

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 245/2021 promosso dai sigg.

OMISSIS OMISSIS – OMISSIS OMISSIS – OMISSIS OMISSIS

contro il

sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Caserta (CE) il OMISSIS



LOTTO 1

1

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 245/2021 promosso dai sigg.
OMISSIS OMISSIS – OMISSIS OMISSIS – OMISSIS OMISSIS

contro il
sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Caserta (CE) il OMISSIS

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. Dott.ssa Giuseppina VECCHIONE

1. PREMESSA.

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n.245/2021

I signori **OMISSIS OMISSIS**, nata a Marcianise il OMISSIS, **OMISSIS OMISSIS**, nato a Napoli il OMISSIS e **OMISSIS OMISSIS**, nato a Caserta il OMISSIS, tutti in proprio e quali coeredi del defunto sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Caiazzo il OMISSIS e deceduto in Caserta il 12.05.2014, sono creditori nei confronti del sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Caserta (CE) il OMISSIS, della complessiva somma di € 97.353,27, oltre spese, in forza di un'ordinanza ex art 186 ter c.p.c. provvisoriamente esecutiva emessa dal Giudice Unico del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, ex sezione staccata di Caserta in data 28.11.2012 e depositata in data 29.11.2012 nella causa civile iscritta al R.G. n.1911/2011. Suddetta ordinanza, munita di formula esecutiva in data 12.12.2012, è stata notificata in data 19.09.2019 ex art 143 c.p.c. e nuovamente notificata in copia conforme in data 06-16/07/2021 con pedissequo nuovo atto di precetto per complessivi € **107.853,72**, oltre successivi interessi di legge fino all'effettivo soddisfo ed oltre eventuali successive spese legali e compensi occorrenti.

In data 14.10.2021, rimasto infruttuoso l'atto di precetto, i creditori procedenti provvedevano a notificare l'atto di pignoramento all'esecutato, relativamente ai seguenti beni di proprietà dello stesso debitore e precisamente:

- 1) ***“Piena proprietà dell'immobile sito in MARZANO APPIO (CE) alla via Municipio n. 18 – Piano Terra, in Catasto Fabbricati del comune di MARZANO APPIO (CE) al Foglio 15, p.lla 239, sub 1, cat A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani, sup. catastale totale 87 mq, rendita €677,85, con i relativi accessori, pertinenze e frutti; ricompreso nei confini del fabbricato sito alla via Municipio civici n. 13 e 15, confinante ad est con detta via Municipio, a nord con p.lla 240, e ad ovest con p.lla 444.***

- 2) **Piena proprietà** dell'immobile sito in MARZANO APPIO (CE) alla via Municipio n. 18 – Piano Terra, in Catasto Fabbricati del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 5092, sub 8, cat C/2**, classe 3, consistenza 17 mq, sup. catastale totale 16 mq, rendita € 21,95, con i relativi accessori, pertinenze e frutti.
- 3) **Piena proprietà** dell'immobile sito in MARZANO APPIO (CE) alla via Municipio n. 20 – Piano Terra, in Catasto Fabbricati del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 5092, sub 9, cat C/2**, classe 2, consistenza 21 mq, rendita €22,78, con i relativi accessori, pertinenze e frutti.
- 4) **Piena proprietà** dell'immobile sito in MARZANO APPIO (CE) alla via Municipio n. 22 – Piano Terra, in Catasto Fabbricati del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 5092, sub 10, cat C/2**, classe 1, consistenza 68 mq, sup. catastale totale 17 mq, rendita €63,21, con i relativi accessori, pertinenze e frutti.
- Gli immobili elencati ai nn. 2, 3 e 4 sono ricompresi nel fabbricato sito alla via Municipio civici numeri 18,20 e 22, che confinano a nord con p.lle 417 e 440, ad est con p.lle 226, 231, 232 e 233, a sud con particelle 5013, 234, 5011 e 525 e ad ovest con detta via Municipio.
- 5) **Piena proprietà** dell'immobile sito in MARZANO APPIO (CE) alla via Roma n. 22 –Piano Terra, in Catasto Fabbricati del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 5094, sub 1, cat C/1**, classe 5, consistenza 15 mq, sup. catastale totale 22 mq, rendita € 220,01, con i relativi accessori, pertinenze e frutti; porzione di immobile ricompresa nel fabbricato confinante a sud con via Roma, ad est con p.lla 88 e ad ovest con p.lla 5116.
- 6) **Diritti di proprietà pari ad 1/6** del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 12**, qualità Frutteto, classe 1, Superficie are 06 centiare 25, R.D. € 7,10, R.A. € 6,46mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante a nord con p.lla 5062, ad est con p.lle 13,21 e 5106, a sud e ad ovest con strada comunale.
- 7) **Diritti di proprietà pari ad 1/6** del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 238**, qualità Vigneto, classe 2, superficie are 05, centiare 69, R.D. €7,64, R.A. €4,26mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante a nord con P.lla 444 e 44, a sud con p.lle 252, 253 e 484, ad ovest con p.lla 251 e ad est con via Municipio.
- 8) **Diritti di proprietà pari ad 1/6** del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 448**, qualità Vigneto, classe 2, superficie are 20, R.D. €26,86, R.A. €14,98mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante a sud con via Annunziata, ad ovest con strada Vicinale, ad est con p.lla 5002 e a nord con p.lla 5127 stessa ditta.
- 9) **Diritti di proprietà pari ad 1/6** del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 5127**, qualità frutteto, classe 1, superficie are 42, centiare 06, R.D. €47,79, R.A. €43,44mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante ad est con via Ameglio e con p.lla 5150, a nord con via Ameglio e p.lle 345 e 346, ad ovest con strada vicinale e a sud con p.lla 448 stessa ditta.

10) **Piena proprietà** del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 23, p.lla 107**, qualità Castagneto da Frutto, classe 3, superficie are 56, centiare 34, R.D. €10,18, R.A. €3,20mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante a nord con p.lla 106, a sud con p.lla 53 e 108 stessa ditta, ad est con strada Provinciale via Grottola e ad ovest con Strada comunale Torello.

11) **Piena proprietà** del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 23, p.lla 108**, qualità Castagneto da Frutto, classe 3, superficie are 56, centiare 34, R.D. €10,18, R.A. €3,20mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante a nord con P.lla 107 stessa ditta, a sud con p.lla 61 e 62, ad est con strada Provinciale via Grottola e ad ovest con P.lla 53."

Con provvedimento del 06.09.2022, codesto giudice dell'esecuzione dott.ssa Giuseppina Vecchione assegnava all'arch. Giovanna Virgili l'incarico peritale in parola congiuntamente al custode giudiziario Avv. Marco Russo.

Successivamente, nell'udienza dell'08.02.2024, atteso che "il professionista nominato non ha provveduto al deposito della perizia, né ha avanzato ulteriore istanza di proroga del relativo termine, tenuto conto del fatto che altra proroga è stata già concessa con provvedimento del 17.10.2023 [...] nomina quale esperto stimatore, in sostituzione dell'arch. Giovanna Virgili, l'ing. OMISSIS Giuliano"

In seguito, con nota del 02.12.2024, l'ing. OMISSIS Giuliano, dopo aver richiesto e ottenuto una proroga per la consegna dell'elaborato peritale, rinunciava all'incarico di esperto stimatore.

In conclusione, con provvedimento dell'08.05.2025, codesto giudice dell'esecuzione assegnava alla sottoscritta l'incarico in parola in sostituzione dell'ing. OMISSIS Giuliano.

La scrivente, esaminata la documentazione in atti, provvedeva ad elaborare una nota tecnica depositandola all'attenzione di codesto GE in data 09.07.2025 per evidenziare le seguenti criticità.

"Dalla disamina della documentazione di cui sopra, nonché da quella nel frattempo reperita dalla sottoscritta, oltre che dagli esiti dell'accesso, è emerso quanto sinteticamente riportato in ordine ai beni pignorati, per i quali si è anche ipotizzata una suddivisione in lotti ai fini della vendita"

LOTTO 1 – Piccolo locale commerciale in stato di abbandono sito in via Roma, Marzano Appio

Piena proprietà dell'immobile sito in MARZANO APPIO (CE) alla via Roma n. 22 –Piano Terra, in Catasto Fabbricati del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 5094, sub 1, cat C/1**, classe 5, consistenza 15 mq, sup. catastale totale 22 mq, rendita €220,01, con i relativi accessori, pertinenze e frutti; porzione di immobile ricompresa nel fabbricato confinante a sud con via Roma, ad est con p.lla 88 e ad ovest con p.lla 5116;

Il bene di cui sopra è stato individuato dalla scrivente ed è dotato di planimetria catastale (sebbene schematica e risalente al 1939); si segnala, per detto cespite, che la certificazione notarile, pur coprendo un lasso temporale superiore ad un ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento non ha individuato alcun atto inter vivos a carattere traslativo della storia ipocatastale, riportando,

quale ultimo atto, una successione testamentaria del 1962. Sono in corso le ricerche ipocatastali a cura della scrivente.

LOTTO 2 – Due terreni contigui adibiti a castagneto siti in S.P. 90, Marzano Appio

Piena proprietà del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 23, p.lla 107**, qualità Castagneto da Frutto, classe 3, Superficie are 56 centiare 34, R.D. €10,18, R.A. €3,20mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante a nord con P.lla 106, a sud con p.lla 53 e 108 stessa ditta, ad est con strada Provinciale via Grottola, e ad ovest con Strada comunale Torello.

Piena proprietà del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 23, p.lla 108**, qualità Castagneto da Frutto, classe 3, Superficie are 56 centiare 34, R.D. €10,18, R.A. €3,20mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante a nord con P.lla 107 stessa ditta, a sud con p.lla 61 e 62, ad est con strada Provinciale via Grottola, e ad ovest con P.lla 53.

I beni di cui sopra sono stati individuati dalla scrivente e sono presenti le relative mappe catastali; si segnala, per detti cespiti, che la certificazione notarile, pur coprendo un lasso temporale superiore ad un ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento non ha individuato alcun atto inter vivos a carattere traslativo della storia ipocatastale, riportando, quale ultimo atto, un atto di divisione del 1993. Sono in corso le ricerche ipocatastali a cura della scrivente.

LOTTO 3 –Quota di 1/6 di tre terreni contigui attualmente incolti siti in via Annunziata e via Ameglio, Marzano Appio

Diritti di proprietà pari ad 1/6 del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 12**, qualità Frutteto, classe 1, Superficie are 06 centiare 25, R.D. €7,10, R.A. €6,46mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante a nord con P.lla 5062, ad est con p.lle 13,21 e 5106, a sud e ad ovest con strada comunale.

Diritti di proprietà pari ad 1/6 del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 448**, qualità Vigneto, classe 2, Superficie are 20, R.D. €26,86, R.A. €14,98mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante a sud con via Annunziata, ad ovest con strada Vicinale, ad Est con p.lla 5002 e a nord con p.lla 5127 stessa ditta.

Diritti di proprietà pari ad 1/6 del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 5127**, qualità Frutteto, classe 1, Superficie are 42 centiare 06, R.D. €47,79, R.A. €43,44mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante ad est con via Ameglio e con p.lla 5150, a nord con via Ameglio e p.lle 345 e 346, ad ovest con strada vicinale, ed a sud con p.lla 448 stessa ditta.

I beni di cui sopra sono stati individuati dalla scrivente e sono presenti le relative mappe catastali.

