

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO DI VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

procedimento immobiliare

RGE 253/2024

ruolo generale esecuzione

OMISSIS OMISSIS
c o n t r o
OMISSIS OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
QUESITI	3
RISPOSTA AI QUESITI	11
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	11
QUESITO N.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE	
MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	14
caratteristiche ubicazionali.....	14
caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive.....	16
calcolo della superficie commerciale.....	33
criteri di misurazione delle superfici.....	34
superfici omogeneizzate.....	34
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	36
identificazione e storia catastale dei beni pignorati.....	36
storia catastale del terreno.....	41
QUESITO N.4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	43
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	44
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	46
analisi difformità' riscontrate.....	51
possibile regolarizzazione delle difformità'.....	57
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	61
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.	61
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	63
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	63
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI	
PROCEDIMENTI IN CORSO	64
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	64
criterio e procedimento di stima.....	64
calcolo della superficie commerciale.....	69
stima del bene.....	69
adeguamenti alla stima.....	70
prezzo base d'asta proposto.....	71
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA..	72
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	72
PROSPETTO RIEPILOGATIVO FINALE	73

PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS** n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 253/2024 – OMISSIS SPV s.r.l. contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 20.08.2025.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 10.09.2025 il relativo modulo per il controllo della documentazione (ai sensi dell'ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.) con la dicitura **CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.**, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. Dai controlli effettuati sulla documentazione depositata era emerso, infatti, **il mancato deposito del certificato di eseguita formalità** attestante l'avvenuta trascrizione del pignoramento **e della certificazione in calce alle note di trascrizione dei pignoramenti** ai sensi dell'art. 561 c.p.c..

In data **primo ottobre duemilaventicinque** (01.10.2025), con il Custode Giudiziario dott. **OMISSIS OMISSIS**, e previa preventiva comunicazione al debitore esecutato a mezzo raccomandata A/R n. 619623986050 del 01.09.2025, sono stati individuati e raggiunti i beni oggetto del procedimento esecutivo, siti nel Comune di Marcianise (CE), attualmente ubicati in via Tevere, 13 (già n. 3 e via Clanio). Sui luoghi si rinveniva la presenza della sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS**), coniuge del debitore esecutato, unitamente ai propri tre figli, la quale con spirito collaborativo e senza alcuna opposizione ha consentito l'accesso all'interno dei beni, permettendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Il tutto come meglio specificato nel verbale di accesso redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente (*cf. Allegato 01*).

Le attività peritali sono proseguite, in momenti successivi, attraverso specifiche indagini documentali presso gli uffici competenti, tra cui l'Ufficio Anagrafe e Stato civile del Comune di Marcianise (CE), l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e di Pubblicità Immobiliare di Caserta (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), la Regione Campania – Direzione Generale per le Politiche agricole, alimentari e forestali (ufficio Usi Civici) e Direzione Generale Sviluppo delle Attività Produttive Settore Valorizzazione Economica delle Risorse Energetiche e del Sottosuolo U.O.S. Risorse Energetiche, l'Ufficio Tecnico Comunale e ogni altro ente ritenuto necessario alla verifica e al reperimento della documentazione utile allo svolgimento dell'incarico.

A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, all'invio a tutte le parti costituite e al deposito della copia cartacea in Cancelleria (in sede di udienza e se richiesta dal Giudice dell'Esecuzione).

QUESITI

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso

ciò che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei**

luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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, e 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 __pp_rtu_a i dica_i_e 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.

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

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 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.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - 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 oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - 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.

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 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.

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

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

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

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

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
- 6) Vincoli di cui alle convenzioni PEEP ed alle convenzioni Bucalossi con indicazione del corrispettivo (ex art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108) in capo all'aggiudicatario per affrancare il bene ed immetterlo successivamente sul mercato nel suo pieno valore;

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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 **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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.

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.

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).

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.

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 attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

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

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato a mani del figlio in data 24.09.2024, oggetto della procedura in danno del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** è (...) *la quota di 1/1 della piena proprietà (...) dell' (...) unità immobiliare sita nel Comune di Marcianise (CE) alla via Clanio (Via Tevere n. 3) e precisamente come riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune: - foglio 5, p.lla 5656, sub. 10, P.2-3, cat. A/3, vani 5,5, classe 3, R.C. € 366,43; (...).*

Il diritto reale oggetto di pignoramento corrisponde a quello nella disponibilità del debitore esecutato, derivante dal titolo trascritto in proprio favore. Si osserva, altresì, che nel citato atto, così come nella relativa nota di trascrizione, tra gli altri, il bene è stato identificato mediante il precedente identificativo, il quale è stato successivamente modificato a seguito di bonifica dell'identificativo in data 03.09.2015 (cfr. Allegati 02 e 05).

DIFFORMITA' FORMALI

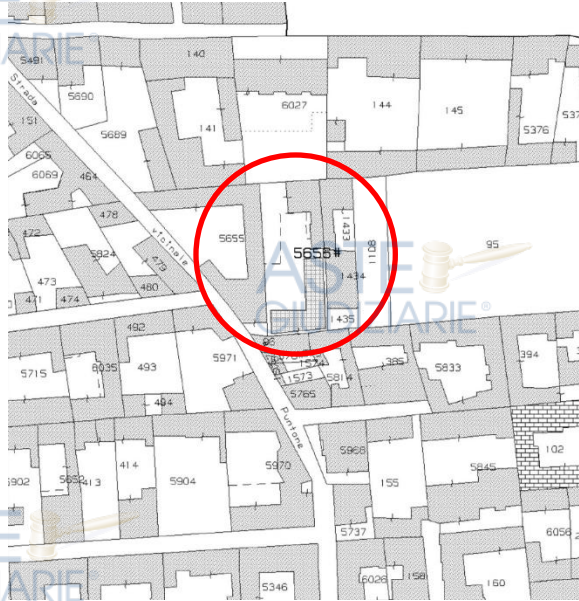
I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 24.10.2024 nn. 40100/32019), da allora rimasti invariati.

DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Come meglio analizzato nel successivo *quesito n. 3*, e al quale ci si rimanda integralmente, l'attuale stato dei luoghi del bene oggetto di procedimento (abitazione e sottotetto – sub 10) presenta alcune differenze rispetto alle rispettive planimetrie catastali attuali rinvenute, depositate in atti dell'Agenzia delle Entrate e acquisite mediante il canale telematico SISTer. Tali difformità riguardano, oltre a quelle di carattere *non sostanziale*, ovvero lievi imprecisioni nel disegno della planimetria rispetto alle misure reali (che comunque non modificano la sagoma dell'immobile) e la variazione degli infissi - interni e esterni - (ovvero lo spostamento di porte interne o leggere modifiche alla posizione di finestre), anche *difformità sostanziali* e quindi discrepanze significative. Per l'*abitazione* al piano secondo si rilevano modifiche non registrate riguardanti la variazione nella disposizione interna dei vani (con la

creazione di nuove stanze e possibile mutamento del numero dei vani) e la variazione d'uso (funzione) di alcuni vani, mentre per il *sottotetto*, al piano terzo, si rileva la diversa altezza interna rilevata al colmo e la mancata rappresentazione degli elementi strutturali interni.

Dal confronto e dalla successiva sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale acquisita è possibile indicare l'esatta ubicazione del bene staggito e oggetto di stima:



comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare -- Google earth®



sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare -- Leaflet Map data® Google

All'esito dell'esame dello stato di fatto del bene oggetto della presente procedura esecutiva, e tenuto conto della sua consistenza, tipologia, destinazione d'uso, nonché delle specifiche caratteristiche funzionali, si ritiene opportuno, al fine di preservare l'integrità materiale e funzionale dello stesso, evitando una frammentazione che risulterebbe articolata e potenzialmente penalizzante in sede di vendita forzata, procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di **Marcianise (CE)**, all'attuale **via Tevere, 13** (già via Clanio), e precisamente:

- **abitazione di tipo economico** in appartamento al piano secondo (2°), composto da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere, un bagno (non finestrato) e un ripostiglio, oltre a due balconi (di cui il principale prospettante sulla via Tevere), con sovrastante sottotetto al piano terzo (3°), composto da uno spazio indiviso di forma regolare e copertura a falde inclinate.

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

quesito 2

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un'unità immobiliare composta da un'**abitazione di tipo economico** in appartamento con **sottotetto**, sito nel Comune di **Marcianise (CE)**, all'attuale via Tevere, 13.

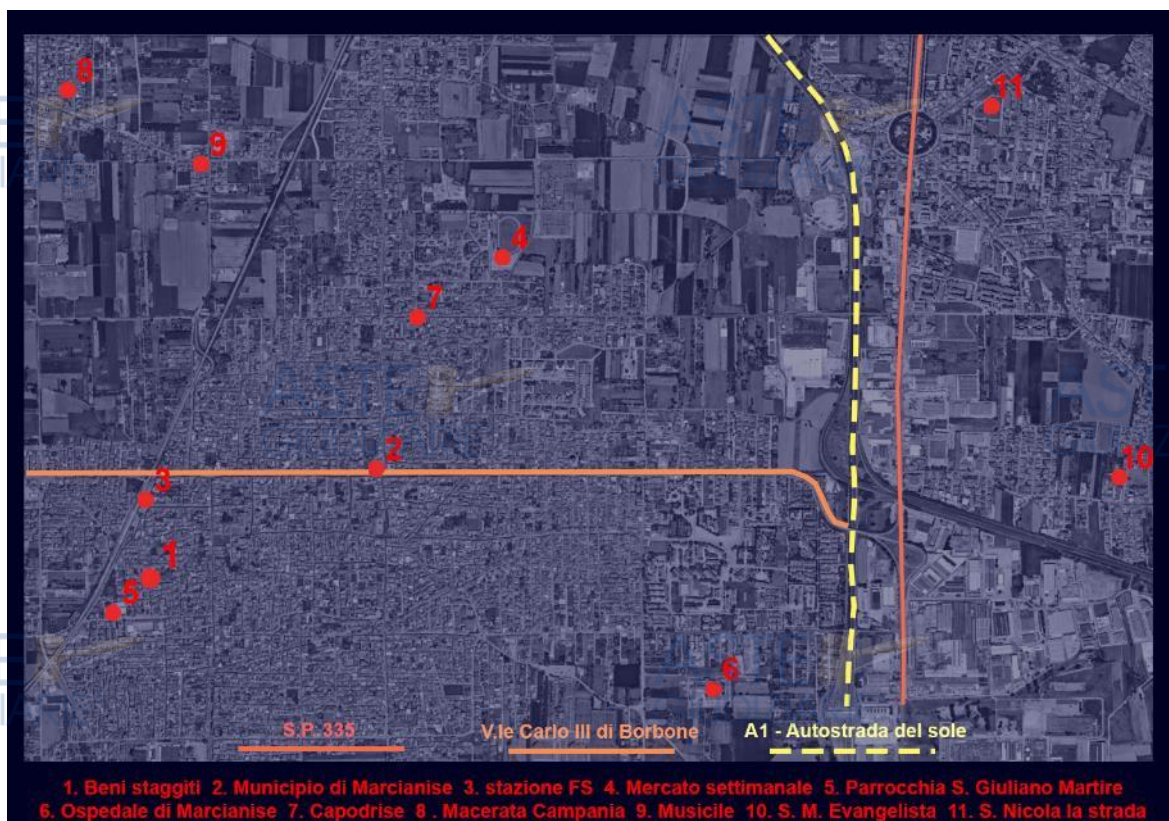
CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

L'intero costruito di cui è parte integrante il bene oggetto di procedimento ricade nell'area ovest abitata del territorio comunale di Marcianise (CE), in un tessuto urbano consolidato e caratterizzato da una destinazione prevalentemente residenziale.

L'area risulta facilmente accessibile dalla viabilità urbana, grazie alla prossimità alle principali direttrici di traffico, quale via S. Giuliano e via Lucania, che collegano agevolmente il bene con il centro cittadino di Marcianise (CE) e la S.P. 335, per il collegamento "veloce" con i comuni limitrofi e dell'hinterland; ciò conferisce al bene una buona connessione infrastrutturale.

Il contesto circostante si mostra urbanizzato; via Tevere, si mostra asfaltata (in buone condizioni di manutenzione), provvista di impianto di pubblica illuminazione ma priva di banchine marciapiedi pedonali. Dal punto di vista commerciale, l'area in oggetto è servita da esercizi di vicinato, nonché da attività appartenenti al settore della piccola distribuzione; nella zona, infatti, precisamente sulla via principale S.P. 335, sono presenti piccoli market, farmacia, bar e diversi servizi utilitari, e a circa sette chilometri (7 km), è presente il Centro Commerciale Campania; che contribuiscono a qualificare il tessuto urbano come consolidato e caratterizzato da un medio livello di dotazioni infrastrutturali. A breve distanza, si trova la Chiesa Parrocchiale di S. Giugliano Martire, e gli uffici comunali (distanti circa 1 km in linea d'aria); siti che conferiscono ulteriore centralità e vivibilità alla zona.

Pertanto, l'ubicazione del bene risulta inserita in un contesto urbano consolidato, caratterizzato da un'area residenziale sviluppata e servita da un'adeguata rete viaria che ne garantisce una facile accessibilità. Inoltre, il bene si trovano nelle vicinanze di attività anche primarie, servizi di vario genere e dei comuni dell'hinterland, favorendo così un collegamento efficiente con altre aree urbanizzate:



_inquadramento territoriale (immagine satellitare Google Earth ®)

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il bene oggetto del presente procedimento costituisce parte integrante di un fabbricato residenziale di maggior consistenza, articolato in un unico corpo di fabbrica a forma di "L" (rovesciata) e sviluppato su quattro (4) piani fuori terra. L'immobile è disposto lungo l'asse stradale principale di via Tevere in modo tale da garantire un'articolazione funzionale e spaziale coerente con la restante parte del costruito circostante. I piani terra, primo e secondo sono destinati ad abitazioni, mentre il terzo piano è adibito a sottotetto non abitabile; tutti i piani sono serviti da un'unica scala interna, priva di ascensore, che assicura il collegamento verticale tra i vari livelli e l'accesso al sottotetto.

Dal punto di vista strutturale, e per quanto rilevabile mediante semplice osservazione visiva, senza ricorso a strumenti specialistici o indagini invasive, la costruzione di cui è parte integrante il bene staggito e oggetto di stima, appare realizzata con un telaio portante in calcestruzzo armato (c.a.), con solai latero-cementizi, mentre le tramezzature interne ed esterne sono state eseguite in laterizio. La struttura della copertura del sottotetto, invece, è realizzata con una struttura principale costituita da trave e pilastro in c.a. e integrata da un'orditura secondaria in legno composta da travi e travetti (sempre in legno) e con copertura in tegole. L'intero fabbricato è rifinito con intonaco a superficie "graffiata" e tinteggiatura di tipo tradizionale (in varie tonalità), e per buona parte delle facciate con rivestimento in mattoncini di colore chiaro, conferendo uniformità estetica e protezione agli elementi strutturali.

Al momento dell'accesso, l'intero fabbricato non si presentava in condizioni ottimali di conservazione e manutenzione, mostrando evidenti segni di degrado, quali distacchi di intonaco e tinteggiatura. Tali condizioni rendono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il recupero complessivo dell'immobile. Lo stato di conservazione è documentato in maniera dettagliata attraverso il rilievo fotografico effettuato in sede di accesso, riportato di seguito (cfr.

Allegato 13):



_immagini esterne



_immagini esterne

L'**unità abitativa** è situata al secondo piano (2°) del fabbricato.

L'accesso al bene avviene mediante il portone d'ingresso comune, che conduce al cortile interno condiviso con altre unità, proseguendo poi attraverso il portoncino pedonale di accesso al vano scala, collocato sul lato destro rispetto a chi entra nel cortile. L'appartamento si trova immediatamente a destra salendo la scala, costituendo la prima e unica unità abitativa presente su quel lato del pianerottolo.

Al momento dell'accesso, l'immobile si presentava con una configurazione planimetrica regolare e funzionale, comprendente un **ingresso**, un **soggiorno/pranzo con angolo cottura**, un **disimpegno**, **tre camere**, un **bagno** (non finestrato) e un **ripostiglio**. L'unità dispone altresì di **due balconi**: il primo prospettante sulla strada pubblica via Tevere (lato sud), il secondo, invece, sul cortile interno (lato nord).

La superficie utile interna complessiva dell'abitazione rilevata è di ~110 m² (109,94 m²), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 3,10 ml.. I balconi, invece, hanno una superficie complessiva di ~ 12 m² (12,39 m²) – ovvero 7,43 m² il principale (lato esterno) e 4,96 m² il secondario (lato interno); il tutto come meglio illustrato nel grafico allegato e rappresentato successivamente (cfr. Allegato 12 – grafico 01):

c o r t e i n t e r n a



- 1. ingresso
- 2. soggiorno/pranzo con angolo cottura
- 3. disimpegno
- 4. camera
- 5. bagno
- 6. ripostiglio
- 7. balcone



_stato di fatto rilevato – abitazione piano secondo

All'interno dell'unità immobiliare, la pavimentazione si presenta uniforme e omogenea in tutti gli ambienti principali ad eccezione del vano destinato ai servizi (bagno). La stessa è costituita da piastrelle quadrate in gres di colore chiaro, con sfumature in contrasto e disposte a quarantacinque gradi (45°), creando un effetto estetico armonioso e uniforme, nonostante le soglie a divisione della pavimentazione tra i vari ambienti. Il disimpegno, altresì, mostra un elemento decorativo di forma rettangolare a formare un'area ben distinta realizzata in "mosaico", così come le soglie tra i vari ambienti dell'unità. Il bagno, invece, presenta una pavimentazione realizzata con piastrelle in gres di forma rettangolare (a rappresentare una striscia – listone – di legno), effetto legno e di colore scuro, posate in modo regolare e uniforme, conferendo al locale un aspetto contemporaneo. Le pareti verticali del bagno sono parzialmente rivestite, e non per tutta l'altezza del vano, con piastrelle in gres di forma rettangolare con effetto "finta pietra", che completano armoniosamente la finitura complessiva dell'ambiente. Anche la cucina è dotata di rivestimenti ceramici sulle pareti retrostanti il blocco cucina, realizzato in muratura, a tutela delle superfici e quindi per motivi igienico-funzionali. Le piastrelle utilizzate sono di forma quadrata, di colore chiaro (bianco e beige), posate in modo regolare, con una disposizione a 45° nella parte centrale destinata a elemento decorativo; alcune piastrelle, poste a contrasto, costituiscono una cornice ornamentale, contribuendo a valorizzare l'estetica complessiva dell'ambiente. Le pareti verticali interne sono interamente intonacate e rifinite con una tinteggiatura di tipo classico e decorativo (fino a circa un metro da terra e non in tutti i vani dell'unità immobiliare), realizzata in diverse tonalità di colore. Anche gli intradossi dei solai (soffitti) sono stati trattati con intonaco e successivamente tinteggiati con pittura di colore chiaro, in continuità con le cromie impiegate per le pareti, creando un'efficace uniformità estetica. Le porte interne sono del tipo a battente, realizzate in legno tamburato con finitura laminata in essenza, di qualità economica (e quindi non di pregio). Ugualmente, gli infissi esterni sono del tipo a taglio termico con vetro camera basso emissivo, con finitura esterna in PVC di colore chiaro e interno effetto legno; a completamento, sono installate delle tapparelle avvolgibili in plastica di colore chiaro con cassonetto a vista. L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico, realizzati sottotraccia; entrambi sono risultati funzionanti al momento del sopralluogo. L'immobile è privo però di un impianto di

riscaldamento autonomo; tuttavia, alcuni vani principali sono dotati di split a parete per la climatizzazione estiva e invernale; nel soggiorno/pranzo, altresì, è presente una stufa alimentata a pellet con tubazione di gettata anche nel vano del disimpegno, destinata quasi certamente al riscaldamento della zona notte. Per la produzione di acqua calda sanitaria è installato uno scaldino esterno alimentato mediante bombole a GPL; si evidenzia però, con particolare rilevanza, che le bombole a GPL destinate all'unità abitativa sono collocate all'interno del posto auto situato sotto il porticato, nei pressi del vano scala comune, sempre di proprietà del debitore esecutato, e identificato al Catasto Fabbricati con p.lla 5656, sub. 22 (precedentemente p.lla 845, sub. 1). Tale subalterno, però, **non è oggetto del presente procedimento esecutivo e, pertanto, non è incluso nella vendita dell'immobile.** Si rileva, altresì, che il debitore esecutato, nel caso di specie rappresentato dalla moglie presente al sopralluogo, non ha fornito alcuna informazione relativa agli impianti di adduzione, di smaltimento delle acque reflue (sistema fognario e allaccio) e al funzionamento degli stessi.

Tutto quanto sopra esposto, con particolare riferimento alla distribuzione interna, alle finiture, agli impianti e alle dotazioni rilevate, è stato adeguatamente documentato tramite un rilievo fotografico dettagliato che segue in allegato. Tale rilievo fotografico consente proprio di comprovare visivamente le condizioni e le caratteristiche riscontrate del bene in oggetto, offrendo una rappresentazione chiara e precisa dello stato attuale. Si chiarisce, comunque, che si fa altresì riferimento integrale al rilievo fotografico allegato per qualsiasi eventuale dimenticanza o ulteriore dettaglio che potrebbe non essere stato esplicitato nel corpo del presente documento, nonché agli accessi di visita che il futuro offerente avrà modo di effettuare, i quali consentiranno una verifica diretta e completa dello stato del bene (cfr. Allegato 13):



_accesso all'unità immobiliare dal vano scala



_ingresso



_soggiorno - pranzo



_soggiorno - pranzo



_angolo cottura



_disimpegno



_camera padronale



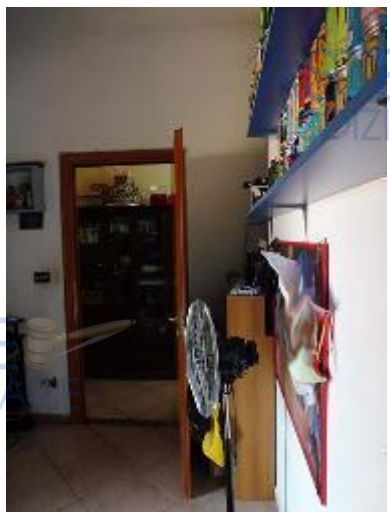
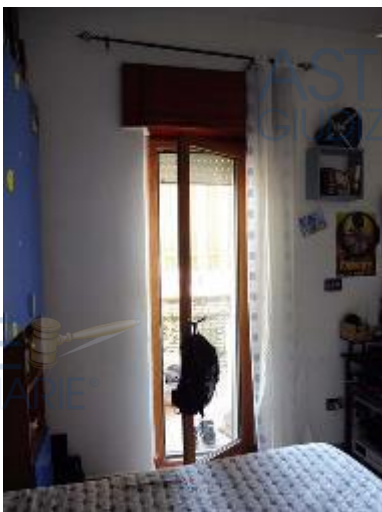
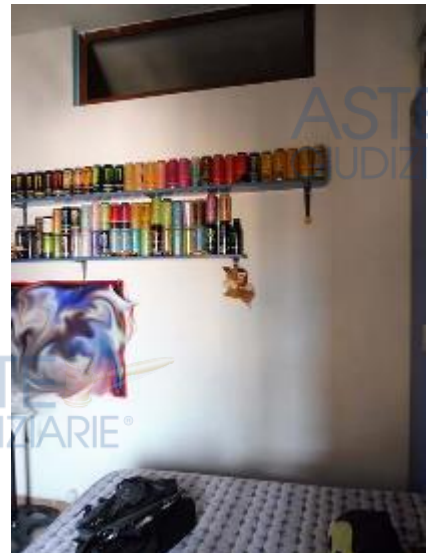
_camera padronale



_camera secondaria



_balcone (prospettante su via Tevere)



_altra camera

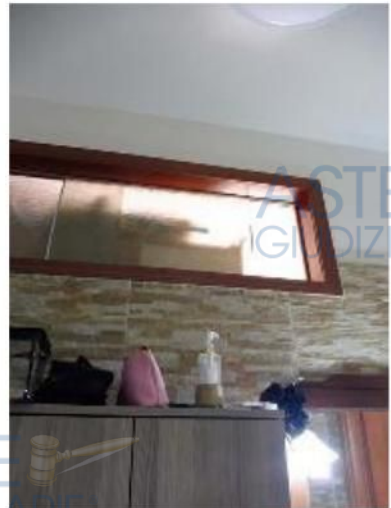
ASTE
GIUDIZIARIE



_balcone (lato interno)

ASTE
GIUDIZIARIE

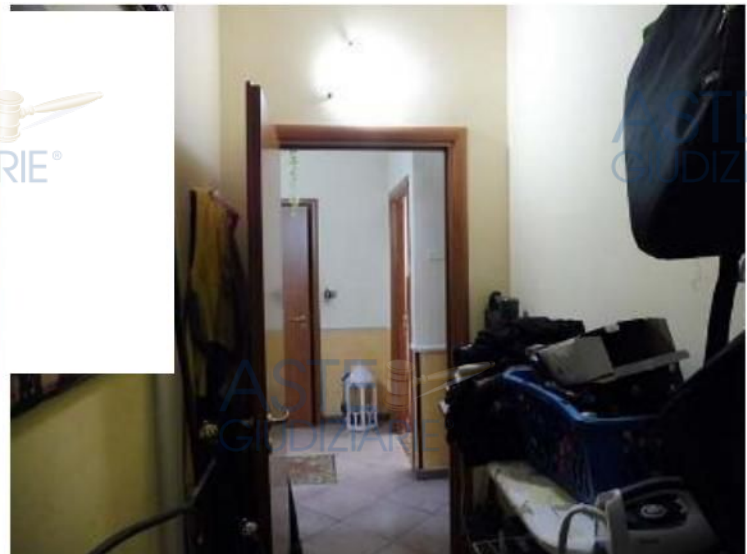
ASTE
GIUDIZIARIE



_bagno (non finestrato)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



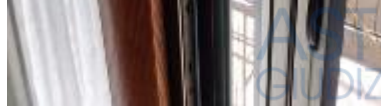
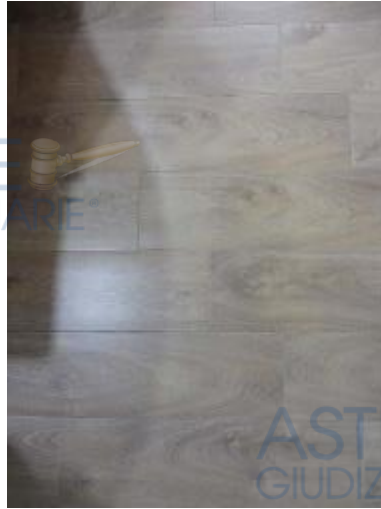
_ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