LOTTO 4 –Intero palazzetto con locali deposito terranei, siti in via Municipio, Marzano Appio

Piena proprietà dell'immobile sito in MARZANO APPIO (CE) alla via Municipio n. 18 – Piano Terra, in Catasto Fabbricati del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 239, sub 1, cat A/2**, classe 2, consistenza 12,5 vani, Sup catastale totale 87 mq, rendita €677,85, con i relativi accessori, pertinenze e frutti; ricompreso nei confini del fabbricato sito alla via Municipio civici n. 13 e 15, confinante ad est con detta via Municipio, a nord con p.lla 240, e ad ovest con p.lla 444

Piena proprietà dell'immobile sito in MARZANO APPIO (CE) alla via Municipio n. 18 – Piano Terra, in Catasto Fabbricati del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 5092, sub 8, cat C/2**, classe 3, consistenza 17 mq, Sup catastale totale 16 mq, rendita €21,95, con i relativi accessori, pertinenze e frutti;

Piena proprietà dell'immobile sito in MARZANO APPIO (CE) alla via Municipio n. 20 – Piano Terra, in Catasto Fabbricati del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 5092, sub 9, cat C/2**, classe 2, consistenza 21 mq, rendita €22,78, con i relativi accessori, pertinenze e frutti;

Piena proprietà dell'immobile sito in MARZANO APPIO (CE) alla via Municipio n. 22 – Piano Terra, in Catasto Fabbricati del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 5092, sub 10, cat C/2**, classe 1, consistenza 68 mq, Sup catastale totale 17 mq, rendita €63,21, con i relativi accessori, pertinenze e frutti;

Gli immobili elencati ai n. 2, 3 e 4 sono ricompresi nel fabbricato sito alla via Municipio civici numeri 18,20 e 22, che confinano a nord con p.lle 417 e 440, ad est con p.lle 226, 231, 232 e 233, a sud con particelle 5013, 234, 5011 e 525, e ad ovest con detta via Municipio.

La sottoscritta, sulla base della documentazione reperita ed in atti, nonché delle indicazioni desunte nel corso del sopralluogo, ha proceduto ad individuare i beni staggiati, sebbene, come evidenziato anche dai precedenti esperti stimatori, siano presenti solo delle planimetrie risalenti al 1939, di cui quella relativa alla parte residenziale (palazzetto) è costituita da uno schizzo schematico riportante solo alcune stanze (rappresentate come poligoni quadrati comunicanti). Per tale motivo, entrambi i precedenti tecnici avevano chiesto ed ottenuto l'autorizzazione per procedere all'accatastamento del fabbricato, ai fini della vendita. In particolare, l'ing. Giuliano aveva proceduto anche a depositare alcuni DOCFA che erano stati respinti dall'Agenzia delle Entrate perché, secondo detta agenzia, il deposito deve essere preceduto dall'elaborazione e deposito del relativo tipo mappale.

Pertanto, per detti immobili, si chiede a codesto spettabile GE, in questa sede, l'autorizzazione a procedere con le operazioni di accatastamento, i cui costi sono sinteticamente riportati nell'allegato preventivo; si chiede altresì di voler porre in capo al creditore procedente l'anticipazione di dette somme.

LOTTO 5 –Quota di 1/6 di giardino, sito in via Municipio, Marzano Appio

Diritti di proprietà pari ad 1/6 del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 238**, qualità Vigneto, classe 2,

Superficie are 05 centiare 69, R.D. €7,64, R.A. €4,26mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante a nord con P.lla 444 e 44, a sud con p.lle 252, 253 e 484, ad ovest con p.lla 251, e ad est con via Municipio.

Sull'area di sedime del giardino è presente una dependance, non riportata catastalmente, di cui dovrà essere verificata anche la regolarità urbanistica; in ogni caso, bisognerà procedere all'accatastamento di detto immobile, con le modalità sopra descritte e con i costi riportati nel medesimo preventivo, per cui si chiede la stessa autorizzazione con anticipazione dei costi a carico del CP.

Per detto cespite, inoltre, dovrà prevedersi anche la costituzione di un accesso autonomo, atteso che, al momento, l'accesso al giardino è effettuabile solo tramite il lotto 4.

*In conclusione, alla luce di quanto sin qui riportato, si rappresenta che **si potrà procedere con le operazioni peritali e la redazione della perizia di stima per i lotti 1,2,3**, laddove per i lotti 4 e 5 si ritengono necessarie le suddette propedeutiche operazioni catastali per le quali si chiede autorizzazione alla SV con anticipazione delle somme a carico del CP. Di conseguenza, per la consegna delle relazioni peritali dei lotti 4 e 5 si chiede, sin d'ora, una proroga di **almeno 90gg**, rispetto al termine fissato, attesi i tempi tecnici di effettuazione delle operazioni di rilievo topografico, redazione degli atti tecnici, presentazione e approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate."*

Pertanto, nelle more delle determinazioni di codesto GE la scrivente procedeva, nei termini prescritti, al deposito delle relazioni peritali per i lotti nn. 1, 2, 3.

Nel corso della successiva udienza di comparizione delle parti del 06.11.2025, il GE dott. Vecchione,

"osservato che per i lotti nn. 4 e 5 il tecnico ha rappresentato la necessità di effettuare delle operazioni catastali propedeutiche e provveduto alla determinazione dei costi;

ravvisata la necessità – in via preliminare ad ogni determinazione – che l'esperto provveda a tanto [...]

P.Q.M.

AUTORIZZA l'esperto ad effettuare le operazioni catastali indicate, con onere di anticipazione dei costi a carico della parte procedente;

RINVIA, in prosieguo, alla udienza del 12.3.2026, onerando l'esperto del deposito delle relazioni di stima dei lotti 4 e 5 almeno trenta giorni prima della udienza indicata"

Pertanto, la scrivente, in ossequio a quanto stabilito dal GE, ha provveduto ad effettuare (nel corso dei mesi fra novembre '25 e gennaio '26) i propedeutici rilievi topografici, compatibilmente con le condizioni meteo (assenza di pioggia e forte vento) nonché con la disponibilità dell'esecutato per l'accesso ai luoghi di causa. In seguito, sono state effettuate le elaborazioni grafiche dei rilievi con la contestuale sovrapposizione alle mappe catastali; si è quindi proceduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate i modelli 51 per le p.lle 238 e 239 che sono stati regolarmente rilasciati. E' stata poi

predisposta la sovrapposizione di detti modelli con il rilievo, finalizzata alla presentazione del modello PREGEO all'Agenzia delle Entrate; il PREGEO è stato presentato ed approvato dalla stessa AE. Dopo l'approvazione di detto PREGEO, si è proceduto alla elaborazione e presentazione dei vari DOCFA, che, dopo alcune richieste di integrazioni, sono stati approvati da parte della predetta Agenzia delle Entrate (a fine marzo 2026, come dettagliato nel quesito n.3).

Ciò detto, atteso che, in vista dell'udienza fissata per il 12.03.2026, la scrivente avrebbe dovuto depositare le relazioni peritali (contenenti anche i nuovi suddetti DOCFA approvati dall'AE) entro il giorno 10.02.2026, scadenza che non poteva essere rispettata per le motivazioni sopra riportate, legate alla mole e alla complessità delle attività da svolgere. Pertanto, la scrivente, con nota depositata in data 03.02.2026, richiedeva una proroga di 45/60gg rispetto alla data del 10.02.2026 per la consegna della relazione peritale, al fine di acquisire la documentazione catastale approvata dall'Agenzia delle Entrate ed inserirla adeguatamente all'interno di detta relazione.

Il GE, con disposizione del 12.02.2026 accoglieva l'istanza di proroga e, per l'effetto, differiva l'udienza del 12.3.2026 a quella del 14.5.2026, onerando l'esperto del deposito della relazione di stima almeno trenta giorni prima della udienza indicata.

Nel corso delle operazioni di rilievo topografico e conseguente accatastamento dei beni indicati inizialmente come facenti parte dei lotti 4 e 5, la scrivente aveva accertato che il lotto 4 presenta diverse finestre che affacciano direttamente sui beni facenti parte del lotto 5, per cui si sarebbe, di fatto, venuta a creare una servitù di veduta sullo stesso lotto 5. Inoltre, si è accertato che la cucina facente parte del sub 2, p.lla 5197 (indicata originariamente come facente parte del lotto 5) risulta collegata, tramite una porta, all'unità immobiliare sub 2 della p.lla 239 (ex sub 1, indicato originariamente come facente parte del lotto 4); pertanto, nel caso di costituzione di due lotti separati (4 e 5), si sarebbe dovuta prevedere la chiusura di detto varco di collegamento, con la contestuale separazione di tutta l'impiantistica esistente, che risulta al momento unica (con sensibili oneri economici).

Infine, si era tenuto conto anche della scarsa appetibilità dei beni originariamente indicati come lotto 5 (piccolo giardino, con sovrastanti cucina e tettoia abusive, oltre ad un'altra cucina comunicante con altri beni e due corti esterne esclusive) se posti in vendita singolarmente, laddove, prevedendone l'accorpamento con il corpo di fabbrica pignorato (individuato inizialmente come lotto 4), risultava sicuramente incrementata la commerciabilità di tutti i beni, atteso anche che il giardino (originariamente indicato come facente parte del lotto 5), diventava un'importante pertinenza (sebbene per la quota di 1/6) del lotto unificato (derivante dall'unione degli originari lotti 4 e 5), aumentandone il valore complessivo.

In conclusione, quindi, alla luce di quanto sopra riportato, nonché di quanto indicato nei quesiti peritali, in ordine alla opportunità di non creare servitù, alla necessità di incrementare l'appetibilità dei beni pignorati, ecc., la scrivente aveva ritenuto opportuno fondere i beni inizialmente indicati come appartenenti ai lotti 4 e 5, in un unico lotto denominato lotto 4. Si evidenzia, come meglio specificato nel corpo della presente relazione peritale, che detto lotto comprendeva la piena proprietà dei beni riportati al

f. 15, p.lla 239 sub 2 (graffato alla p.lla 5092, sub 35) e sub 3, nonché f. 15, p.lla 5092, subb 8,9,10 e la quota indivisa di 1/6 dei beni riportati alla p.lla 5197, sub 1 e sub 2.

Per quanto sin qui riportato, la scrivente aveva provveduto ad aggiornare e depositare nuovamente (a sostituzione di quelle già depositate), anche le relazioni peritali già in atti relative ai lotti nn. 1, 2, 3, nella parte relativa alla individuazione e descrizione dei lotti stessi, nonché integrando, per i lotti nn. 2 e 3, i quesiti relativi alla parte urbanistica, depositati in data successiva per la tardiva consegna del certificato di destinazione urbanistica da parte dell'UTC di Marzano Appio.

Nell'ambito dell'udienza del 14.05.2026, il GE *“rilevato che il LOTTO 4, include una unità immobiliare pignorata in quota, dacché non è possibile procedere alla vendita di esso lotto nel modo in cui è stato composto, dovendosi necessariamente procedersi anche per la unità immobiliare pignorata in quota al giudizio di divisione endoesecutiva; ravvisata la necessità che l'esperto provveda ad “estrapolare” dal lotto 4 il bene pignorato in quota; [...]ONERA l'esperto di provvedere a quanto indicato in parte motiva; RINVIA, all'uopo, alla udienza del 2.7.2026;”*.

Pertanto, al fine di dare esecuzione a quanto disposto dal GE, la scrivente ha rimodulato le relazioni peritali già depositate, costituendo nuovamente n. 5 lotti per la vendita. Per i lotti 1, 2 e 3 trattasi solo di una rimodulazione formale, atteso che i contenuti tecnici sono rimasti immutati.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta, fissò in accordo con il custode giudiziario avv. Marco Russo, la data per il sopralluogo per il giorno 20.06.2025, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 10:00 in prossimità degli immobili in causa, siti in Marzano Appio (CE). Sul posto era presente il debitore sig. OMISSIS OMISSIS, il quale ha consentito l'accesso a tutti gli immobili pignorati.