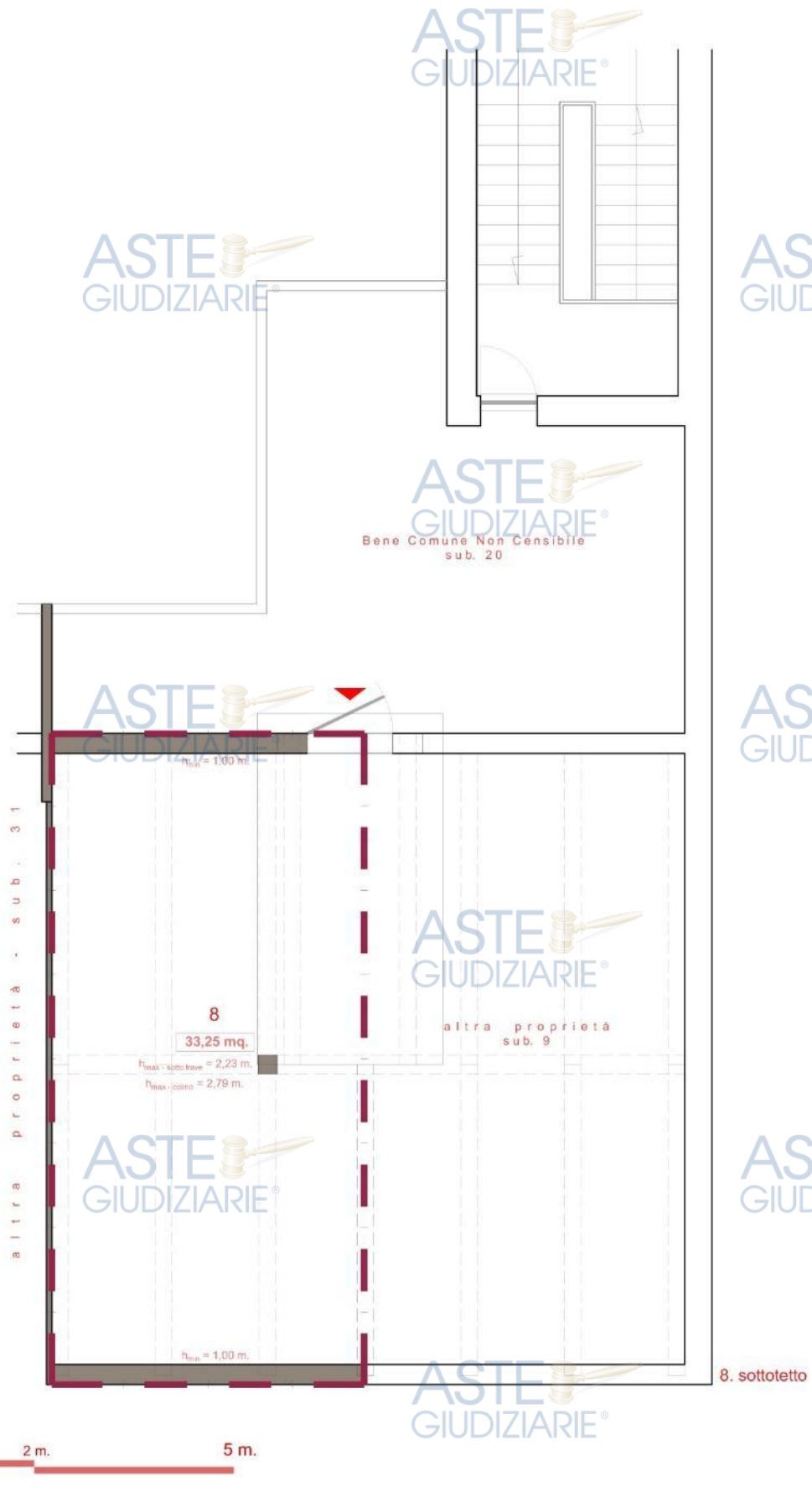
[_dettagli](#)

Al piano terzo (3°) del fabbricato è ubicato il **sottotetto**, accessibile mediante il vano scala comune e oltrepassando una porzione della terrazza comune.

Al momento del sopralluogo, il sottotetto, utilizzato come vano di deposito, si presentava come un unico vano continuo, di forma regolare (rettangolare) e condiviso anche con l'altro subalterno di diversa proprietà (sub. 9), delimitato esclusivamente dalle murature perimetrali. Tale configurazione evidenzia l'assenza di suddivisioni interne permanenti o di strutture che separino le due unità, rendendo lo spazio attualmente unico e privo di definizione interna autonoma.

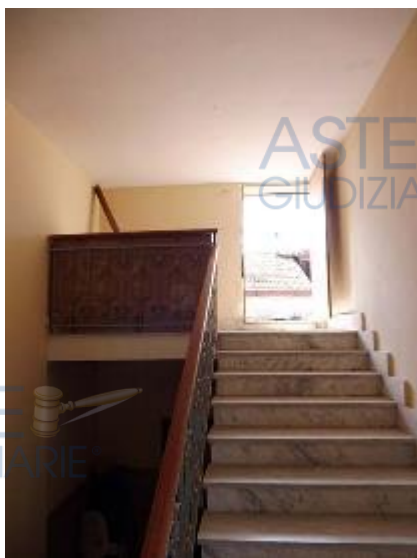
Ha una superficie utile netta complessiva di $\sim 33 \text{ m}^2$ ($33,25 \text{ m}^2$) con un'altezza interna netta, misurata pavimento-soffitto, alla gronda di $\sim 1,00 \text{ ml}$. mentre al colmo di $\sim 2,80 \text{ ml}$. ($2,79 \text{ m}^2$), così come meglio illustrato nel grafico allegato e rappresentato successivamente (cfr. Allegato 12 – grafico 01):





_stato di fatto rilevato – sottotetto piano terzo

Internamente, il sottotetto si presenta completamente privo di qualsiasi tipo di finitura o elemento decorativo. L'ambiente mostra esclusivamente gli elementi strutturali essenziali: il massetto in cemento del solaio di calpestio, la struttura portante a vista in cemento armato e le strutture dell'orditura principale e secondaria in legno, con la copertura realizzata in tegole secondo le modalità tradizionali. Non sono presenti rivestimenti, intonaci, tinteggiature, né alcun tipo di pavimentazione rifinita; in sostanza, l'ambiente si configura come uno spazio grezzo, privo di qualsiasi intervento volto a renderlo "abitabile" o decorativamente definito. È presente un impianto di illuminazione provvisorio, costituito da fili volanti con singolo elemento di illuminazione. La mancanza totale di finiture e di elementi impiantistici conformi evidenzia lo stato di incompiutezza dell'ambiente, sottolineando la necessità di interventi significativi per renderlo fruibile e conforme (cfr. Allegato 13):



_accesso al sottotetto e immagini esterne (dalla terrazza comune)



_sottotetto

In conclusione, l'*unità abitativa* oggetto della presente valutazione si presenta, nel suo complesso, in **condizioni ordinarie di manutenzione e conservazione**.

Le finiture interne, pur di natura comune e standard, risultano adeguate sotto il profilo funzionale, senza tuttavia evidenziare l'impiego di materiali di particolare pregio o soluzioni di rilievo estetico. Gli impianti tecnologici esistenti, sebbene operativi al momento del sopralluogo, richiedono una verifica approfondita e, ove necessario, interventi di adeguamento finalizzati a garantirne la piena funzionalità, la sicurezza e la conformità alle normative vigenti. Si rileva, altresì, che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative agli impianti (elettrico, termoidraulico, a gas o simili), circostanza che implica l'esigenza di ulteriori verifiche prima di un utilizzo pienamente conforme e sicuro dell'unità.

Il piano *sottotetto*, al contrario, si presenta come uno spazio completamente grezzo e incompleto, privo di divisioni interne, finiture e di qualsiasi elemento impiantistico. Nella sua condizione attuale (se voluto) il bene richiede interventi significativi volti alla realizzazione di una netta separazione rispetto all'altra unità immobiliare urbana adiacente, nonché al completamento delle finiture interne e alla realizzazione o adeguamento degli impianti, al fine di garantire la piena funzionalità, la fruibilità degli spazi e la conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza e abitabilità.

Nel loro insieme, quindi, tali elementi evidenziano lo stato reale dell'immobile, delineando chiaramente le condizioni dell'unità abitativa principale e del sottotetto, e sottolineano gli interventi necessari per il completo utilizzo, la regolare conformità normativa e l'ottimale valorizzazione funzionale dei suoi spazi (*cf. Allegato 13*).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del più probabile valore dell'immobile oggetto di stima si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138¹, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca

¹ D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare², viene computata come la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, cortili);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

o vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

o pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

o pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;

² Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche dei beni.

Il calcolo della superficie commerciale del bene staggito e oggetto di stima è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
abitazione (sub. 10 - piano secondo)					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
ingresso	3,81	mq	1	3,81	mq
soggiorno/pranzo e angolo cottura	33,70	mq	1	33,70	mq
disimpegno	7,71	mq	1	7,71	mq
camera 1	21,18	mq	1	21,18	mq
camera 2	20,93	mq	1	20,93	mq
camera 3	12,18	mq	1	12,18	mq
bagno	5,62	mq	1	5,62	mq
ripostiglio	4,81	mq	1	4,81	mq
superficie netta interna		109,94	mq	109,94	mq
muratura interna	3,11	mq	1	3,11	mq
muratura esterna	16,43	mq	1	16,43	mq
TOTALE - A1				129,48	mq
superfici omogeneizzate					
balcone 1	7,43	mq			
<i>al 30% fino a 25 mq</i>	7,43	mq	0,3	2,23	mq
<i>eccedenza al 10%</i>	0	mq	0,1	0,00	mq
balcone 2	4,96	mq			
<i>al 30% fino a 25 mq</i>	4,96	mq	0,3	1,49	mq
<i>eccedenza al 10%</i>	0	mq	0,1	0,00	mq
TOTALE - A2				3,72	mq
TOTALE A (A1 + A2)				133,20	mq
sottotetto (sub. 10 - piano terzo)					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
interno vano	33,25	mq	0,25	8,31	mq
superficie netta interna		33,25	mq	8,31	mq
muratura interna	0,08	mq	1	0,08	mq
muratura esterna	3,34	mq	1	3,34	mq
TOTALE - B				11,73	mq
TOTALE (A + B)				144,93	mq
TOTALE ARROTONDATO				145	mq

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche per immobile relative al bene staggito con la planimetria correlata, nonché la visura storica per immobile relativa al terreno su cui l'intero fabbricato residenziale è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Il bene *de quo* è attualmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE) con i seguenti identificativi (cfr. Allegati 02):

- **abitazione di tipo economico**

Foglio 5, Particella 5656, Sub 10, Categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani

Indirizzo: via Clanio, piano 2 - 3

Confinante: a **nord** con corte interna e vano scala (B.C.N.C. - sub. 20), a **sud** con via Tevere, a **est** e a **ovest** con altra proprietà

in ditta al sig.:

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)

per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (cfr. Allegati 08a). Si osserva che, in riferimento al titolo di proprietà trascritto in favore del debitore esecutato in data 11.11.2008, il bene immobile oggetto della presente procedura risultava originariamente censito secondo i precedenti identificativi catastali, e precisamente: foglio 5, particella 845, subalterno 4. Tali identificativi sono stati successivamente variati in data 03.09.2015, come risulta dalla documentazione catastale allegata agli atti (cfr. Allegati 02 e 05), e così come di seguito riportate in dettaglio al fine di fornire una chiara e completa identificazione dello stato attuale del bene.

Si fa rilevare, altresì, che dopo la trascrizione del pignoramento (trascrizione del 24.10.2024 ai nn.40100/32019) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno)** (cfr. Allegati 02).

Il bene *de quo* è così distinto a seguito della variazione del 03.09.2015, pratica n. CE0163829 in atti dal 03.09.2015 per **BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE** (registr. n. 62119.1/2015); costituita dalla soppressione della **particella 845 sub. 4** per allineamento mappe. Quest'ultimo, a sua volta, è derivante a seguito della variazione del 10.07.1991 in atti dal 06.12.1994 per **AMPLIAMENTO ED NC - DEMOLIZIONE PARZIALE** (registr. n. 1695/B.1/1991) dai beni distinti al **foglio 5 part. Ie 845 e 846**; così distinti all'impianto meccanografico del 30.06.1987 (cfr. *Allegati 02*).

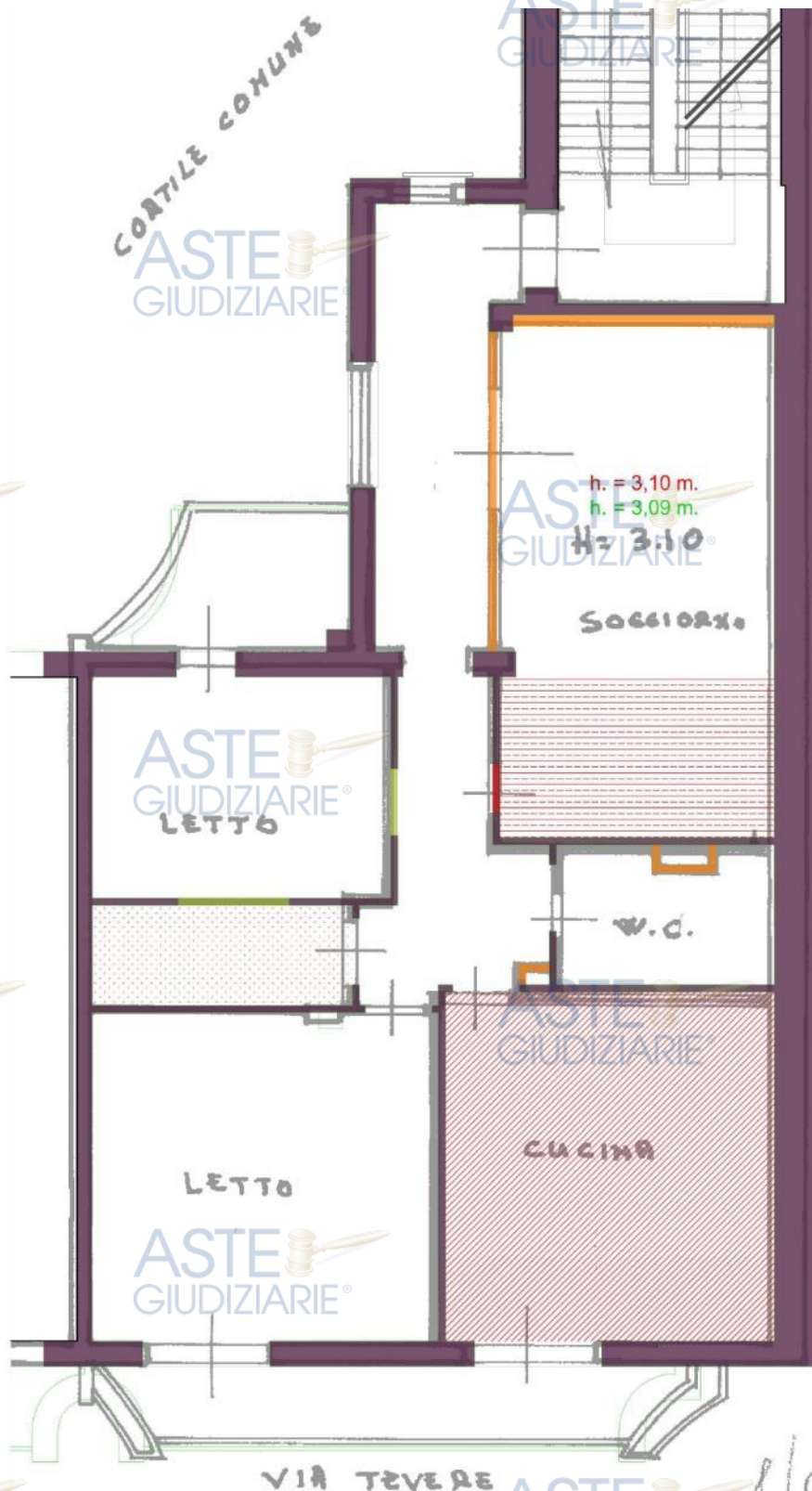
ANALISI CATASTALE

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, sono emerse alcune differenze/diformità sia per l'*appartamento* (piano secondo) che per il *sottotetto* (piano terzo). **Al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato rinvenuto, riconducibili esclusivamente alle approssimazioni o semplificazioni grafiche tipiche della rappresentazione planimetrica catastale, per l'appartamento si evidenziano:**

- *la variazione della disposizione interna dei vani, mediante la demolizione e nuova costruzione di tramezzature interne e lo spostamento del locale cucina;*
- *la creazione di nuove stanze interne, con possibile mutamento del numero dei vani;*
- *la variazione dell'uso di alcuni vani;*
- *lo spostamento/nuova realizzazione e/o leggere modifiche alla posizione di alcune porte interne, finestre e portefinestre;*

così come è percepibile e meglio rappresentato nella sovrapposizione planimetrica allegata e di seguito riportata (cfr. *Allegato 12 - grafico 02*):

CONTILE COMUNE



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MURATURA NON RILEVATA
- APERTURA NON RILEVATA
- NUOVA APERTURA RILEVATA
- NUOVO ANGOLO COTTURA
- DIVERSA DESTINAZIONE D'USO DEL VANO
- NUOVO VANO RILEVATO
- QUOTA RILEVATA
- QUOTA INDICATA

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta (sub. 10 – piano secondo)

per il sottotetto (*sub. 10 – piano terzo*), invece, si rileva:

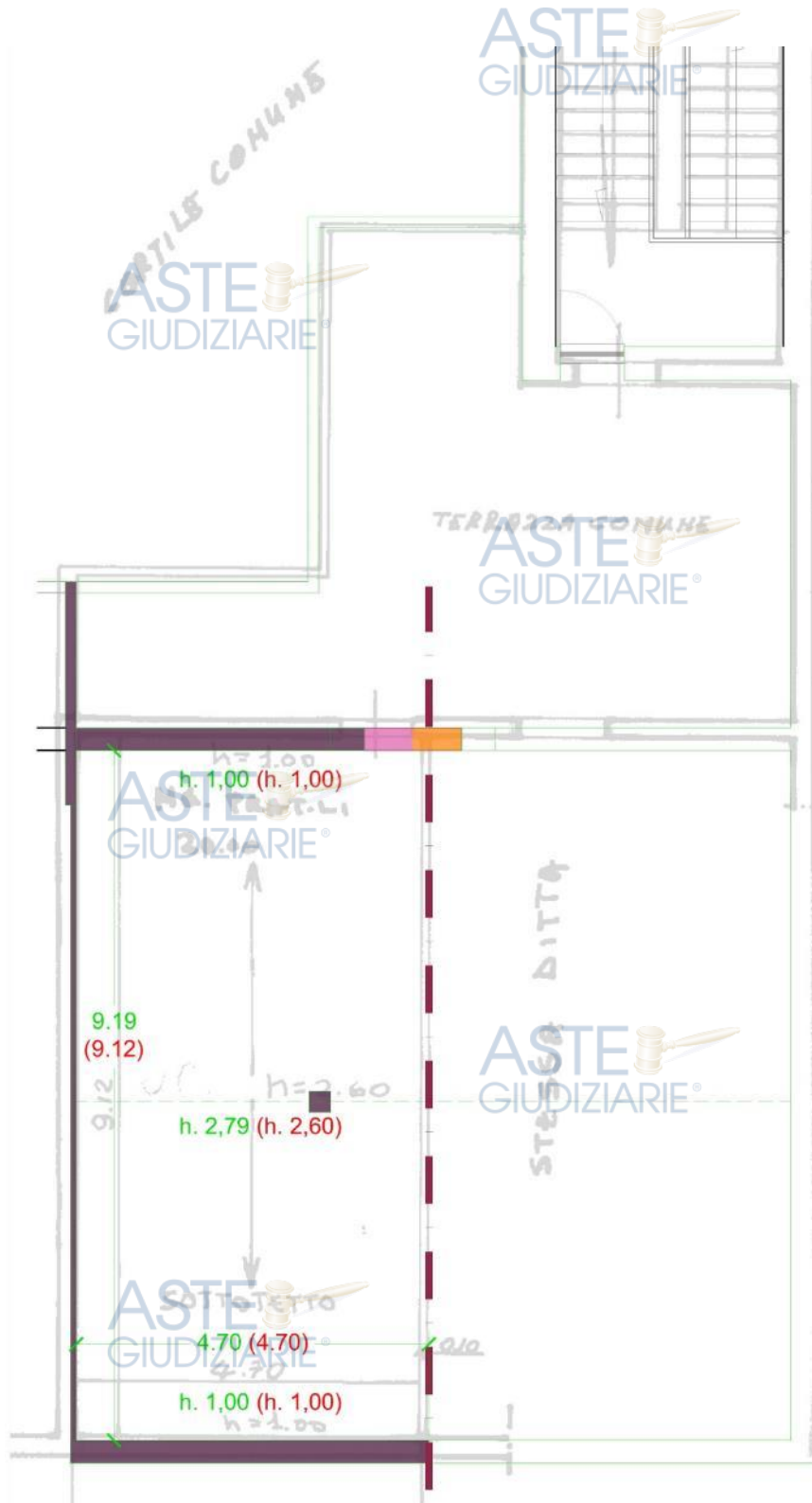
- **la diversa altezza interna rilevata al colmo** (*rilevata 2,79 ml. a fronte di 2,60 ml. indicati*);
- **lo spostamento e/o leggera modifica della posizione del vano di accesso**;
- **la mancata indicazione degli elementi strutturali interni** (*pilastrini, ecc.*)

quanto sopra è percepibile e meglio rappresentato nella sovrapposizione planimetrica allegata e di seguito riportata (*cf. Allegato 12 - grafico 03*):

ASTILE COMUNE
ASTE GIUDIZIARIE®

TERREZZA COMUNE
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MURATURA NON RILEVATA
- DIVERSA DIMENSIONE APERTURA
- QUOTA RILEVATA QUOTA INDICATA

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta (sub. 10 – piano terzo)

Limitatamente a quanto di formale sopra rilevato (diversa toponomastica del bene), si rende necessario provvedere, in primo luogo, alla **Variazione della Toponomastica**, al fine di rettificare e aggiornare i dati relativi all'ubicazione dell'unità immobiliare nella banca dati censuaria dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) e tramite istanza di correzione (Contact Center) o a mezzo posta elettronica certificata (P.E.C.) all'A. delle E..

Alla luce, invece, delle differenze/difformità riscontrate, al fine quindi di normalizzare lo stato di fatto del bene sotto il profilo catastale (ferma restando la possibile necessità della regolarizzazione urbanistica, ove applicabile, nonché delle eventuali sanzioni e degli interessi derivanti dalle difformità sostanziali individuate), si rende necessario l'**aggiornamento della planimetria catastale** mediante presentazione di apposita procedura **Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati)** e, successiva, trasmissione telematica dell'elaborato aggiornato da parte di un tecnico abilitato. Il **costo complessivo stimato** per l'espletamento di quanto sopra è indicativamente pari a **mille euro (€ 1.000,00), comprendente, altresì**, l'onorario professionale del tecnico incaricato per i rilievi, la redazione e la presentazione della pratica, nonché il **versamento dei tributi speciali catastali** previsti. Si precisa che l'importo sopra indicato è da considerarsi **puramente orientativo**, in quanto soggetto a variazioni in funzione delle specifiche condizioni operative, della complessità dell'intervento tecnico e della libera determinazione del compenso da parte del professionista incaricato.

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'intero fabbricato residenziale, comprensivo del bene oggetto di procedimento, insiste sul fondo urbano ubicato nel Comune di Marcianise (CE), come risulta censito al **Catasto Terreni al Foglio 5, particella 5656, con qualità Ente Urbano e superficie complessiva di are 09 e centiare 32 (932 m²)** (cfr. Allegato 03).

La suddetta identificazione catastale è derivante dalla **VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE** del 23.03.2007, pratica n. CE0159267 e in atti dal 23.03.2007 (registr. n. 26376.1/2007) che ha comportato la variazione/soppressione della p.lla **618** del foglio 5; così distinta dall'impianto meccanografico (I.M.) del 26.03.1985, avente **qualità seminativo** e una superficie

di are 09 e centiare 32 (932 m²) in ditta ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS**; di **OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**; fu **OMISSIS**, entrambi per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (cfr. Allegato 03).

Per il periodo antecedente l'impianto meccanografico, dall'esame dei fogli di partita del Catasto Terreni risulta che la particella attualmente identificata con il numero **618** ha avuto origine dall'originaria p.lla **380/c**, avente una superficie di 9 are e 32 centiare (932 m²). La p.lla 380/c, a sua volta, si era costituita dalla maggiore consistenza della particella n. **95/c**, di 19 are e 74 centiare (1.974 m²), la quale derivava, a sua volta, dalla maggiore consistenza della particella di impianto originaria **95**, avente una superficie complessiva di 62 are e 58 centiare (6.258 m²). Quanto sopra, trova conferma dalla successiva sovrapposizione operata tra la mappa catastale di impianto dell'intero foglio 5 e la mappa catastale attuale (entrambe acquisite mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, SISTer - Sistema InterScambio Territorio). Dall'analisi comparativa delle due mappe catastali emerge in maniera chiara come l'attuale p.lla **5656**, costituita nella consistenza della precedente p.lla **618** all'impianto



in grigio – Estratto di Mappa (E.D.M.) di impianto catasto terreni (foglio 5) in rosso - E.D.M. attuale
in verde – attuale p.lla 5656 - - - - - in arancione - intera p.lla 95 di impianto

_sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto

meccanografico, trae origine dalla originaria consistenza della particella **95**, così come risultante nel catasto terreni originario e così come meglio dettagliato nella rappresentazione sopra riportata (cfr. *Allegati 03*).