Nel corso di tali sopralluoghi si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva di tutti beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico degli immobili pignorati (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tali sopralluoghi.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare. Come già rappresentato, nel corso dei mesi di novembre, dicembre '25 e gennaio '26, si è recata presso gli immobili staggiati per effettuare, congiuntamente ai tecnici topografi, le operazioni di rilievo topografico propedeutiche alle operazioni di accatastamento (per i beni facenti parte del presente lotto 4) autorizzate da codesto GE nell'ambito dell'udienza del 06.11.2025.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi/contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Marzano Appio, l'Ufficio Stato Civile e Anagrafe dei comuni di Marzano Appio e di San Nicola la Strada, l'Agenzia delle Entrate di Caserta-SMCV (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Santa Maria C.V. (CE) e per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla 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.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; 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 accatastrato 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 (rinviano 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.lla 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.lla, 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.

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come ivi riportato, il CP ha sottoposto a pignoramento "I seguenti diritti reali immobiliari di cui risulta titolare il suddetto debitore Rag. OMISSIS OMISSIS:

- 1) **Piena proprietà** dell'immobile sito in MARZANO APPIO (CE) alla via Municipio n. 18 – Piano Terra, in Catasto Fabbricati del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 239, sub 1, cat A/2**, classe 2, consistenza 12,5 vani, sup. catastale totale 87 mq, rendita €677,85, con i relativi accessori, pertinenze e frutti; ricompreso nei confini del fabbricato sito alla via Municipio civici n. 13 e 15, confinante ad est con detta via Municipio, a nord con p.lla 240, e ad ovest con p.lla 444.
- 2) **Piena proprietà** dell'immobile sito in MARZANO APPIO (CE) alla via Municipio n. 18 – Piano Terra, in Catasto Fabbricati del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 5092, sub 8, cat C/2**, classe 3, consistenza 17 mq, sup. catastale totale 16 mq, rendita € 21,95, con i relativi accessori, pertinenze e frutti.
- 3) **Piena proprietà** dell'immobile sito in MARZANO APPIO (CE) alla via Municipio n. 20 – Piano Terra, in Catasto Fabbricati del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 5092, sub 9, cat C/2**, classe 2, consistenza 21 mq, rendita €22,78, con i relativi accessori, pertinenze e frutti.
- 4) **Piena proprietà** dell'immobile sito in MARZANO APPIO (CE) alla via Municipio n. 22 – Piano Terra, in Catasto Fabbricati del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 5092, sub 10, cat C/2**, classe 1, consistenza 68 mq, sup. catastale totale 17 mq, rendita €63,21, con i relativi accessori, pertinenze e frutti.
Gli immobili elencati ai nn. 2, 3 e 4 sono ricompresi nel fabbricato sito alla via Municipio civici numeri 18,20 e 22, che confinano a nord con p.lle 417 e 440, ad est con p.lle 226, 231, 232 e 233, a sud con particelle 5013, 234, 5011 e 525 e ad ovest con detta via Municipio.
- 5) **Piena proprietà** dell'immobile sito in MARZANO APPIO (CE) alla via Roma n. 22 – Piano Terra, in Catasto Fabbricati del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 5094, sub 1, cat C/1**, classe 5, consistenza 15 mq, sup. catastale totale 22 mq, rendita € 220,01, con i relativi accessori, pertinenze e frutti; porzione di immobile ricompresa nel fabbricato confinante a sud con via Roma, ad est con p.lla 88 e ad ovest con p.lla 5116.
- 6) **Diritti di proprietà pari ad 1/6** del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 12**, qualità Frutteto, classe 1, Superficie are 06 centiare 25, R.D. € 7,10, R.A. € 6,46mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante a nord con p.lla 5062, ad est con p.lle 13,21 e 5106, a sud e ad ovest con strada comunale.

- 7) **Diritti di proprietà pari ad 1/6** del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 238**, qualità Vigneto, classe 2, superficie are 05, centiare 69, R.D. €7,64, R.A. €4,26mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante a nord con P.lla 444 e 44, a sud con p.lle 252, 253 e 484, ad ovest con p.lla 251 e ad est con via Municipio.
- 8) **Diritti di proprietà pari ad 1/6** del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 448**, qualità Vigneto, classe 2, superficie are 20, R.D. €26,86, R.A. €14,98mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante a sud con via Annunziata, ad ovest con strada Vicinale, ad est con p.lla 5002 e a nord con p.lla 5127 stessa ditta.
- 9) **Diritti di proprietà pari ad 1/6** del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 5127**, qualità frutteto, classe 1, superficie are 42, centiare 06, R.D. €47,79, R.A. €43,44mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante ad est con via Ameglio e con p.lla 5150, a nord con via Ameglio e p.lle 345 e 346, ad ovest con strada vicinale e a sud con p.lla 448 stessa ditta.
- 10) **Piena proprietà** del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 23, p.lla 107**, qualità Castagneto da Frutto, classe 3, superficie are 56, centiare 34, R.D. €10,18, R.A. €3,20mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante a nord con p.lla 106, a sud con p.lla 53 e 108 stessa ditta, ad est con strada Provinciale via Grottola e ad ovest con Strada comunale Torello.
- 11) **Piena proprietà** del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 23, p.lla 108**, qualità Castagneto da Frutto, classe 3, superficie are 56, centiare 34, R.D. €10,18, R.A. €3,20mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante a nord con P.lla 107 stessa ditta, a sud con p.lla 61 e 62, ad est con strada Provinciale via Grottola e ad ovest con P.lla 53. ”

Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 42507 – R.P. 30923 del 03.11.2021), si desume che il diritto reale pignorato relativamente ai beni sopra riportati con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 10 e 11 è pari alla quota di 1/1 della proprietà in danno dell’esecutato, mentre il diritto reale pignorato relativamente ai beni sopra riportati con i numeri 6, 7, 8 e 9 è pari alla quota di 1/6 in danno dell’esecutato.

Relativamente alla **titolarità** dell’esecutato sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che al sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Caserta (CE) il OMISSIS, gli immobili pignorati (in particolare i beni sopra riportati con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 e 11) sono pervenuti in forza di una successione testamentaria n. 120 vol. 9990/13, trascritta il 28.02.2013 ai nn.7074/5328 in rettifica di una precedente successione legittima per notaio Germano Benincasa di Caserta, n. 71 vol. 692 del 03.02.1998, trascritta il 06.11.2002 ai nn. 33004/26231; i restanti beni (sopra riportati con il numero 7), per la quota di 1/6, sono pervenuti all’esecutato in forza di successione legittima per notaio

Germano Benincasa di Caserta, n. 71 vol. 692 del 03.02.1998, trascritta il 06.11.2002 ai nn. 33004/26231.

Il regime patrimoniale dell'esecutato si ritiene influente, in quanto tutti i beni oggetto di pignoramento sono beni personali pervenuti per successione paterna; ad ogni buon conto, si evidenzia che nei documenti del fascicolo è presente il certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato, da cui si desume che lo stesso debitore ha contratto matrimonio in data 15 luglio 1999, laddove con provvedimento del Tribunale di S.M. Capua Vetere n.3723/06 del 16/2/2007 veniva omologata la separazione consensuale fra i coniugi e con sentenza del Tribunale di S.M. Capua Vetere n.2458/2010 del 16/6/2011 veniva pronunciato lo scioglimento del matrimonio stesso.

Infine i dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale, sebbene, come diffusamente spiegato nel corpo della presente relazione, a seguito di autorizzazione di codesto GE, la scrivente ha effettuato operazioni di accatastamento per il solo lotto 4 (successive ovviamente alla notifica del pignoramento) che hanno condotto al mutamento degli originari identificativi catastali. Relativamente alla rispondenza della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, non sono presenti difformità sostanziali, come specificato nel dettaglio nell'ambito del quesito n. 3.

Tutti i cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità dei beni, la sottoscritta, sebbene nella stesura delle relazioni peritali dei primi tre lotti aveva ritenuto di dover raggruppare gli stessi in n. 5 lotti per la vendita, a seguito degli approfondimenti tecnici svolti in concomitanza delle operazioni di accatastamento per i beni residui (ovvero non ricompresi nei lotti 1, 2 e 3 che si riconfermano così come formati nelle rispettive relazioni già depositate in atti), aveva ritenuto di procedere alla formazione di n.4 lotti, di cui i primi tre risultano già oggetto delle relazioni depositate in atti, come rappresentato.

In particolare, come già anticipato in premessa, nel corso delle operazioni di rilievo topografico e conseguente accatastamento dei beni indicati inizialmente come facenti parte dei lotti 4 e 5, la scrivente aveva accertato che il lotto 4 presenta diverse finestre che affacciano direttamente sui beni facenti parte del lotto 5, per cui si sarebbe, di fatto, venuta a creare una servitù di veduta sullo stesso lotto 5. Inoltre, si è accertato che la cucina facente parte del sub 2, p.lla 5197 (indicata originariamente come facente parte del lotto 5) risulta collegata, tramite una porta, all'unità immobiliare sub 2 della p.lla 239 (ex sub 1, indicato originariamente come facente parte del lotto 4); pertanto, nel caso di costituzione di due lotti separati (4 e 5), si sarebbe dovuta prevedere la chiusura

di detto varco di collegamento, con la contestuale separazione di tutta l'impiantistica esistente, che risulta al momento unica (con sensibili oneri economici).

Infine, si era tenuto conto anche della scarsa appetibilità dei beni originariamente indicati come lotto 5 (piccolo giardino, con sovrastanti cucina e tettoia abusive, oltre ad un'altra cucina comunicante con altri beni e due corti esterne esclusive) se posti in vendita singolarmente, laddove, prevedendone l'accorpamento con il corpo di fabbrica pignorato (individuato inizialmente come lotto 4), risulta sicuramente incrementata la commerciabilità di tutti i beni, atteso anche che il giardino (originariamente indicato come facente parte del lotto 5), diventa un'importante pertinenza (sebbene per la quota di 1/6) del lotto unificato (derivante dall'unione degli originari lotti 4 e 5), aumentandone il valore complessivo.

In conclusione, quindi, alla luce di quanto sopra riportato, nonché di quanto indicato nei quesiti peritali, in ordine alla opportunità di non creare servitù, alla necessità di incrementare l'appetibilità dei beni pignorati, ecc., la scrivente aveva ritenuto opportuno fondere i beni inizialmente indicati come appartenenti ai lotti 4 e 5, in un unico lotto denominato lotto 4. Si evidenzia, come meglio specificato nel corpo della presente relazione peritale, che detto lotto comprende la piena proprietà dei beni riportati al f. 15, p.lla 239 sub 2 (graffato alla p.lla 5092, sub 35) e sub 3, nonché f. 15, p.lla 5092, subb 8,9,10 e la quota indivisa di 1/6 dei beni riportati alla p.lla 5197, sub 1 e sub 2.

Per quanto sin qui riportato, la scrivente aveva provveduto ad aggiornare e depositare nuovamente (a sostituzione di quelle già depositate), anche le relazioni peritali già in atti relative ai lotti nn. 1, 2, 3, nella parte relativa alla individuazione e descrizione dei lotti stessi, nonché integrando, per i lotti nn. 2 e 3, i quesiti relativi alla parte urbanistica, depositati in data successiva per la tardiva consegna del certificato di destinazione urbanistica da parte dell'UTC di Marzano Appio.

Nell'ambito dell'udienza del 14.05.2026, il GE *“rilevato che il LOTTO 4, include una unità immobiliare pignorata in quota, dacché non è possibile procedere alla vendita di esso lotto nel modo in cui è stato composto, dovendosi necessariamente procedersi anche per la unità immobiliare pignorata in quota al giudizio di divisione endoesecutiva; ravvisata la necessità che l'esperto provveda ad “estrapolare” dal lotto 4 il bene pignorato in quota; [...]ONERA l'esperto di provvedere a quanto indicato in parte motiva; RINVIA, all'uopo, alla udienza del 2.7.2026;”*.

Pertanto, al fine di dare esecuzione a quanto disposto dal GE, la scrivente ha rimodulato le relazioni peritali già depositate, costituendo nuovamente n. 5 lotti per la vendita. Per i lotti 1, 2 e 3 trattasi solo di una rimodulazione formale, atteso che i contenuti tecnici sono rimasti immutati.