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

quesito 4

LOTTO UNICO DI VENDITA

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Marcianise (CE), all'attuale via Tevere n.13, e precisamente:

abitazione di tipo economico in appartamento al piano secondo (2°); composto da **ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere, bagno** (non finestrato) e **ripostiglio**, oltre a **due balconi**, con sovrastante sottotetto al piano terzo (3°) – non rifinito, composto da uno spazio non diviso di forma regolare e copertura a falde inclinate; distinta al N.C.E.U. **foglio 5 particella 5656 sub 10, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani**; confinante (abitazione principale): a **nord** con corte interna e vano scala (B.C.N.C. - sub. 20), a **sud** con via Tevere, a **est** e a **ovest** con altra proprietà;

(...) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive e con ogni altro diritto od azione, nulla escluso od eccettuato, ivi compresi i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni del fabbricato (...).

Dalla sovrapposizione dello stato di fatto rilevato e le planimetrie catastali disponibili, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica degli elaborati rinvenuti, riconducibili esclusivamente alle approssimazioni o semplificazioni grafiche tipiche della rappresentazione planimetrica catastale, si evidenziano per l'abitazione modifiche (sostanziali) non registrate riguardanti la variazione della disposizione interna dei vani, la creazione di nuove stanze interne (con possibile mutamento del numero dei vani), la variazione dell'uso di alcuni vani e lo spostamento/nuova realizzazione e/o leggere modifiche alla posizione di alcune porte interne, finestre e portefinestre; mentre per il sottotetto la diversa altezza interna rilevata al colmo, lo spostamento/nuova realizzazione e/o leggera modifica della posizione del vano di accesso e la mancata indicazione degli elementi strutturali interni.

L'area su cui insiste l'intero edificato, ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) all'interno dell'**Ambito Territoriale Omogeneo** urbanisticamente classificato come **B1 – Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale**, regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) con l'**art. 18 – Capo V**. L'intero fabbricato è **stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 3346 del 29.03.1974**; quest'ultima non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali, risultando pertanto, allo stato, non reperibile e verosimilmente da ritenersi smarrita. **Non**

risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi, né risultano essere state presentate istanze di sanatoria per abusi edilizi, né tantomeno sono state avviate pratiche finalizzate alla regolarizzazione degli stessi, in nome dei debitori e del loro dante causa. Si precisa, tuttavia, che tutto quanto sopra rappresentato è stato rappresentato dall'Ufficio esclusivamente in forma verbale, senza che lo stesso abbia provveduto, nonostante le formali richieste avanzate dallo scrivente, al rilascio di idonea certificazione o attestazione ufficiale in merito. Dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto rilevato in sede di accesso con la planimetria catastale corrispondente all'elaborato presentato, nel suo stato originario, per l'ex subalterno 4 della p.lla 845 (e oggi subalterno 10, p.lla 5656), formalmente presentata in data 10.07.1991, a prescindere da eventuali minime differenze imputabili alla diversa modalità di rappresentazione grafica dell'elaborato o a tolleranze geometriche non rilevanti ai fini urbanistici, pur constatando (seppur parzialmente) una corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate o comunque con un differimento minimo da esse, con riferimento all'appartamento al piano secondo si rileva la diversa distribuzione interna dei vani con la conseguente realizzazione degli attuali ambienti, aperture di vani porta, ecc., mentre per il sottotetto, al piano terzo, lo spostamento e/o leggera modifica della posizione del vano di accesso, la realizzazione della nuova struttura portante del tetto e la diversa altezza interna rilevata al colmo. A parere dell'esperto stimatore, senza carattere vincolante o certificativo, l'eventuale regolarizzazione resta subordinata alla presentazione della procedura per accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali, ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, ovvero verificandone la conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Poiché l'accertamento di conformità deve esteso all'intero edificato e non solo all'unità oggetto di procedura, in tale sede nulla può dirsi sull'effettiva regolarizzazione del bene.

Non risulta agli atti dell'Ente comunale alcun Certificato di Agibilità e/o Abitabilità, ovvero il certificato che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli impianti installati, la conformità dell'opera al progetto presentato, e non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO BASE € 100.000,00 (centomila euro)

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

quesito 5

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 24.10.2024 nn. 40100/32019) il diritto di piena proprietà del bene oggetto del presente procedimento esecutivo è pervenuto al sig. **OMISSIS** in virtù di:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **03.11.2008**, rep. n. 155700 e raccolta n. 20441, registrato a S. Maria C. V. (CE) il 10.11.2008 al n. 8450 e trascritto il **11.11.2008** ai nn. 50845/34744, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, in regime di separazione dei beni, **acquista** dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, tra gli altri beni, il diritto di (...) **PIENA PROPRIETA'** della porzione immobiliare facente parte del fabbricato di vecchia costruzione sito in Marcianise alla via Tevere n. 3, già via Clanio Il Traversa e precisamente: a) **APPARTAMENTO** posto al secondo piano con accesso dalla porta a destra di chi sale le scale, composto da tre vani ed accessori con sovrastante sottotetto (...) riportato in catasto urbano del Comune di Marcianise al **foglio 5, particella 845 sub. 4, Via Clanio, P2/3, cat. A/3, classe 3[^], vani 5,5, r.c. Euro 366,43; (...)** (cfr. Allegato 05a);

si fa presente che, nel predetto atto, il bene *de quo* risultava individuato mediante i precedenti identificativi catastali, successivamente modificati in seguito alla variazione intervenuta in data 03.09.2015, relativa alla bonifica dell'identificativo catastale (registr. n. 62119.1/2015) (cfr. Allegati 02 e 05a);

al sig. **OMISSIS OMISSIS**, i diritti pari alla quota di 1/2 del bene sono pervenuti in seguito di:

2. ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **13.09.2007**, rep. n. 152843 e raccolta n. 19372, trascritto il **20.09.2007** ai nn. 53618/28282, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** dona la propria quota di 1/2 di proprietà al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, proprio coniuge, tra gli altri beni, dell'unità immobiliare riportata nel catasto urbano del Comune di Marcianise (CE) al foglio 5, particella 845, sub. 4 (cfr. Allegato 05b);

ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**, ciascuno per il diritto di proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione legale dei beni, il bene è pervenuto in virtù di:

3. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** del **24.02.1995**, rep. n. 70124 e raccolta n. 17736, registrato a Caserta (CE) il 03.03.1995 al n. 1348, e trascritto il **25.02.1995** ai nn. 4420/3615, con cui i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, in regime di comunione legale, **acquistano** dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, ciascuno per i propri diritti ed entrambi in solido tra loro, il diritto di piena proprietà dell'(...) *appartamento al secondo piano del fabbricato in Marcianise alla via Tevere n. 3, già via Claudio Il Traversa, con accesso dalla porta posta a destra di chi sale le scale, composto da tre vani ed accessori con sovrastante sottotetto, confinante con scala condominiale, con beni OMISSIS – OMISSIS, con beni OMISSIS, con via Tevere, con cortile comune e con beni OMISSIS OMISSIS; rappresentato nel N.C.E.U. alla partita 3798 foglio 5 particella 845 sub. 4 Cat. A/3 Cl. 3 vani 5,5 R.C.L. 709.500. (...) (cfr. Allegato 05c).*

Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

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

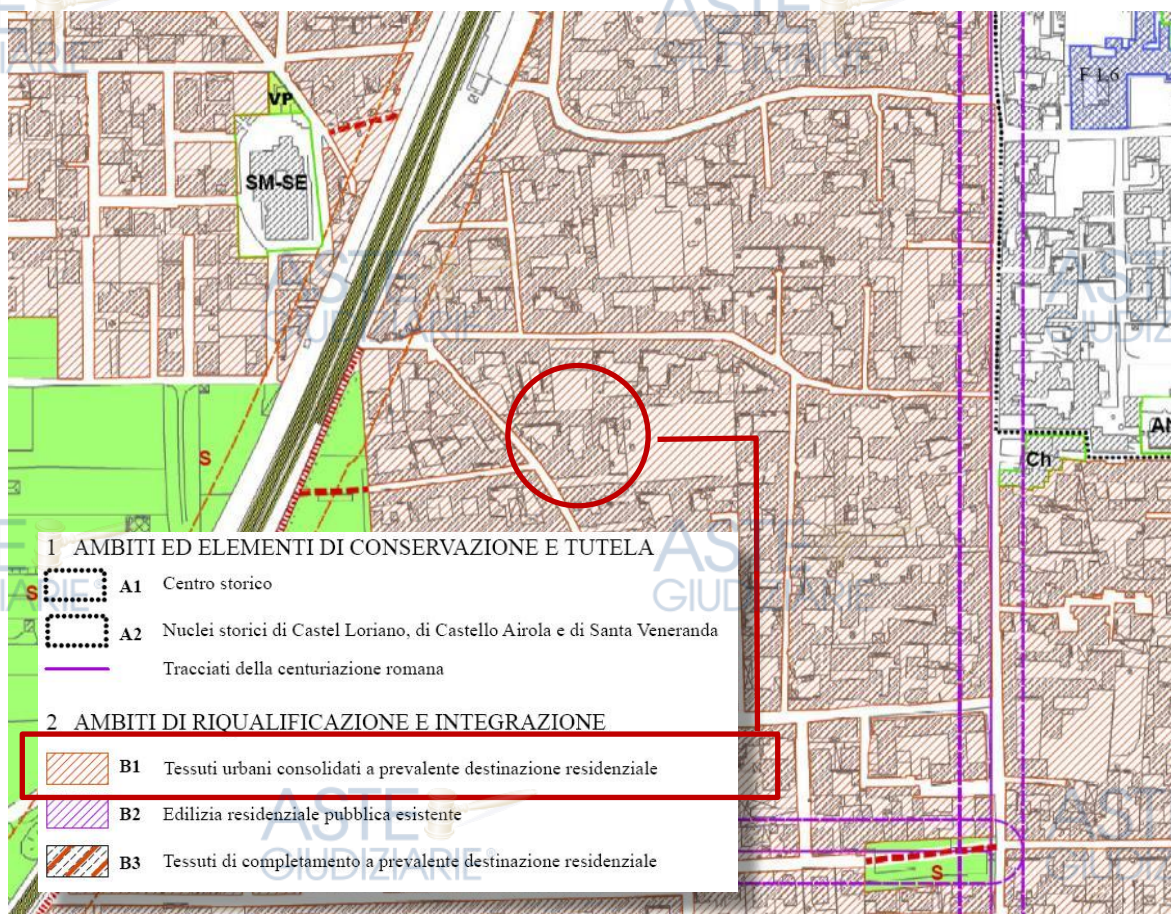
quesito 6

Come rilevato dalla **tavola n.21³ – Piano Programmatico – Centro Urbano** – allegata al vigente **Piano Urbanistico Comunale⁴ (P.U.C.)** del Comune di Marcianise (CE), si rileva che l'intero fabbricato edificato sull'attuale p.lla 5656 di cui è parte integrante il bene staggito e oggetto del presente procedimento ricade all'interno dell'**Ambito Territoriale Omogeneo** urbanisticamente classificato come **B1 – Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale;** regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione⁵ (N.T.A.) con l'**Art. 18 – Capo V – Zone Omogenee a prevalente destinazione residenziale** (cfr. Allegato 06a):

³ Con le modifiche derivanti dall'accoglimento di osservazioni come da Delibera di G.C. n. 232 del 26.07.2021 e dalla Det. Dirigenziale della Provincia n.264/W/Q del 12.11.2021;

⁴ approvato in via definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29.12.2023, pubblicato sul B.U.R.C. n. 33 del 22.04.2024 e efficace dal 23.04.2024, giorno successivo alla sua pubblicazione sul B.U.R.C.;

⁵ Elaborato allegato alla delibera n. 26 del 27.11.1996 di determinazione sulle osservazioni formulate al Piano Regolatore generale;



_stralcio TAV. 21 – PIANO PROGRAMMATICO – CENTRO URBANO - del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)

A seguito delle verifiche effettuate dallo scrivente e come comunicato dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso presso i medesimi uffici in data 07.04.2026, si è accertato che l'intero fabbricato, di cui il bene oggetto della presente procedura esecutiva costituisce parte integrante, è stato edificato in forza della **Licenza Edilizia n. 3346 del 29.03.1974**, a seguito della domanda presentata dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**, su suolo di loro proprietà, acquistato mediante atto notarile redatto per notar **OMISSIS OMISSIS** in data 08.02.1961, registrato presso la Conservatoria di Caserta (CE) il 02.03.1961 al numero 1706.

Si rileva, tuttavia, che, a seguito della prima istanza di accesso agli atti, presentata in data 01.10.2025 e protocollata con n. 52591 in data 02.10.2025 (*cf. Allegato 06b*), nonché del successivo accesso presso l'Ufficio competente, allo scrivente non è stata consegnata per la visione la documentazione richiesta né, tantomeno, la relativa attestazione/certificazione richiesta. È opportuno sottolineare

che il termine trascorso dall'istanza iniziale ha superato ampiamente quello ragionevolmente necessario per l'adempimento degli obblighi di accesso agli atti, risultando così evidente un ritardo ingiustificato nell'espletamento delle funzioni dell'Ufficio. In considerazione di quanto sopra, lo scrivente ha ritenuto necessario inoltrare un'apposita istanza di sollecito in data 25.03.2026, protocollata con n.16909 (cfr. *Allegato 06b*), reiterando la richiesta di accesso agli atti e delle attestazioni richieste. A seguito di tale istanza, è stato effettuato un nuovo accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 07.04.2026, durante il quale l'Ufficio ha comunicato verbalmente **che la documentazione richiesta non risultava rinvenuta negli archivi comunali**, risultando, pertanto, al momento non reperibile e quindi, molto probabilmente, da considerarsi smarrita. Di conseguenza, e così come previsto dallo specifico quesito sottoscritto dallo scrivente con il modello di accettazione incarico e giuramento, si è richiesto il rilascio di una certificazione scritta, dapprima verbalmente e successivamente in via formale mediante posta elettronica certificata in data 09.04.2026, prot. n. 20071 (cfr. *Allegato 06b*), richiedendo che la stessa fosse sottoscritta dal dirigente dell'Ufficio e contenesse (...) *l'indicazione delle ragioni della mancata consegna (...)* di quanto richiesto per mancato rinvenimento, smarrimento, ecc., da allegare all'elaborato peritale. Nonostante, però, i ripetuti solleciti e la formale richiesta, ad oggi non è pervenuta alcuna attestazione o certificazione, né è stata fornita alcuna comunicazione scritta anche informale che giustifichi l'inadempimento dell'Ufficio.

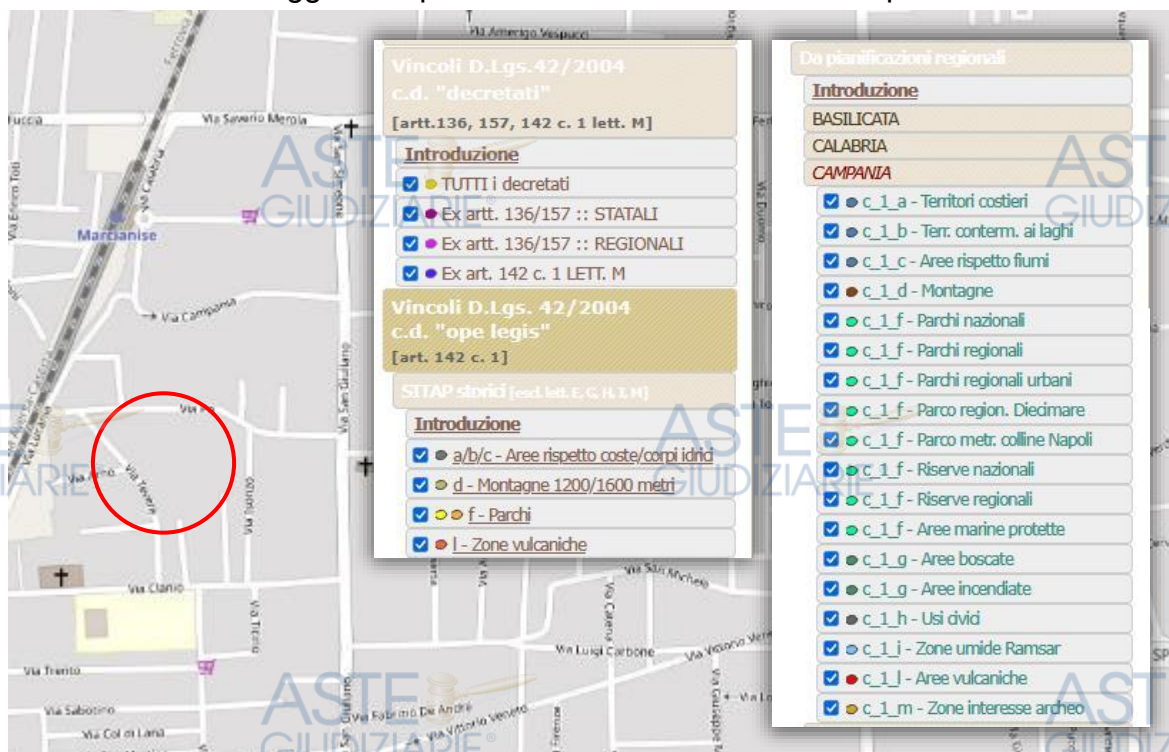
Considerato che la situazione persiste senza alcun riscontro informale e né tantomeno formale da parte dell'Ente, e che tale situazione determina un pregiudizio alla possibilità di esercitare pienamente i diritti connessi alla presente procedura esecutiva, lo scrivente si vede pertanto costretto a rimettersi al Giudice dell'Esecuzione, affinché vengano adottati i provvedimenti necessari e previsti dall'art. 213 c.p.c., disponendo nel caso la consegna immediata della documentazione richiesta dagli organi competenti o, in alternativa, le misure necessarie a garantire l'adempimento dell'Ufficio, nel rispetto dei termini e delle modalità previsti dalla legge.

In relazione al bene oggetto della presente procedura esecutiva, si rileva che, seppur comunicato solo verbalmente, a seguito di una verifica documentale e

ispettiva eseguita dal personale tecnico e amministrativo dell'Ente comunale competente, comprendente l'esame degli archivi edilizi, delle pratiche urbanistiche e dei registri ufficiali, **agli atti dell'Ente comunale non risultano essere stati rilasciati ulteriori titoli edilizi** (a presunta conferma della legittimità degli interventi eseguiti con il predetto titolo), **né risultano essere state presentate istanze di sanatoria per eventuali abusi edilizi, né tantomeno sono state avviate pratiche finalizzate alla regolarizzazione degli stessi. Non risulta, altresì, alcun Certificato di Abitabilità e/o Agibilità**, ovvero il certificato che attesta (...) *La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (...), riferibile al bene staggito e oggetto di procedimento e/o all'intero fabbricato di cui è parte integrante, né emergono riferimenti circa la sua eventuale esistenza, rilascio o richiesta e non è stata rinvenuta, altresì, alcuna documentazione attestante l'inagibilità totale e/o parziale dell'intero costruito.* Ancora, **non risultano ad oggi ordinanze, provvedimenti o altre misure amministrative o sanzionatorie a carico dei soggetti intestatari e del loro dante causa.** Si chiarisce nuovamente, però, che tutto quanto sopra riferito dall'Ufficio è stato comunicato unicamente per via verbale, senza che vi fosse alcuna formalizzazione scritta o documentata; pertanto, non può essere considerato vincolante né avente valore certificatorio, dovendo essere interpretato esclusivamente come informazioni di carattere indicativo e non sostitutiva delle formali attestazioni/certificazioni non rilasciate dallo stesso Ufficio Comunale seppur richieste con apposite istanze (cfr. Allegato 06b).

Con riferimento alla sola unità abitativa oggetto di procedimento, si evidenzia, altresì, che la stessa è priva dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Quanto sopra trova riscontro a seguito di specifica istanza di verifica, inoltrata a mezzo **posta elettronica certificata (PEC)** in data **22.08.2025**, alla **Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive**. Con nota di riscontro trasmessa a stesso mezzo in data **02.09.2025**, prot. n. **0425686**, la suddetta Direzione ha attestato che, a seguito di interrogazione effettuata sul sistema telematico, (...) *non risulta alcun certificato APE emesso per l'unità immobiliare in questione (...)* (cfr. Allegato 06c).

L'intero costruito, e quindi il bene *de quo*, per le loro caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni di tutela** ai sensi del D.Lgs n.42⁶ del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica** come certificato dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, prot. n.0020080-P del 01.09.2025 (cfr. *Allegato 06d*). Quanto sopra trova conferma anche dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea (SITAP⁷) del Ministero della Cultura* (oltre che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, dove non si annoverano relative trascrizioni) dal quale si evince⁸ che i beni oggetto di procedimento non risultano sottoposti ai vincoli del D.



_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura

⁶ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;
⁷ Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

⁸ In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto

Lgs n.42⁹ del 22 gennaio 2004 c.d. “decretati” (artt.136, 157, 142 c.1 lett. M) e c.d. “*ope legis*” (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M).

ANALISI DIFFORMITÀ RISCONTATE

Si ritiene opportuno premettere che l'analisi delle eventuali differenze o difformità edilizie, e conseguentemente la valutazione della conformità del bene oggetto di vendita rispetto alle prescrizioni contenute nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato e/o a qualsiasi altro documento utile, può essere effettuata esclusivamente con riferimento al bene direttamente coinvolto nella procedura esecutiva. È importante considerare e sottolineare, altresì, che tale bene costituisce una porzione limitata di un fabbricato di maggiore consistenza, che comprende altresì immobili non interessati dal medesimo procedimento. Di conseguenza, questi ultimi non possono essere né rilevati metricamente né sottoposti a verifica in relazione alla loro conformità, circostanza che comporta una limitazione significativa nella possibilità di formulare una valutazione complessiva e accurata dell'intera situazione edilizia e urbanistica del complesso immobiliare.

Alla luce di tutto quanto sopra premesso, in considerazione che per l'intero fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di procedimento è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 3346 del 29.03.1974 e che la stessa **non è stata rinvenuta negli archivi comunali, risultando, pertanto, al momento non reperibile e quindi, molto probabilmente, smarrita**, e che per il bene oggetto di procedimento **non risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi**, si osserva che per l'analisi e la verifica della regolarità del bene *de quo*, condotta al solo fine di esaminarne e documentarne lo stato attuale, si fa riferimento a quanto rappresentato nel suo stato originario, per l'ex subalterno 4 della p.lla 845, mediante una sovrapposizione accurata con quanto rilevato in sede di accesso, cercando di individuare eventuali differenze rispetto a quanto dichiarato, così come disposto

determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

⁹ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001¹⁰, recante "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili". Difatti, il comma 1-bis chiarisce che (...) *Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi¹¹. (...).*

In tale contesto, quindi, assume particolare rilievo l'unica planimetria catastale storica rinvenuta sul canale telematico SISTer dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, e corrispondente all'elaborato presentato, nel suo stato originario, per l'ex subalterno 4 della p.lla 845 (e oggi subalterno 10, p.lla 5656), formalmente presentata in data 10.07.1991, a nome del sig.ri dante causa e
costruttori dell'intero fabbricato (cfr. Allegato 02).

Dall'analisi visiva delle caratteristiche strutturali e compositive, e a seguito della sovrapposizione tra lo stato di fatto rilevato in sede di accesso con la suddetta planimetria rinvenuta, a prescindere da eventuali minime differenze imputabili alla diversa modalità di rappresentazione grafica dell'elaborato o a tolleranze

¹⁰ Testo Unico dell'Edilizia – D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