In ogni caso, ai fini della completezza e chiarezza di trattazione, si riportano nel seguito una breve descrizione dei cinque lotti, le relative ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale e i rispettivi confini.

LOTTO 1: Piena proprietà di **locale terraneo** ubicato in Marzano Appio, via Roma n. 69, della consistenza di circa 15mq, riportato al C.F. di detto comune al **foglio 15, p.lla 5094, sub 1**, cat. C1.

Lotto 1 - Confini

Orientamento	Confinante
Nord	Altra unità immobiliare
Ovest	Androne p.lla 5094
Est	Terreno p.lla 88
Sud	Via Roma

Si riporta uno stralcio dell'ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale con l'individuazione dell'immobile pignorato:



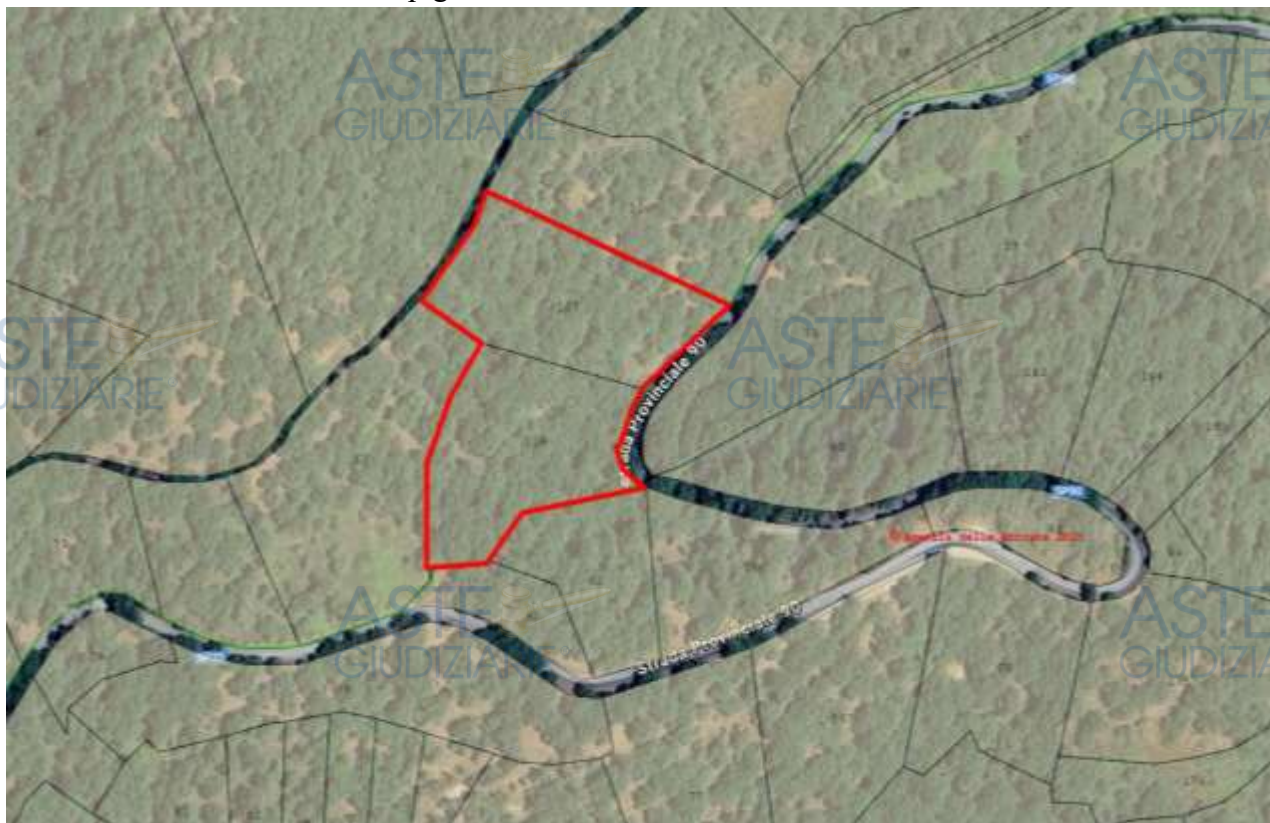
LOTTO 2: Piena proprietà di un **appezzamento di terreno** ubicato in Marzano Appio, costituito da n. 2 terreni agricoli (castagneti) contigui riportati al C.T. di detto comune al **foglio 23, p.lla 107**, consistenza 5634 mq, qualità castagneto e **foglio 23, p.lla 108**, consistenza 5634 mq, qualità castagneto.

Lotto 2 - Confini

Orientamento	Confinante
Nord	Terreno altra ditta p.lla 106
Ovest	Strada provinciale 90

Est	Terreni altra ditta p.lle 45 e 53
Sud	Terreni altra ditta p.lle 61 e 62

Si riporta uno stralcio dell'ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale con l'individuazione dell'immobile pignorato:



LOTTO 3: Quota di 1/6 di proprietà di un **appezzamento di terreno**, in parte edificabile ed in parte agricolo, ubicato in Marzano Appio, composto da n. 3 terreni, riportati al C.T. di detto comune al **foglio 15, p.lla 448**, superficie 2000 mq, qualità vigneto, **foglio 15, p.lla 5127**, superficie 4206 mq, qualità frutteto e **foglio 15, p.lla 12**, superficie 625 mq, qualità frutteto.

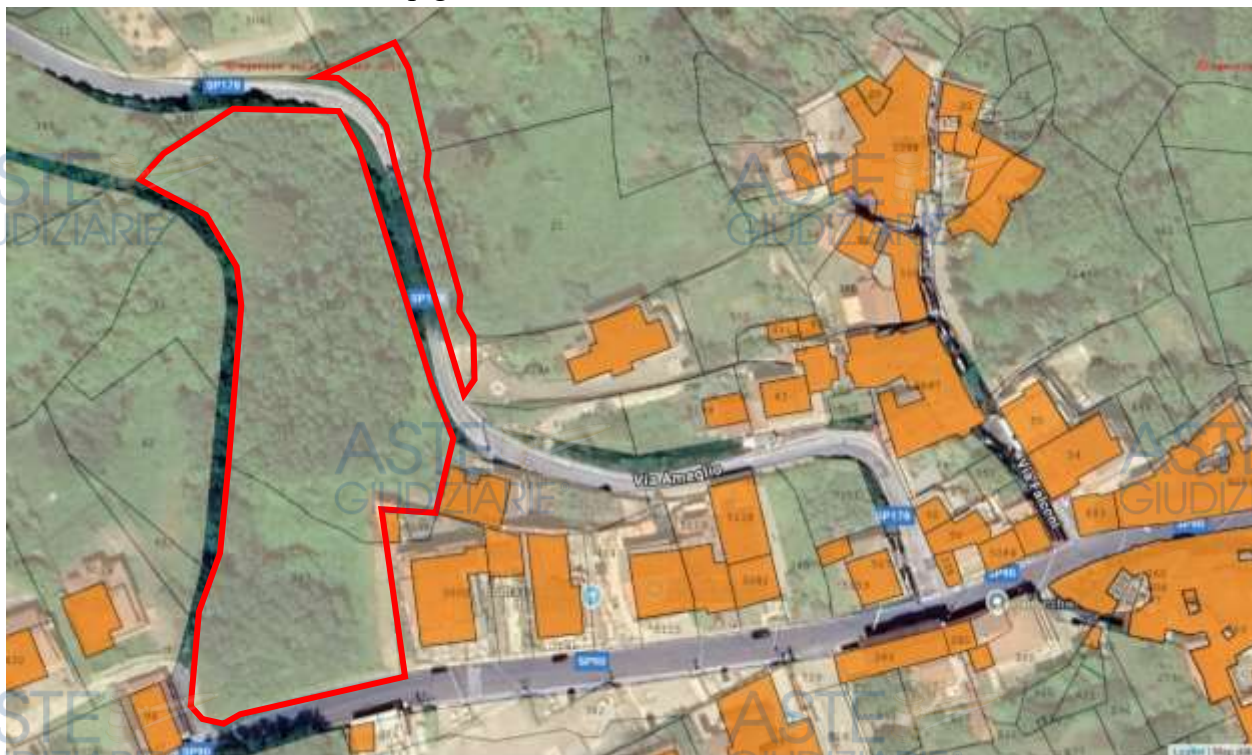
Lotto 3 – Confini p.lle 5127 e 448

Orientamento	Confinante
Nord	Via Ameglio e terreni foglio 15 p.lle 346 e 345
Ovest	Terreni foglio 15, p.lle 453, 92, 91 e 90
Est	Via Ameglio e fabbricati p.lle 5140, 5150 e 5102
Sud	Via Annunziata

Lotto 3 – Confini p.lla 12

Orientamento	Confinante
Nord	Terreni foglio 15, p.lle 5061 e 5062
Ovest	Via Ameglio
Est	Terreni foglio 15, p.lle 13 e 21
Sud	Fabbricato foglio 15, p.lle 5106

Si riporta uno stralcio dell'ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale con l'individuazione dell'immobile pignorato:



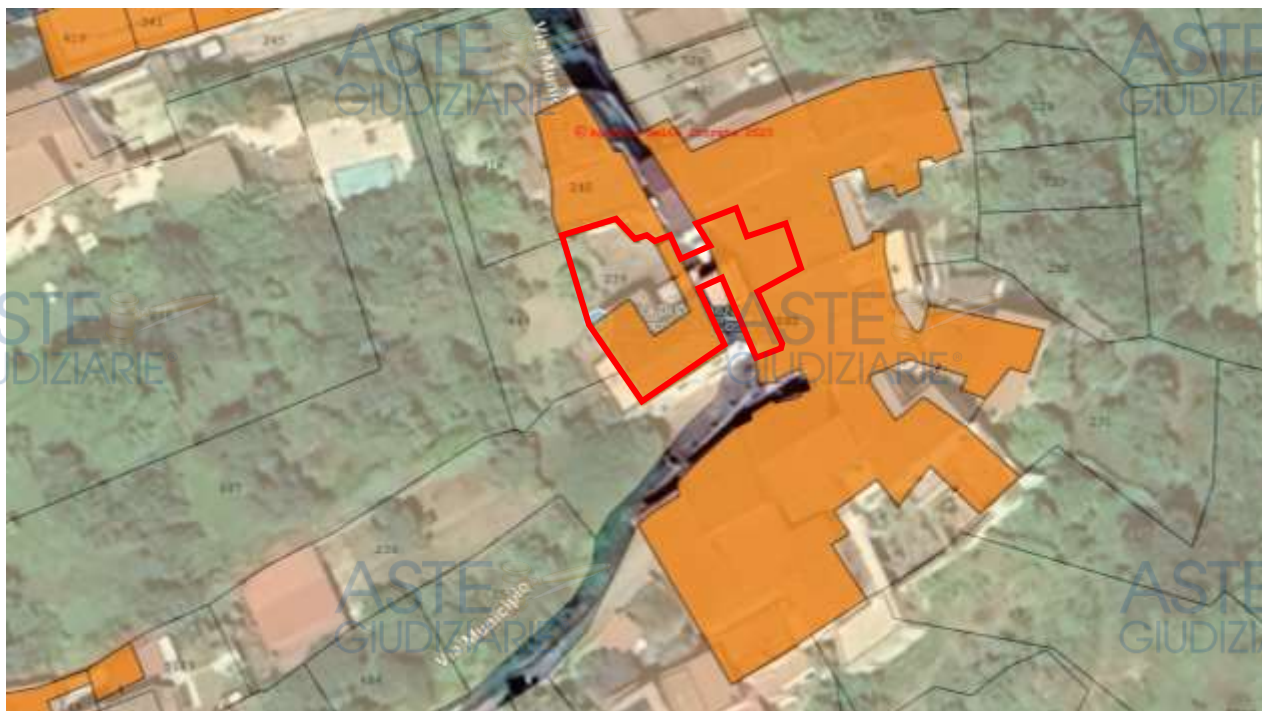
LOTTO 4: Piena proprietà di porzioni di fabbricati ad uso residenziale e locali deposito, ubicati in Marzano Appio, via Municipio s.n.c., composto da locali residenziali su più livelli e da locali deposito al piano terra, il tutto riportato al C.F. di detto comune al **foglio 15, p.lla 239, sub 2**, cat. A/2, classe 4, consistenza 14 vani, R.C. Euro 1.084,56, **foglio 15, p.lla 239, sub 3**, cat. C/2, classe 1, consistenza 21 m², R.C. Euro 19,52, **foglio 15, p.lla 5092, sub 8**, cat. C/2, classe 3, consistenza 17 m², R.C. Euro 21,95, **foglio 15, p.lla 5092, sub 9**, cat. C/2, classe 2, consistenza 21 m², R.C. Euro 22,78, **foglio 15, p.lla 5092, sub 10**, cat. C/2, classe 1, consistenza 68 m², R.C. Euro 63,21.

Lotto 4 – Confini porzioni di fabbricato e locali deposito

Orientamento	Confinante
Nord	Fabbricato a confine p.lla 240 e via Municipio
Ovest	Terreno foglio 15, p.lla 444
Est	Altre uu.ii. foglio 15, p.lla 5092

Sud	Altre uu.ii. foglio 15, p.lla 5092, via Municipio e terreno p.lla 238
-----	---

Si riporta uno stralcio di ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale con l'individuazione degli immobili pignorati:



Ortofoto porzioni di fabbricato

LOTTO 5: Quota indivisa di 1/6 di proprietà di n. 3 corti esclusive con sovrastanti due cucine ed accessori (accessibili dai cespiti di cui al lotto 4), ubicati in Marzano Appio, via Municipio, s.n.c., riportati al CF di detto comune al **foglio 15, p.lla 5197, sub 1**, cat. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 180,76, **foglio 15, p.lla 5197, sub 2**, cat. A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, R.C. Euro 108,46.

Lotto 5 – Confini corti esclusive con sovrastanti cucine ed accessori

Orientamento	Confinante
Nord	Terreno Foglio 15, p.lla 447 e 444 e fabbricato di cui alla p.lla 239
Ovest	Fabbricato Foglio 15, p.lla 5149
Est	Via Municipio
Sud	Terreno Foglio 15, p.lle 252, 484 e 253

Si riporta uno stralcio di ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale con l'individuazione degli immobili pignorati:



Ortofoto corti esclusive con sovrastanti immobili

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.

LOTTO 1

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un piccolo locale terraneo ubicato in un fabbricato di remota costruzione, facente parte della cortina stradale di via Roma, nel comune di Marzano Appio (CE), sito al civico n.69, con ingresso prospiciente direttamente la suddetta strada.

Il comune di Marzano Appio è un comune di circa 2.000 abitanti della provincia di Caserta in Campania, alle pendici del vulcano di Roccamonfina. Il territorio è composto da vari centri abitati e frazioni di cui la più importante è **Grottola**, dove è situato il municipio e risiede la maggior parte della popolazione. Il comune fa parte del Parco naturale Roccamonfina-Foce del Garigliano, istituito nel 1993 e della Comunità montana Monte Santa Croce.



I cespiti si trovano proprio nella frazione Grottola, a circa 50 m dal municipio di Marzano Appio, a circa 5 km dal casello autostradale di Caianello e a circa 35km dalla città di Caserta.

Il locale al piano terra si trova al civico n.69 di via Roma ed è composto da un unico vano di forma quadrata privo di servizio igienico, in completo stato di abbandono, con accesso diretto dalla suddetta via Roma.

Il locale si presenta privo di impianti e di rifiniture; la porta di accesso è metallica, parzialmente priva di vetri ed in pessimo stato di manutenzione. All'esterno è presente una serranda avvolgibile metallica, anch'essa in pessimo stato di conservazione.

Il locale ha una superficie di circa 15mq ed un'altezza interna variabile da un minimo di 3,40m ad un massimo di 4,70m. **Il locale non è dotato di servizio igienico.**

Come desumibile dalla allegata planimetria catastale, il lotto non presenta pertinenze esclusive, laddove non sono presenti elementi relativi agli eventuali diritti condominiali, atteso che l'atto di provenienza è una successione testamentaria con trascrizione di accettazione di eredità, nell'ambito della quale non è riportato alcun riferimento a detti diritti.

La struttura del lotto è costituita da una muratura portante in tufo di antica edificazione, laddove il piccolo locale è ricompreso in un edificio a corte facente parte del nucleo storico del comune di Marzano Appio. Come desumibile dagli atti di provenienza descritti nel corpo della presente relazione, il lotto era già stato oggetto di compravendita nel 1892, a conferma della remota edificazione dell'immobile stesso.

Si riporta, come stabilito da codesto GE, la planimetria del lotto elaborata dalla sottoscritta, finalizzata alla visualizzazione della composizione del cespite stesso



Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.



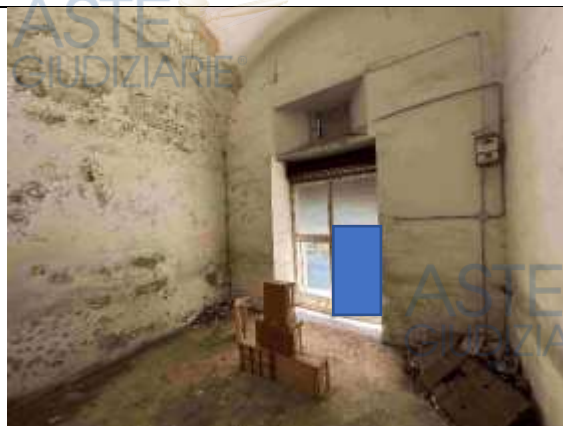
Vista esterna



Vista esterna



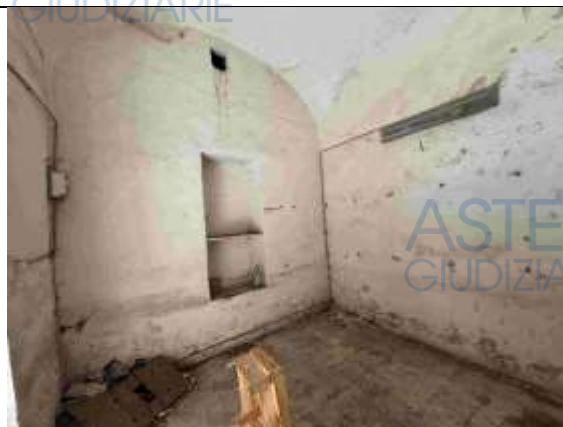
Vista esterna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, le superfici nette, l'altezza utile degli stessi.

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
Locale terraneo			
<i>Terra</i>	Locale	14,98	340-470
TOTALE		14,98 Mq	

** le superfici sono nette.*

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione nord-ovest.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, il locale è in completo stato di abbandono, in pessime condizioni di manutenzione; la porta di ingresso è

metallica parzialmente priva dei pannelli di vetro con una serranda avvolgibile metallica in pessime condizioni di manutenzione. Sopra la porta di ingresso è altresì presente un lume ingrediente con grata metallica.

Gli intonaci risultano quasi completamente staccati e la pavimentazione (in piastrelle di cotto) versa in pessime condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico versa in pessime condizioni di manutenzione e non è stata esibita la certificazione ai sensi del D.M. n°37/08. E' presente un contatore della corrente elettrica che risulta staccato. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (all. n°2-3).

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Come già rappresentato in precedenza, si evidenzia che il lotto 1, allo stato, **NON e' DOTATO di alcun SERVIZIO IGIENICO**; pertanto, ai fini dell'eventuale utilizzo del lotto a scopo commerciale (in accordo con la categoria catastale C1), sarebbe necessario prevedere un adeguamento igienico – sanitario dello stesso mediante la realizzazione di un servizio igienico; in caso contrario, il locale potrà essere utilizzato quale deposito o magazzino.

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare dalla documentazione fornita, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica richiesto dalla normativa. I costi per dotare l'unità immobiliare di tale certificato si stimano intorno ai € 300,00 oltre ad iva e oneri come per legge.

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.

LOTTO 1

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Marzano Appio** alla via Roma, come di seguito indicato:

- ✓ **locale terraneo** censito al **foglio 15, particella 5094, sub 1**, cat. C/1, classe 5, consistenza 15 mq, superficie totale: 22 m², rendita catastale euro 220,01

e risultano intestati all'esecutato:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, CF OMISSIS, Proprieta' 1/1.

In allegato si riportano le visure catastali aggiornate storiche effettuate e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, effettuate dalla sottoscritta, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali.

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2007**
 - o **locale terraneo** censito al **foglio 15, particella 5094, sub 1**, cat. C/1, classe 5, consistenza 15 mq, superficie totale: 22 m², rendita catastale euro 220,01;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/04/2007 Pratica n. CE0184899 in atti dal 06/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16422.2/2007)
- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**
 - o **locale terraneo** censito al **foglio 15, particella 84, sub 1**, cat. C/1, classe 5, consistenza 15 mq, superficie totale: 22 m², rendita catastale euro 220,01;
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 06/04/2007**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, CF OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a CASERTA (CE) il 15/03/1956, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il 16/12/1966, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il 10/09/1954, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - del 06/04/2007 Pratica n. CE0184899 in atti dal 06/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16422.2/2007)
- **Situazione degli intestati dal 03/08/1997**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, CF OMISSIS, Proprieta' 1/1;
 - TESTAMENTO OLOGRAFO del 03/08/1997 Pubblico ufficiale BENINCASA GERMANO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 5592 - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 9990 n. 120 registrato in data 18/01/2013 - SUCC. TEST. SOSTITUTIVA DI OMISSIS OMISSIS Voltura n. 2475.3/2013 - Pratica n. CE0029364 in atti dal 11/02/2013

- Situazione degli intestati dal 03/08/1997

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, CF OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata a CASERTA (CE) il 15/03/1956, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il 16/12/1966, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il 10/09/1954, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
 - VOLTURA D'UFFICIO del 03/08/1997 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 692 n. 71 registrato in data 03/02/1998 - SUCCESSIONE Voltura n. 8493.1/2004 - Pratica n. CE0253832 in atti dal 27/09/2004

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a MARZANO APPIO (CE) il OMISSIS, RSSLGU19L11E998V, Proprieta' fino al 03/08/1997;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata il OMISSIS, Usufrutto fino al 03/08/1997.
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, si desume che il cespite è già presente nel catasto fabbricati all'impianto meccanografico e risulta realizzato sulla particella 84 del foglio 15.