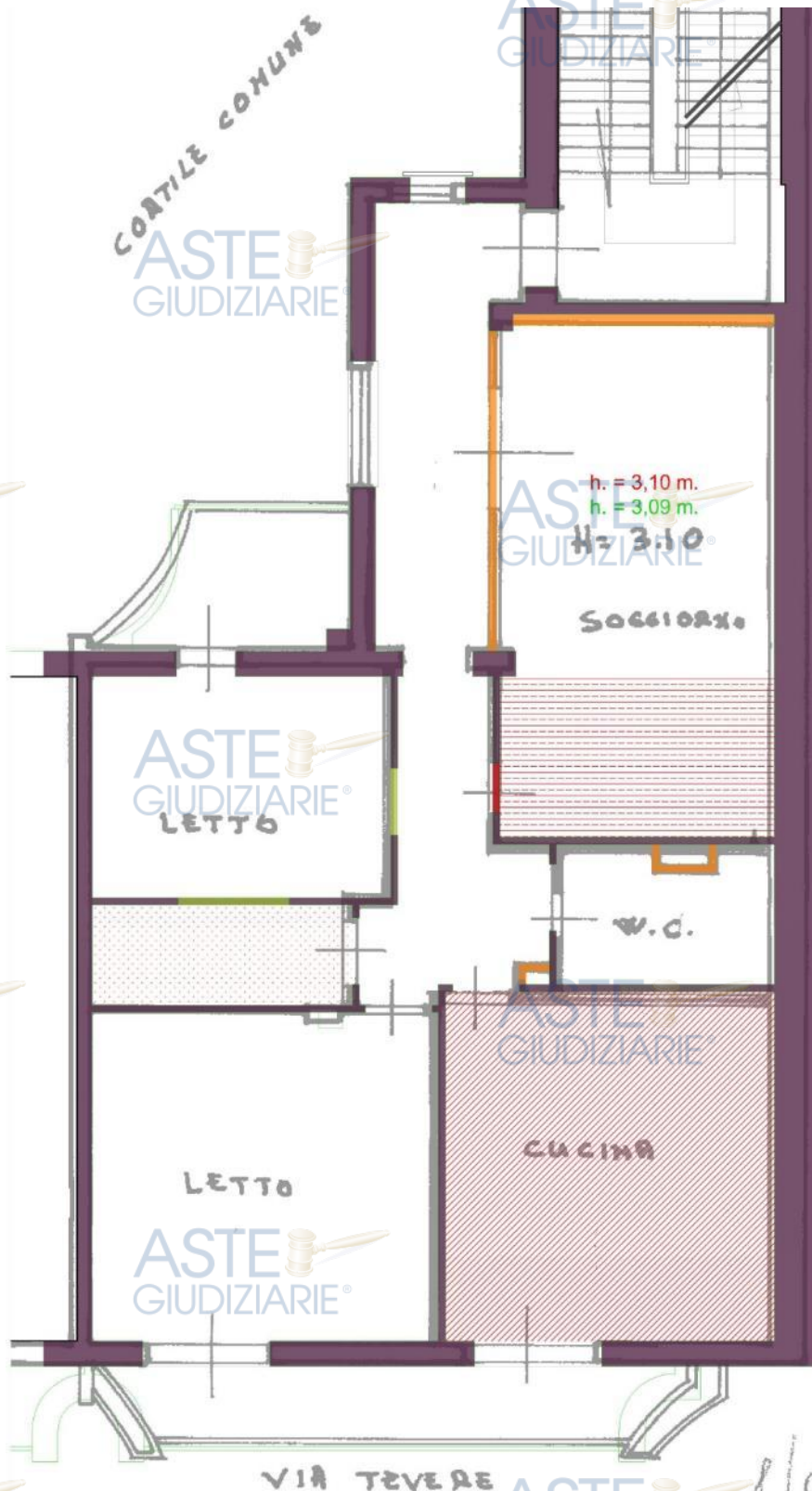
¹¹ Comma 1-bis (art. 9-bis) modificato dal D.L. 69/2024 convertito, con modificazioni, dalla L.105/2024;

geometriche non rilevanti ai fini urbanistici, pur constatando (seppur parzialmente) una corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate o comunque con un differimento minimo da esse rientranti nei margini di tolleranza previsti dall'art.34-bis – comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, l'analisi condotta, con riferimento all'**appartamento** al piano secondo, evidenzia:

- **la diversa distribuzione interna, con la conseguente realizzazione degli attuali ambienti, aperture di vani porta, ecc..**

quanto sopra esposto è facilmente percepibili e meglio rappresentato nella sovrapposizione planimetrica allegata e di seguito riportata (cfr. Allegato 12 - grafico 02):

CORTILE COMUNE



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MURATURA NON RILEVATA
- APERTURA NON RILEVATA
- NUOVA APERTURA RILEVATA
- NUOVO ANGOLO COTTURA
- DIVERSA DESTINAZIONE D'USO DEL VANO
- NUOVO VANO RILEVATO
- QUOTA RILEVATA
- QUOTA INDICATA

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e prima planimetria catastale rinvenuta (p.lla 845 sub. 4 – piano secondo)

relativamente, invece, al **sottotetto** al piano terzo, si evidenziano (cfr. Allegato 12 – grafico 03):

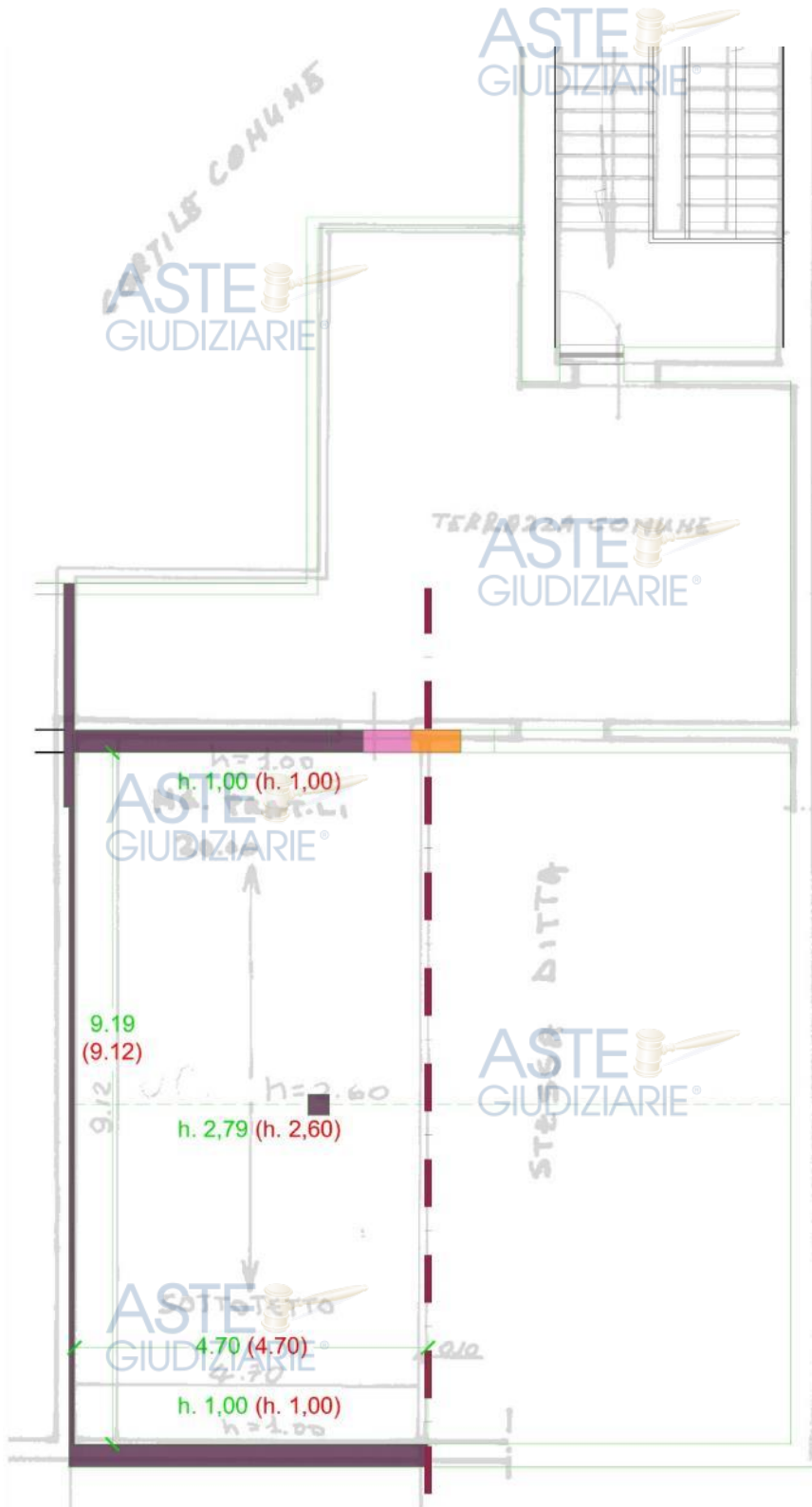
- *lo spostamento e/o leggera modifica della posizione del vano di accesso;*
- *la realizzazione della nuova struttura portante del tetto;*
- *la diversa altezza interna rilevata al colmo (rilevata 2,79 ml. a fronte di 2,60 ml. indicati);*

così come allegato e meglio rappresentato nel grafico che segue:

ASTILE COMUNE
ASTE GIUDIZIARIE®

TERRAZZA COMUNE
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



LEGENDA

-  MURATURA RILEVATA
-  MURATURA NON RILEVATA
-  DIVERSA DIMENSIONE APERTURA
-  QUOTA RILEVATA
-  QUOTA INDICATA

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e prima planimetria catastale rinvenuta (p.lla 845 sub. 4 – piano terzo)

Tuttavia, si precisa nuovamente che **quanto sopra esposto non deve intendersi come un accertamento dello stato legittimo del bene in oggetto, né come una dichiarazione formale della loro conformità alle disposizioni legali edilizie e urbanistiche**. L'analisi si limita, infatti, ad una mera valutazione preventiva, senza che essa costituisca una verifica ufficiale o vincolante in merito alla regolarità e alla legittimità degli stessi, e **finalizzata esclusivamente a far rilevare la situazione attuale** (stato di fatto) senza tuttavia produrre un giudizio vincolante o definitivo.

POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Alla luce di quanto precedentemente esposto e delle risultanze emerse, si evidenzia che il bene oggetto di valutazione risulta essere sostanzialmente difforme rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico originario catastale. Le diversità considerate interessano in linea generale diversi aspetti, sia sotto il profilo urbanistico/costruttivo, in modo più rilevante, che modifiche sotto il profilo edilizio - distributivo degli spazi interni e dei prospetti.

Come da informazioni fornite in sede di accesso agli atti dall'Ufficio Tecnico Comunale, **pur in assenza di un formale pronunciamento dell'Ente in ordine alla potenziale sanabilità del bene oggetto del presente procedimento,** e secondo il mero parere dello scrivente, **sulla base delle informazioni disponibili e senza carattere vincolante o certificativo,** si rappresenta che per **l'eventuale regolarizzazione** di quanto sopra evidenziato è necessario procedere con la procedura di **accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali**, ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380¹² (...) *In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti*

¹² D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32 (...).

Per quanto disposto dal comma 5 dello stesso articolo, oltre a tutto quanto indicato, previsto e prescritto nei commi precedenti e successivi, il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) *pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;* b) *pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.* All'esito del deposito di tutta la documentazione necessaria (es. *autorizzazione sismica in sanatoria, ecc.*) e/o ancora richiesta dall'ente comunale e non (es. *Provincia, Regione, Soprintendenza, ecc.*), la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente, il cui responsabile si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque (45) giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta¹³.

A seguito dell'**eventuale regolarizzazione** (edilizio/urbanistica e strutturale), occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24¹⁴, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (...) a) *attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;* b) *certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo,*

¹³ comma 6, art.36 bis (L), d.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

¹⁴ art.24 (L) Agibilità;

dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi"; e-bis) attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 [aggiornamento 20/03/2024: lettera e-bis) introdotta dall'art. 4 comma 1, lettera b) del dlgs 207/2021] (...), oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

Orbene, si chiarisce che, l'**eventuale regolarizzazione** resta subordinata, comunque e in primo luogo, alla verifica e all'analisi **dell'intero fabbricato** di cui il bene pignorato è parte integrante, e successivamente **al deposito della documentazione progettuale e a tutto quant'altro necessario all'istruttoria della pratica** stessa all'ente comunale e a tutti gli altri enti competenti, **così come anche riferito dall'ufficio tecnico comunale**, al fine di valutare, nel caso, la natura delle variazioni effettuate e quindi l'eventuale delinarsi del carattere "essenziale" come definito dall'art. 32¹⁵ del D.P.R. 380/2001, da cui dipendono i conseguenti risvolti pregiudizievoli previsti in applicazione dell'art.31¹⁶ o dell'art.34¹⁷ del citato Decreto.

Alla luce di quanto sopra esposto, però, e unicamente ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno ribadire che, allo stato attuale, non è possibile definire con esattezza né l'esatto iter amministrativo (ai fini della sanatoria edilizio/urbanistica, strutturale, ecc.), né l'esito delle dette istruttorie e né tantomeno quantificare in modo analitico i costi da detrarre. Quest'ultimi, infatti, risultano variabili in funzione di una molteplicità di fattori, tra cui: le

¹⁵ art. 32 (L) Determinazioni delle variazioni essenziali;

¹⁶ art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

¹⁷ art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;

specifiche pratiche edilizie/urbanistiche e strutturali da predisporre e presentare, le richieste economiche avanzate dai singoli professionisti eventualmente coinvolti, l'entità e la natura delle eventuali opere necessarie all'eventuale ripristino dello stato dei luoghi, nonché gli eventuali adempimenti ulteriori richiesti per garantire la conformità urbanistico-edilizia-strutturale del bene e del fabbricato. Inoltre, non può escludersi l'ipotesi che l'Amministrazione Comunale possa rigettare l'istanza presentata di sanatoria, con conseguente adozione di provvedimenti sanzionatori, ordini di ripristino dello stato autorizzato o misure di autotutela. Pertanto, considerate tali incertezze e variabili, e soprattutto che l'eventuale regolarizzazione resta subordinata, comunque e in primo luogo alla verifica e all'analisi dell'intero complesso fabbricato, all'esito dell'acquisizione e di tutte le autorizzazioni necessarie, del deposito della documentazione progettuale e a tutto quant'altro necessario all'istruttoria della pratica stessa dal parte dell'ufficio preposto dell'Ente Comunale, si ritiene metodologicamente più corretto, in sede di stima, sostituire l'analitica detrazione dei suddetti costi con l'applicazione di un coefficiente riduttivo percentuale, da determinarsi in funzione dello stato di difformità riscontrato e della sua gravità complessiva.