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

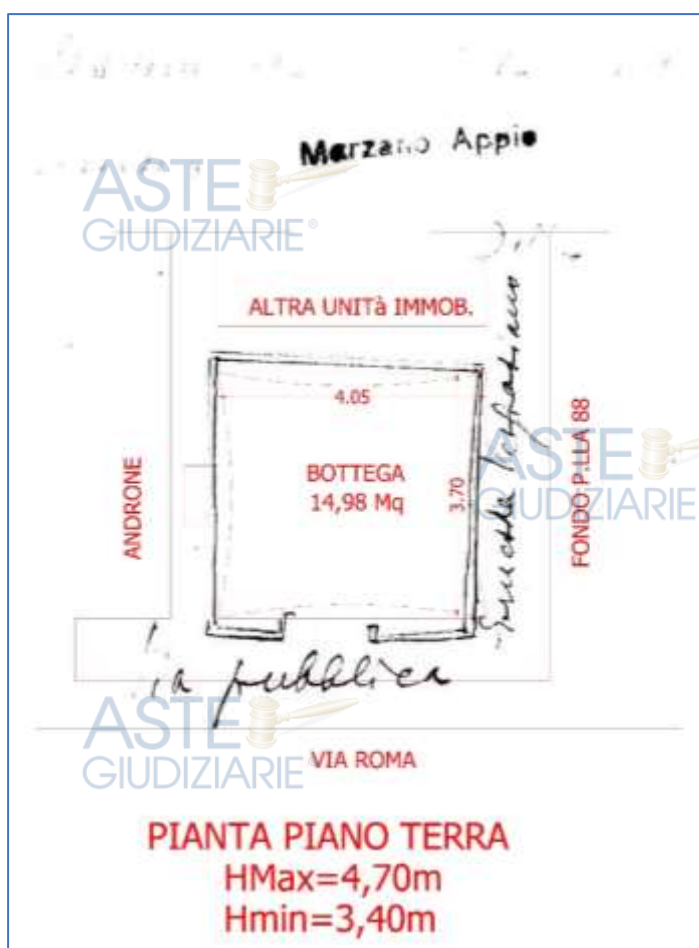
LOTTO 1			
	Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)	Successione legittima del 2013	Dati catastali attuali
Ubicazione (Via)	Via Roma, 22	---	Via Roma, 22
Località	Marzano Appio	---	Marzano Appio
Partita	---	---	---
Foglio n°	15	15	15
Particella n°	5094	5094	5094
Sub n°	1	1	1
Zona censuaria	---	---	---

Categoria	C/1	C/1	C/1
Classe	5	---	5
Consistenza	15 mq	---	15 mq
Rendita (in euro)	220,01	---	220,01

* Successione testamentaria a favore dell'esecutato trascritta il 28.02.2013 ai nn.7074/5328 in rettifica alla successione legittima trascritta il 06.11.2002 ai nn.33004/2623

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli attuali, né rispetto a quelli dell'atto di provenienza.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto del lotto è sostanzialmente conforme rispetto alla situazione catastale, come desumibile dalla planimetria di sovrapposizione di seguito riportata.



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.

Si riporta nel seguito uno schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO 1: – Piena ed intera proprietà di un **locale terraneo**, sito nel comune di Marzano Appio (CE), alla via Roma, 69, facente parte di un fabbricato a corte di vecchia costruzione. Il locale terraneo (privo di servizio igienico ed in stato di abbandono) è composto da un unico ambiente di circa 15 mq, con altezze interne variabili fra 3,4 m e 4,7 m; il lotto confina con altra unità immobiliare a nord, con androne p.lla 5094 ad ovest, con terreno p.lla 88 ad est, con via Roma a sud; è riportato nel C.F. del Comune di **Marzano Appio** al **foglio 15, particella 5094, sub 1**, cat. C/1, classe 5, consistenza 15 mq, superficie totale: 22 m², rendita catastale euro 220,01; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; sulla base della documentazione reperita, si desume che il lotto è stato edificato in data antecedente al 1942.

PREZZO BASE euro 9.000,00

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.

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Santa Maria Capua Vetere (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguite.

Si specifica che il primo atto presente è un atto **mortis causa** consistente in una successione testamentaria.

I. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (trascritta il 28.02.2013 ai nn.7074/5328)

Con successione testamentaria del sig. **OMISSIS OMISSIS** (nato a Marzano Appio il OMISSIS e deceduto in data 03.08.1997), all'esecutato sig. **OMISSIS OMISSIS** (Caserta, OMISSIS) pervengono, fra altri, "[...] tutto il complesso immobiliare in Marzano A. via Municipio, nonché vano terraneo in via Roma e castagneto". Nella nota di trascrizione è riportato il suddetto vano terraneo (per la quota di 1/1), censito al CF di Marzano Appio al foglio 15, p.lla 5094, sub 1. Per detta successione è presente accettazione di eredità trascritta il 09.03.2023 ai nn. 9707/7476, nella quale viene appunto trascritta quale accettazione dell'eredità l'atto per notaio Orsi Raffaele del 25.07.2002 (atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritto il 07.08.2002 ai nn. 24596/19384), in cui la quota accettata è pari ad 1/6.

Nella sezione D della nota di trascrizione è riportato quanto segue: "Soggetti a favore i figli. La presente modifica la precedente in quanto l'eredità si è devoluta per testamento e non per legge - testamento not. Benincasa reg.to a Caserta il 19/01/05 n. 199"

CORRISPONDENTE STORIA CATASTALE

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2007
 - o locale terraneo censito al foglio 15, particella 5094, sub 1, cat. C/1, classe 5, consistenza 15 mq, superficie totale: 22 m², rendita catastale euro 220,01;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/04/2007 Pratica n. CE0184899 in atti dal 06/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16422.2/2007)

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 06/04/2007
 - o OMISSIS OMISSIS, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, CF OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - o OMISSIS OMISSIS, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - o OMISSIS OMISSIS, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - o OMISSIS OMISSIS, nata a CASERTA (CE) il 15/03/1956, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - o OMISSIS OMISSIS, nato a CASERTA (CE) il 16/12/1966, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - o OMISSIS OMISSIS, nato a CASERTA (CE) il 10/09/1954, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;

- del 06/04/2007 Pratica n. CE0184899 in atti dal 06/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16422.2/2007)

- Situazione degli intestati dal 03/08/1997

- OMISSIS OMISSIS, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, CF OMISSIS, Proprieta' 1/1;
 - TESTAMENTO OLOGRAFO del 03/08/1997 Pubblico ufficiale BENINCASA GERMANO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 5592 - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 9990 n. 120 registrato in data 18/01/2013 - SUCC. TEST. SOSTITUTIVA DI OMISSIS OMISSIS Voltura n. 2475.3/2013 - Pratica n. CE0029364 in atti dal 11/02/2013

II. SUCCESSIONE LEGITTIMA (trascritta il 06.11.2002 ai nn.33004/26231)

Con successione legittima in morte del sig. **OMISSIS OMISSIS** (nato a Marzano Appio il OMISSIS e deceduto in data 03.08.1997, padre dell'esecutato), i suoi beni venivano devoluti ai figli, tra cui l'esecutato sig. **OMISSIS OMISSIS** (Caserta, OMISSIS). In particolare, dalla nota di trascrizione di detta successione, si desume che al debitore veniva attribuita la quota di 1/6 del bene pignorato censito al CF al foglio 15, particella 84, subalterno 1.

CORRISPONDENTE STORIA CATASTALE

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
 - locale terraneo censito al foglio 15, particella 84, sub 1, cat. C/1, classe 5, consistenza 15 mq, superficie totale: 22 m², rendita catastale euro 220,01;
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

III. DENUNCIA di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di OMISSIS OMISSISRIA del 18.05.1934 (trascritta il 10.08.1934 ai nn. 20054/15568)

Con denuncia di successione testamentaria in morte della sig. **OMISSIS OMISSIS** (nonna di **OMISSIS OMISSIS**, padre e dante causa dell'esecutato), la piena proprietà dei beni di cui al lotto1 (C.F. Marzano Appio F.15, p.lla 84, sub 1) veniva trasferita al nipote OMISSIS OMISSIS (padre dell'esecutato) in forza del testamento pubblico per notaio Francesco Broccoli del 15.02.1934 (rep 230, racc. 155, trascritto il 28.05.1934 ai nn. 13810/10751). In particolare, il testamento recita: *"Dichiaro di lasciare a mio nipote Gigino OMISSIS di OMISSIS la bottega sottostante la casa degli eredi di Angelo Vespasiano..."*. Nella successione, tale bene viene indicato come *"Terraneo sottoposto alla casa degli eredi di Vespasiano Angelo sito in Grottola di Marzano Appio, confinante con strada pubblica eredi Vespasiano Angelo ed altri in catasto articolo 1768"*.

Non risulta trascritta alcuna accettazione dell'eredità della sig. OMISSIS OMISSIS a favore del nipote OMISSIS OMISSIS.

CORRISPONDENTE STORIA CATASTALE

Situazione degli intestati:

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

- OMISSIS OMISSIS, nato a MARZANO APPIO (CE) il OMISSIS, RSSLGU19L11E998V, Proprieta' fino al 03/08/1997;
- OMISSIS OMISSIS, nata il OMISSIS, Usufrutto fino al 03/08/1997.
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

IV. ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 27.11.1892 (trascritto il 15.12.1892 ai nn. 14382/8256)

Con l'atto di compravendita a rogito del notaio Carlo Broccoli del 27.11.1892 (rep. n. 160), trascritto il 15.12.1892 ai nn. 14382/8256, la sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (nonna di OMISSIS OMISSIS, padre dell'esecutato) acquisisce il cespite *de quo*; dalla consultazione di detto atto è emerso che " *in forza del presente atto autentico e nei modi di legge consentiti i sig.ri OMISSIS fu OMISSIS vedova di OMISSIS, nonché i germani OMISSIS e OMISSIS liberamente e solidariamente e con le più estese garanzie di diritto e di fatto vendono a favore della citata OMISSIS OMISSIS, accettante per sè e per i suoi aventi causa, un vano di casa a pianterreno per uso bottega sottoposto alla casa di abitazione sito in questo comune contrada Poccia di Grottola...*".

Nel caso di specie, si specifica che l'atto di provenienza dei beni è un atto non antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e ha natura *mortis causa* (successione testamentaria trascritta nel 2013 a correzione di quella legittima del 2002). Pertanto, come richiesto nell'ambito del presente quesito, la scrivente ha provveduto ad individuare l'atto precedente, costituito da una successione legittima del 2002 (anch'esso avente natura *mortis causa*); per tale motivo la sottoscritta, come richiesto, ha proceduto ancora a ritroso individuando un'ulteriore successione testamentaria trascritta nel 1962, a favore del padre dell'esecutato (dante causa dello stesso debitore). In precedenza, è stata rinvenuta un'altra successione testamentaria del 1934 ed, infine, un atto di compravendita del 1892 (come sopra ampiamente illustrato)

Pertanto, come richiesto, l'esperto ha proceduto ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo (atto di compravendita del 1892) relativamente al lotto in parola.

Il regime patrimoniale dell'esecutato è ininfluenza, in quanto tutti i beni oggetto di pignoramento sono beni personali pervenuti per successione paterna; ad ogni buon conto, si evidenzia che nei documenti del fascicolo è presente il certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato, da cui si desume che lo stesso debitore ha contratto matrimonio in data 15 luglio 1999, laddove, con provvedimento del Tribunale di S.M. Capua Vetere n.3723/06 del 16/2/2007 veniva omologata la separazione consensuale fra i coniugi e, con sentenza del Tribunale di S.M. Capua Vetere n.2458/2010 in data 16/6/2011, veniva pronunciato lo scioglimento del matrimonio stesso.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

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:

- 1) **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- 2) **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- 3) **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'**Pesistenza 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:

- 1) 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;
- 2) 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 obblazioni 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:
 - 1) **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - 2) **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);
 - 3) **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.

LOTTO 1

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Marzano Appio, è emerso che il fabbricato entro cui ricade il lotto pignorato ricade in "zona A - centro storico" dello strumento urbanistico vigente (PUC approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 17.06.2023); la sottoscritta ha richiesto all'UTC se a nome dell'esecutato e dei suoi danti causa fossero presenti titoli autorizzativi per il lotto in parola. La richiesta all'UTC è stata inviata via PEC in data 09.07.2025 e sollecitata con successiva PEC inviata in data 25.09.2025 (vedi allegati); dopo numerosi contatti e solleciti telefonici e accessi presso lo stesso UTC (di cui l'ultimo in data odierna), detto ufficio non è stato in grado di produrre quanto richiesto, confermando semplicemente che il lotto è stato edificato in epoca remota, sicuramente antecedente al 1942. L'UTC ha successivamente fornito solo il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati, senza riscontrare la richiesta relativa al lotto in parola.