Infine, si evidenzia che la ragione del credito fatta valere nella procedura espropriativa (contratto di mutuo ipotecario per notar Mario MATANO del 03.11.2008 rep. n.155701 e raccolta n. 20442, trascritto il 11.11.2008 ai nn.50846/8732) è **successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **il bene staggito e oggetto di stima non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40¹⁸, comma 6, della legge n. 47¹⁹ del 1985 o dall'art. 46²⁰, comma 5 del D.P.R. n. 380²¹ del 2001 (già art. 17²², comma 5, della legge n. 47 del 1985).**

¹⁸ art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

¹⁹ Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

²⁰ art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

²¹ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

²² Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

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

quesito 7

Al momento dell'accesso, le unità immobiliari oggetto di esecuzione erano **occupate e in uso** al debitore esecutato unitamente al proprio nucleo familiare (cfr. Allegato 01 e 07).

quesito 8

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

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), è emerso che sul bene oggetto del presente procedimento risultano attualmente trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato 08):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNO

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **24.09.2024**, rep. n.7660, emesso dall'UNEP del Tribunale di S. Maria C. V. (CE), trascritto il **24.10.2024** ai nn. 40100/32019, **contro** il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **a favore** di **OMISSIS** (con sede in **OMISSIS ()**, c.f.: **OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliare distinte al C.F. del Comune di Marcianise (CE) al **foglio 5 particella 5656, sub 10** (categoria A/3, piano 2-3) identificato nella precedente formalità al foglio 5 particella 845, sub 4 (cfr. Allegato 08a);

la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n. 253/2024;

B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da **concessione a garanzia di mutuo** (ipoteca totale di € 217.500,00 su con capitale di € 145.000,00), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **03.11.2008**, rep. n.155701 e raccolta n. 20442, iscritta il **11.11.2008** ai nn. 50846/8732, **contro** il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **a favore** di

proprietà per la quota 1/1 dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Marcianise (CE) al **foglio 5 particella 845, sub 4** (categoria A/3) (cfr. *Allegato 08b*).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio illustrato al precedente *quesito n. 3*, e al quale si rimanda integralmente, dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato con la planimetria catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (Catasto) oltre a quelle di carattere *non sostanziale*, ovvero lievi imprecisioni nel disegno della planimetria rispetto alle misure reali (che comunque non modificano la sagoma dell'immobile) e la variazione degli infissi - interni e esterni - (ovvero lo spostamento di porte interne o leggere modifiche alla posizione di finestre), si rilevano *difformità sostanziali* e quindi discrepanze significative; per l'*abitazione* al piano secondo si rilevano modifiche non registrate riguardanti la variazione nella disposizione interna dei vani (con la creazione di nuove stanze e possibile mutamento del numero dei vani) e la variazione d'uso (funzione) di alcuni vani, mentre per il *sottotetto*, al piano terzo, si rileva la diversa altezza interna rilevata al colmo e la mancata rappresentazione degli elementi strutturali interni. Si rende pertanto necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di apposita procedura Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati) e, successiva, trasmissione telematica di aggiornato da parte di un tecnico abilitato. Il costo stimato per l'espletamento di quanto sopra, comprensivo dell'onorario tecnico e dei tributi catastali dovuti, è pari a circa mille euro (€ 1.000,00), fatto salvo quanto potrà essere diversamente valutato dalle parti in sede di interlocuzione preliminare e/o all'esito dell'esame della documentazione tecnica che sarà prodotta.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6*, e al quale ci si rimanda integralmente, alla luce delle premesse e considerazioni sopra esposte, e in particolare che dalla sovrapposizione dall'elaborato catastale presentato, nel suo stato originario, per l'ex subalterno 4 della p.lla 845 (e oggi subalterno 10, p.la 5656), formalmente presentata in data 10.07.1991 e lo stato di fatto rilevato in sede di accesso, l'*appartamento* al piano secondo e il *sottotetto* al piano terzo mostrano

evidenti differenze rispetto a quanto rappresentato nella predetto elaborato. Per l'appartamento si evidenzia la diversa distribuzione interna, mentre per il sottotetto lo spostamento e/o leggera modifica della posizione del vano di accesso, la realizzazione della nuova struttura portante del tetto e la diversa altezza interna rilevata al colmo.

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

quesito 9

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio²³ (<https://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene oggetto di procedimento, e così l'intero costruito di cui sono parte integrante, **non ricade su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

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

quesito 10

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali (cfr. Allegato 02 e 03), risulta che l'area su cui ricade l'intero costruito, e quindi il bene oggetto di procedimento, **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 27.05.1938, relativo al Comune di Marcianise (CE), il quale (...) *Decreta di Assegnarsi alla categoria B) dei terreni indicati nell'art. 11 della legge 16 giugno 1927 n° 1766 la striscia di terreno demaniale lungo i R. Lagni dell'estensione di ett. 0.76.18 riportata in catasto infra le particelle 70 e 71 del foglio 25 del catasto di Marcianise, e dichiararsi proponibile per l'alienazione la suindicata superficie ai sensi dell'art. 39 del Reg.to da autorizzarsi a suo tempo dal Ministero su deliberazione del Comune approvata dalla Giunta Provinciale Amministrativa. Dichiara la inesistenza di ulteriori operazioni a compiersi ai sensi di legge nel territorio Comunale di Marcianise ed ordina pertanto la chiusura delle operazioni demaniali e l'archiviazione degli atti.* (...) (cfr. Allegato 09).

²³ Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

Così come comunicato in sede di accesso, si rileva che l'intero fabbricato, di cui il bene oggetto del presente procedimento costituisce parte integrante e inscindibile, non risulta inserito in un condominio formalmente costituito. Le spese relative alla gestione delle parti comuni vengono pertanto sostenute e ripartite tra i proprietari in via informale e su base bonaria, in assenza di una regolamentazione condominiale ufficiale (cfr. Allegato 01).

critério e procedimento di stima

La valutazione del bene *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*²⁴(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più

²⁴ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (income approach), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*²⁵(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*²⁶ (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare²⁷.

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

Le indagini sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per la tipologia edilizia dell'immobile oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni

²⁵ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

²⁶ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

²⁷ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8

immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo (2°) semestre 2025 (cfr. Allegato 10a). In particolare, sebbene accatastato con categoria A/3, il bene rispetto alle abitazioni di tipo *economico* presenta caratteristiche di più moderna accezione (appartamento in fabbricato in c.a.). Per questo motivo, si ritiene più appropriata per la stima quale tipologia edilizia di riferimento quella delle *abitazioni di tipo civile*, i cui valori, allo stato conservativo *normale*, spaziano in un intervallo (minimo e *massimo*) di ottocento euro per metro quadrato (800 €/m²) e millecento euro per metro quadrato (1.100 €/m²), con un valore medio di **novacentocinquanta euro per metro quadrato (950 €/m²)**, per le *Abitazioni di tipo civile*.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MARCIANISE (E932)

Fascia: Semicentrale

Zona: LOC. PUZZANIELLO, MADONNA DELLA LIBERA, ZONA NORD LORIANO, CONFINE CAPODRISE

Codice zona: C7

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Abitazioni civili	NORMALE	800	1100
-------------------	---------	-----	------

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	2,2	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1300	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	600	L	1,1	1,6	L

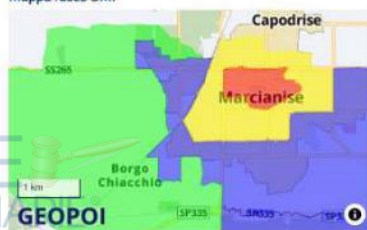
Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

BENE OGGETTO DI VENDITA



Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



_valori O.M.I. – anno 2025 semestre 2

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web www.Caasa.it, il quale indica con riferimento all'intero comune di Marcianise (CE) e per la tipologia (generica) degli *appartamenti* un prezzo di vendita compreso tra settecento euro per metro quadrato (700 €/m²) e milleseicentocinquanta euro per metro quadrato (1.650 €/m²), con un **prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa millecentosettantacinque euro per metro quadrato (1.175 €/m²)** (cfr. Allegato 10b);
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **milleduecentoquarantacinque euro per metro quadrato (1.245 €/m²)**; con un aumento del 19,48% rispetto a marzo 2025 (1.042 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Marcianise (CE) ha raggiunto il suo massimo nel mese di settembre 2024, con un valore di milletrecentoottanta euro per metro quadrato (€ 1.380 €/m²). Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato marzo 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media millequarantadue euro per metro quadrato (€ 1.042 €/m²) (cfr. Allegato 10c);
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra seicentosettantasei euro per metro quadrato (676 €/m²) e milleduecentosessantasei euro per metro quadrato (1.266 €/m²), con un valore medio di **ottocentoottantaquattro euro per metro quadrato (884 €/m²)**, per *appartamenti in stabili di qualità nella media di zona* (cfr. Allegato 10d);
- [Idealista](http://www.idealista.it) (www.idealista.it), portale specializzato in annunci di vendita, basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati, invece, non ha prodotto nessun report sui prezzi attuali e non risulta presente lo storico delle variazioni dei prezzi di vendita (cfr. Allegato 10e).

Un'ulteriore fonte informativa è rappresentata dal servizio di Consultazione dei valori immobiliari dichiarati messo a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Attraverso tale strumento è possibile accedere ai corrispettivi economici effettivamente dichiarati negli atti di compravendita immobiliare, come risultanti dai modelli presentati per l'*Adempimento Unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita*, riferiti a immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Pur trattandosi di dati che si limitano a riportare le informazioni essenziali, quali il prezzo dichiarato, la categoria catastale e la superficie dell'immobile, senza fornire però elementi

qualitativi aggiuntivi (ad esempio lo stato manutentivo, la vetustà, il piano o l'esposizione, ecc.), tale servizio rappresenta comunque un indicatore oggettivo e attendibile del mercato immobiliare, in quanto fondato su compravendite effettivamente concluse e regolarmente registrate. Ai fini della presente stima, l'indagine è stata circoscritta a un'area di raggio pari a duecento metri (200 m.) rispetto alla localizzazione dell'immobile oggetto di stima, prendendo in esame il periodo compreso tra gennaio duemilaventitrè (2023) e dicembre duemilaventicinque (2025), ultimo mese disponibile al momento della consultazione. Sono stati individuati complessivamente undici (11) immobili e nove (9) atti reperibili, dei quali, sulla base della compatibilità in termini di categoria catastale, destinazione d'uso e tipologia edilizia, sono stati ritenuti pertinenti e utilizzabili ai fini comparativi sette (7) transazioni, tutte di seguito analiticamente riportate (cfr. Allegato 10f):

TRANSAZIONI					
DATA	zona	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
feb 2023	C7	abitazione popolare A4	134	140.000,00 €	1.045 €
mar 2023	C7	abitazione popolare A4	-	30.000,00 €	-
apr 2023	C7	abitazione popolare A4	115	110.000,00 €	957 €
giu 2023	C7	abitazione rurale A6	72	6.000,00 €	83 €
lug 2024	C7	abitazione civile A2 + autorimessa C6	271	320.000,00 €	1.181 €
dic 2024	C7	abitazione economica A3	82	18.790,00 €	229 €
dic 2024	C7	abitazioni economiche A3	227	149.000,00 €	656 €
feb 2025	C7	abitazione popolare A4	75	26.000,00 €	347 €
lug 2025	C7	abitazione popolare A3	122	150.000,00 €	1.230 €

Le transazioni, in generale, hanno interessato soprattutto abitazioni di media quadratura prive di accessori (autorimessa/box auto e/o accessori vari), con prezzi dichiarati compresi tra circa ventimila euro (20.000 €) e centocinquantamila euro (150.000 €) con un valore medio pari a ottantacinquemila euro (85.000 €); ovvero un valore unitario medio di settecentoquarantaquattro euro per metro quadrato (744 €/m²).

Per concludere, al fine di acquisire elementi informativi utili a una comprensione approfondita dell'andamento e delle caratteristiche del mercato immobiliare nella zona di riferimento, sono state condotte indagini dirette sul territorio, le quali sono state successivamente integrate dall'analisi e dalla consultazione degli annunci di

vendita pubblicati online e/o diffusi dalle agenzie immobiliari attive nell'area. Tali indagini, condotte con finalità puramente esplorative e informative, **non hanno tuttavia permesso di rilevare valori di mercato riferibili a unità immobiliari comparabili con quelle oggetto del presente procedimento**. All'esito, dalle indagini sono emerse esclusivamente offerte relative a beni di concezione differente, in fase di ristrutturazione e/o anche di nuova costruzione e in contesti differenti e quindi con caratteristiche decisamente diverse rispetto all'immobile oggetto di stima. Di conseguenza, i valori individuati non risultano pertanto comparabili con quelli che, sulla base delle caratteristiche e della situazione specifica del bene in esame sarebbero da attribuire all'immobile oggetto della presente valutazione.

In definitiva, incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale della zona, in considerazione della tipologia edilizia del bene oggetto di procedura, si può considerare congruo per la stima il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **novemcentocinquanta euro per metro quadrato (950 €/m²)**, per le *