In ogni caso, come già evidenziato, il lotto fa parte di un edificio di antica edificazione, già oggetto di compravendita nel 1892, quindi in epoca ampiamente antecedente al 1942; per tale motivo si può ritenere che il lotto sia regolare dal punto di vista urbanistico.

Come già rappresentato in precedenza, si evidenzia che il lotto 1, allo stato, **NON e' DOTATO di alcun SERVIZIO IGIENICO**; pertanto, ai fini dell'eventuale utilizzo del lotto a scopo commerciale (in accordo con la categoria catastale C1), sarebbe necessario prevedere un adeguamento igienico – sanitario dello stesso mediante la realizzazione di un servizio igienico; in caso contrario, il locale potrà essere utilizzato quale deposito, magazzino o similari.

Dalle informazioni informali assunte presso l'UTC di Marzano Appio, è emerso che l'area di sedime del lotto pignorato non ricade in aree demaniali, né risulta gravato da vincoli, censi, livelli o usi civici; la scrivente si riserva di integrare tali aspetti allorquando l'UTC fornirà la documentazione richiesta.

Sebbene richiesti, l'UTC non ha fornito alcun certificato di agibilità e/o di abitabilità dei cespiti staggiti.

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.

LOTTO 1

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Marco Russo, è emerso che il lotto pignorato versa in stato di abbandono, pur essendo nella materiale disponibilità del debitore.

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:

- *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;
- *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;
- *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;*
- *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;*
- *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*
- *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:

- *Iscrizioni ipotecarie;*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- *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);*
- *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).*

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

- a) **TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2021 - Registro Particolare 30923 Registro Generale 42507**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 7977 del 14/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MARZANO APPIO(CE)

La suddetta trascrizione ha dato origine alla presente p.e. R.G. n. 245/21

- b) **TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2015 - Registro Particolare 1164 Registro Generale 1458**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10251 del 11/12/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MARZANO APPIO(CE)

Dalla documentazione presente nel fascicolo, risulta che il precedente pignoramento immobiliare, proposto dai sig.ri OMISSIS E OMISSIS in danno dell'esecutato, sig. OMISSIS OMISSIS, è stato iscritto a ruolo in data 18.11.2014 e trascritto presso i registri immobiliari in data 15.01.2015 ai nn. 1458/1164. Detto procedimento, rubricato al R.G.E. n. 594/2014, risulta estinto ex art. 631 c.p.c. con provvedimento emesso dal GE dott.ssa Pupo in data 30.03.2017.

- c) **ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2013 - Registro Particolare 332 Registro Generale 4386**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 6926/2012 del 29/11/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Immobili siti in CASERTA(CE), MARZANO APPIO(CE)
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4715 del 27/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

La suddetta formalità è iscritta a favore del sig. OMISSIS OMISSIS (Napoli, 27/05/1962), uno dei creditori procedenti nella presente p.e.; dalla sezione D di detta iscrizione, si desume che "trattasi di ipoteca giudiziale derivante da ordinanza provvisoriamente esecutiva emessa in data 29/11/2012 dal giudice del tribunale di Santa Maria Capua Vetere sez. distaccata di Caserta dott. Magistro contenente ingiunzione a favore di OMISSIS OMISSIS ed in danno di OMISSIS OMISSIS per la

garanzia della somma ingiunta di euro 6058,99 oltre spese legali. Poiche' il detto provvedimento in danno di OMISSIS OMISSIS contiene l'ingiunzione a favore anche di altri soggetti, e precisamente in favore di OMISSIS OMISSIS per euro 2346,35, OMISSIS OMISSIS per euro 13770,02 e OMISSIS OMISSIS per euro 75177,91, si chiede che le n. 4 richieste di iscrizione, presentate in data odierna, con numeri progressivi e stesso cronologico, abbiano pari grado." Detta iscrizione è relativa al titolo esecutivo della presente p.e., ovvero l'ordinanza ex art 186 ter c.p.c. sopra riportata.

d) ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2013 - Registro Particolare 331 Registro Generale 4386

Pubblico ufficiale TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 6926/2012 del 29/11/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in CASERTA(CE), MARZANO APPIO(CE)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4714 del 27/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

La suddetta formalità è iscritta a favore del sig. OMISSIS OMISSIS (Caserta, 01/11/1966), uno dei creditori procedenti nella presente p.e.; dalla sezione D di detta iscrizione, si desume che "Trattasi di ipoteca giudiziale derivante da ordinanza provvisoriamente esecutiva emessa in data 29/11/2012 dal Giudice del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere sez. distaccata di Caserta dott. Magistro contenente ingiunzione a favore di OMISSIS OMISSIS ed in danno di OMISSIS OMISSIS per la garanzia della somma ingiunta di euro 13770,02 oltre spese legali. Poiche' il detto provvedimento in danno di OMISSIS OMISSIS contiene l'ingiunzione a favore anche di altri soggetti e precisamente in favore di OMISSIS OMISSIS per euro 2346,35, OMISSIS OMISSIS per euro 75.177,91 e OMISSIS OMISSIS per

Euro 6058,99, si chiede che le n. 4 richieste di iscrizione, presentate in data odierna, con numeri progressivi e stesso cronologico, abbiano pari grado." Detta iscrizione è relativa al titolo esecutivo della presente p.e., ovvero l'ordinanza ex art 186 ter c.p.c. sopra riportata.

e) ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2013 - Registro Particolare 330 Registro Generale 4386

Pubblico ufficiale TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 6926/2012 del 29/11/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in CASERTA(CE), MARZANO APPIO(CE)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4713 del 27/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

La suddetta formalità è iscritta a favore della sig. OMISSIS OMISSIS (Marcianise, 07/04/1934), uno dei creditori procedenti nella presente p.e.; dalla sezione D di detta iscrizione, si desume che

“Trattasi di ipoteca giudiziale derivante da ordinanza provvisoriamente esecutiva emessa in data 29/11/2012 dal Giudice del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere sez. distaccata di Caserta dott. Magistro contenente ingiunzione a favore di OMISSIS OMISSIS ed in danno di OMISSIS OMISSIS per la garanzia della somma ingiunta di euro 2346,35 oltre spese legali. Poiche' il detto provvedimento in danno di OMISSIS OMISSIS contiene l'ingiunzione a favore anche di altri soggetti e precisamente in favore di OMISSIS OMISSIS per euro 75177,91, OMISSIS OMISSIS per euro 13770,02 e OMISSIS OMISSIS per euro 6058,99, si chiede che le n. 4 richieste di iscrizione, presentate in data odierna, con numeri progressivi e stesso cronologico, abbiano pari grado.” Detta iscrizione è relativa al titolo esecutivo della presente p.e., ovvero l'ordinanza ex art 186 ter c.p.c. sopra riportata.

f) ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2013 - Registro Particolare 329 Registro Generale 4386

Pubblico ufficiale TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 6926/2012 del 29/11/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in CASERTA(CE), MARZANO APPIO(CE)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4712 del 27/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

La suddetta formalità è iscritta a favore del sig. OMISSIS OMISSIS (Caiazzo, 04/03/1924), uno dei creditori procedenti nella presente p.e.; dalla sezione D di detta iscrizione, si desume che “Trattasi di ipoteca giudiziale derivante da ordinanza provvisoriamente esecutiva emessa in data 29/11/2012 dal Giudice del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere sez. distaccata di Caserta dott. Magistro contenente ingiunzione a favore di OMISSIS OMISSIS ed in danno di OMISSIS OMISSIS per la garanzia della somma ingiunta di euro 75.177,91 oltre spese legali. Poiche' il detto provvedimento in danno di OMISSIS OMISSIS contiene l'ingiunzione a favore anche di altri soggetti e precisamente in favore di OMISSIS OMISSIS per euro 2346,35, OMISSIS OMISSIS per euro 13770,02 e OMISSIS OMISSIS per euro 6058,99, si chiede che le n. 4 richieste di iscrizione, presentate in data odierna, con numeri progressivi e stesso cronologico, abbiano pari grado.” Detta iscrizione è relativa al titolo esecutivo della presente p.e., ovvero l'ordinanza ex art 186 ter c.p.c. sopra riportata.

g) ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2009 - Registro Particolare 6637 Registro Generale 29024

Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 115955/28 del 17/06/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Immobili siti in MARZANO APPIO(CE)

La suddetta iscrizione grava sui cespiti pignorati; è presente avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. notificato all' Agenzia delle Entrate – Riscossione in data 03.02.2022. La predetta Agenzia ha spiegato n. 4 interventi nella procedura esecutiva in parola.

h) TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2002 - Registro Particolare 19384 Registro Generale 24596

Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 64141 del 25/07/2002

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in MARZANO APPIO(CE)

La suddetta trascrizione grava sul terreno sito in Marzano Appio e riportato al CT al foglio 18, p.lla 25; è riferita ad un atto per notaio Orsi del 25.07.2002, con cui i germani OMISSIS (fra cui l'esecutato OMISSIS) avevano concesso la servitù di elettrodotto alla T.A.V. s.p.a. a titolo oneroso. Detto atto è stato utilizzato quale accettazione tacita dell'eredità della massa immobiliare caduta in successione, di cui si è ampiamente riferito al quesito n.5

Si evidenzia che sono presenti non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù; non è presente alcun regolamento di condominio trascritto.

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano oneri e vincoli a carico dell'acquirente, così come elencati nella sezione A del presente quesito

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Relativamente agli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresenta che, oltre alle formalità sopra elencate così come indicate nella sezione B del presente quesito, ovvero le iscrizioni ipotecarie e i pignoramenti già descritti, non sono presenti difformità catastali o urbanistiche (riportate ai quesiti nn. 3 - 5).

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Marzano Appio è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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.

La sottoscritta, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Marzano Appio e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, da cui è emerso che il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricadono i cespiti pignorati non è gravato da censi, livelli o usi civici.

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:**

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

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo si è accertato che non risulta costituito alcun condominio, laddove, come già evidenziato, trattasi di un piccolo locale (catastalmente censito come C/1 – locale commerciale) facente parte di un antico fabbricato a corte, ma accessibile direttamente dalla strada pubblica (Via Roma).

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.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

STIMA IMMOBILE ID 204 - Rif. 1		OMETTI	TROVA	TUTTI	I<	<	204* di 204/204	>	>I	ME NU
--------------------------------	--	--------	-------	-------	----	---	-----------------	---	----	-------

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI	ID Riferimento 204 1	Locale terraneo in via Roma, 69 - LOTTO 1 - Marzano Appio - Caserta - Campania (piano T)								
	Creazione Modifica 4-10-2025 4-10-2025	Perizia ① Riferimento Data redazione perizia Data di stima ① + maggio 2025								
	Proprietà	Valore di mercato della proprietà EUR 10.183								
	Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria	Residenziale 15 5094 1 C/1								
	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE									

RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA	Tipo immobile Locale terraneo		Legame con indirizzo in ☐ Escludi	
	Indirizzo via Roma, 69 - LOTTO 1			
	Cap	Comune Marzano Appio		
	Provincia Caserta	☐ Escludi		
	Regione Campania	☐ Escludi		
	Nazione			
	Scala	Piano T	☐ Escludi	
	Interno			
	Zona di riferimento			
	Latitudine Longitudine			

RICAVA COORDINATE	TROVA COORDINATE
-------------------	------------------

75	Usa	<
----	-----	---

STIMA IMMOBILE ID 204 - Rif. 1

OMETTI

TROVA

TUTTI

|< <

204* di
204/204

> >|

ME
NU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA CONSULTAZIONE RENDITE CALCOLO VALORE CATASTALE	ID	Riferimento	Locale terraneo in via Roma, 69 - LOTTO 1 - Marzano Appio - Caserta - Campania (piano T)									
	204	1										
	Creazione	Modifica										
	4-10-2025	4-10-2025										
	Perizia ⁽ⁱ⁾ Riferimento ⁽ⁱ⁾ Data redazione perizia Data di stima ⁽ⁱ⁾											
+ maggio 2025												
Proprietà												
Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR												
Residenziale 15 5094 1 C/1 10.183												
UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA COSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE												
DATI IDENTIFICATIVI												
Tipo unità Provincia Comune amministrativo												
Caserta Marzano Appio												
Sezione Foglio Particella Subalterno												
15 5094 1												
DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE												
Zona Censuaria Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita Catastale												
C/1 5 15 mq € 220,01												
DATI DI CLASSAMENTO TERRENO												
Qualità Classe Superficie ha a ca Reddito Dominicale Reddito Agrario												
DATI												
Partita Tavolare Corpo Tavolare Porzione Materiale Comune Catastale Codice Comune												
Foglio Particella Denominatore Tipo particella												
15 5094												
Intestatari Annotazioni												
STAMPA DATI CATASTALI												
75 Usa <												

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 4-10-2025 • 10:54:08

STIMA IMMOBILE ID 204 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 204° di 204/204 > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE	ID 204 Riferimento 1	Locale terraneo in via Roma, 69 - LOTTO 1 - Marzano Appio - Caserta - Campania (piano T)	
DUPLOCA STIMA IMMOBILE	Creazione 4-10-2025 Modifica 4-10-2025		
ELIMINA STIMA IMMOBILE			
LISTA STIME IMMOBILI			

Perizia ⓘ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⓘ

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR

Residenziale 15 5094 1 C/1 10.183

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA COSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ⓘ

Modalità di rilevamento delle misure

Non mostrare in stampa ☐ Criterio di calcolo adottato Uni 10750:2005

UNI 10750:2005 ⓘ	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni
Superficie mq	Descrizione			
Superficie al 100%		Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.		
Superficie al 60%	15,00	Garage, sottotetti, cantinole, depositi		
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.		
Superficie al 35%		Balconi e terrazze coperti, patii e porticati.		
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.		
Superficie al 15%		Giardini di appartamenti.		
Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati		
Sup. al 50,00%		Sottotetto non abitabile		
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				9,00

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO

Arrotondamento Superficie commerciale netta mq Superficie commerciale mq

unità 9,00

STAMPA SUPERFICIE

75 Usa

ASTE GIUDIZIARIE®

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 4-10-2025 • 10:54:08

STIMA IMMOBILE ID 204 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 204* di 204/204 > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE	ID Riferimento 204 1	Locale terraneo in via Roma, 69 - LOTTO 1 - Marzano Appio - Caserta - Campania (piano T)																						
DUPLOCA STIMA IMMOBILE	Creazione Modifica 4-10-2025 4-10-2025																							
ELIMINA STIMA IMMOBILE	Perizia ① Riferimento	Data redazione perizia Data di stima ① maggio 2025																						
LISTA STIME IMMOBILI	Proprietà	Valore di mercato della proprietà EUR																						
	Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria	10.183																						
	Residenziale 15 5094 1 C/1																							
UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE																								
RICERCA RAPIDA	Metodo di stima Valori di riferimento	Stima per comparazione Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto																						
STAMPA STIMA IMMOBILE	STIMA PER COMPARAZIONE ①																							
CENTRO STAMPA	<table><tr><td>Valore zona per mq EUR 600,00 <i>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</i></td><td>x</td><td>Coefficiente correttivo 1,885745 <i>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</i></td><td>=</td><td>Valore per mq EUR 1.131,45 <i>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</i></td><td>x</td><td>Superficie commerciale mq 9,00 <i>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005</i></td><td>=</td><td>Valore di comparazione EUR 10.183 <i>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</i></td></tr><tr><td colspan="2">Valore zona per mq EUR 600,00 <i>Valore medio immobili comparati per mq -</i></td><td colspan="7">Prezzo marginale per mq EUR 531,45</td></tr></table>						Valore zona per mq EUR 600,00 <i>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</i>	x	Coefficiente correttivo 1,885745 <i>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</i>	=	Valore per mq EUR 1.131,45 <i>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</i>	x	Superficie commerciale mq 9,00 <i>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005</i>	=	Valore di comparazione EUR 10.183 <i>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</i>	Valore zona per mq EUR 600,00 <i>Valore medio immobili comparati per mq -</i>		Prezzo marginale per mq EUR 531,45						
Valore zona per mq EUR 600,00 <i>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</i>	x	Coefficiente correttivo 1,885745 <i>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</i>	=	Valore per mq EUR 1.131,45 <i>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</i>	x	Superficie commerciale mq 9,00 <i>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005</i>	=	Valore di comparazione EUR 10.183 <i>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</i>																
Valore zona per mq EUR 600,00 <i>Valore medio immobili comparati per mq -</i>		Prezzo marginale per mq EUR 531,45																						
GENERALE	STAMPA STIMA COMPARAZIONE																							

75 Usa <

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testé presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

AGENZIA delle ENTRATE- Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MARZANO APPIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

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

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €600, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato. Il locale è stato considerato quale deposito, attese le considerazioni circa le sue condizioni di uso illustrate nel copro della presente relazione.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 10.183,00, appOMISSISabili a:

€ 10.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso),

nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che non sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali né urbanistiche; non sono presenti spese condominiali insolute.

Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 9.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
10.000,00 €	- €	10.000,00 €	1.000,00 €	9.000,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 9.000,00

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.

Non si ricade nel caso di quota indivisa in quanto il pignoramento investe la piena proprietà del bene in testa all'esecutato.

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**.

Premesso che il debitore non risiede presso i cespiti pignorati, la scrivente ha richiesto ed ottenuto dal comune di S.Nicola La Strada (CE) il certificato di residenza storico (vedi allegato) da cui si desume che l'esecutato risiede nel predetto comune di San Nicola La Strada (CE), in via Massimo Troisi, 13, dal 2020 ad oggi.

Il regime patrimoniale dell'esecutato è influente in quanto tutti i beni oggetto di pignoramento sono beni personali pervenuti per successione paterna; ad ogni buon conto, nei documenti del fascicolo è presente il certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato, da cui si desume che lo stesso debitore ha contratto matrimonio in data 15 Luglio 1999, laddove, con provvedimento del Tribunale di S.M. Capua Vetere n.3723/06 del 16/2/2007 veniva omologata la separazione consensuale fra i coniugi e, con sentenza del Tribunale di S.M. Capua Vetere n.2458/2010 del 16/6/2011, veniva pronunciato lo scioglimento del matrimonio stesso.

3) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in n. 5 lotti per la vendita, di cui si riporta nel seguito una breve descrizione.

LOTTO 1: Piena proprietà di locale terraneo ubicato in Marzano Appio, via Roma n. 69, della consistenza di circa 15mq, riportato al C.F. di detto comune al **foglio 15, p.lla 5094, sub 1**, cat. C1.

LOTTO 2: Piena proprietà di un appezzamento di terreno ubicato in Marzano Appio, costituito da n. 2 terreni agricoli (castagneti) contigui riportati al C.T. di detto comune al **foglio 23, p.lla 107**, consistenza 5634 mq, qualità castagneto e **foglio 23, p.lla 108**, consistenza 5634 mq, qualità castagneto.

LOTTO 3: Quota di 1/6 di proprietà di appezzamento di terreno, in parte edificabile, ubicato in Marzano Appio composto da n. 3 terreni, riportati al C.T. di detto comune al **foglio 15, p.lla 448**, superficie 2000 mq, qualità vigneto, **foglio 15, p.lla 5127**, superficie 4206 mq, qualità frutteto e **foglio 15, p.lla 12**, superficie 625 mq, qualità frutteto.

LOTTO 4: Piena proprietà di porzioni di fabbricati ad uso residenziale e locali deposito, ubicati in Marzano Appio, via Municipio s.n.c., composto da locali residenziali su più livelli e da locali deposito al piano terra, il tutto riportato al C.F. di detto comune al **foglio 15, p.lla 239, sub 2**, cat. A/2, classe 4, consistenza 14 vani, R.C. Euro 1.084,56, **foglio 15, p.lla 239, sub 3**, cat. C/2, classe 1, consistenza 21 m², R.C. Euro 19,52, **foglio 15, p.lla 5092, sub 8**, cat. C/2, classe 3, consistenza 17 m², R.C. Euro 21,95, **foglio 15, p.lla 5092, sub 9**, cat. C/2, classe 2, consistenza 21 m², R.C. Euro 22,78, **foglio 15, p.lla 5092, sub 10**, cat. C/2, classe 1, consistenza 68 m², R.C. Euro 63,21.

LOTTO 5: Quota indivisa di 1/6 di proprietà di n. 3 corti esclusive con sovrastanti due cucine ed accessori (attualmente accessibili dai cespiti di cui al lotto 4), ubicati in Marzano Appio, via Municipio, s.n.c., riportati al CF di detto comune al **foglio 15, p.lla 5197, sub 1**, cat. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 180,76, **foglio 15, p.lla 5197, sub 2**, cat. A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, R.C. Euro 108,46.

LOTTO 1

Il locale al piano terra si trova al civico n.69 di via Roma ed è composto da un unico vano di forma quadrata privo di servizio igienico, in completo stato di abbandono, con accesso diretto dalla suddetta via Roma.

Il locale ha una superficie di circa 15mq ed un'altezza interna variabile da un minimo di 3,40m ad un massimo di 4,70m. **Il locale non è dotato di servizio igienico.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Marzano Appio** alla via Roma, come di seguito indicato:

✓ **locale terraneo** censito al **foglio 15, particella 5094, sub 1**, cat. C/1, classe 5, consistenza 15 mq, superficie totale: 22 m², rendita catastale euro 220,01

e risultano intestati all'esecutato:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, CF OMISSIS, Proprieta' 1/1.

E' stata ricostruita dalla scrivente la provenienza antenventennale del cespite, con l'individuazione di un atto di compravendita risalente al 1892.

Il regime patrimoniale dell'esecutato è influente, in quanto tutti i beni oggetto di pignoramento sono beni personali pervenuti per successione paterna; ad ogni buon conto, si evidenzia che nei documenti del fascicolo è presente il certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato, da cui si desume che lo stesso debitore ha contratto matrimonio in data 15 luglio 1999, laddove, con provvedimento del Tribunale di S.M. Capua Vetere n.3723/06 del 16/2/2007 veniva omologata la separazione consensuale fra i coniugi e, con sentenza del Tribunale di S.M. Capua Vetere n.2458/2010 in data 16/6/2011, veniva pronunciato lo scioglimento del matrimonio stesso.

Il cespite è stato edificato in epoca antecedente il 1942 (essendo stato oggetto di compravendita già nel 1892) e, pertanto, può ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Marco Russo, è emerso che il lotto pignorato versa in stato di abbandono, pur essendo nella materiale disponibilità del debitore.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:

LOTTO 1: – Piena ed intera proprietà di un **locale terraneo**, sito nel comune di Marzano Appio (CE), alla via Roma, 69, facente parte di un fabbricato a corte di vecchia costruzione. Il locale terraneo (privo di servizio igienico ed in stato di abbandono) è composto da un unico ambiente di circa 15 mq, con altezze interne variabili fra 3,4 m e 4,7 m; il lotto confina con altra unità immobiliare a nord, con androne p.lla 5094 ad ovest, con terreno p.lla 88 ad est, con via Roma a sud; è riportato nel **C.F.** del Comune di **Marzano Appio** al **foglio 15, particella 5094, sub 1**, cat. C/1, classe 5, consistenza 15 mq, superficie totale: 22 m², rendita catastale euro 220,01; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; sulla base della documentazione reperita, si desume che il lotto è stato edificato in data antecedente al 1942.

PREZZO BASE euro 9.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

All. n°3: rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

All. n°4: visure catastali storiche e planimetrie catastali;

All. n°5: copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Marzano Appio;

All. n°6: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;

All. n°8: documentazione stato civile e anagrafe;

All. n°9: riepilogo spese sostenute;

All. n°10: richiesta liquidazione;

All. n°11: ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore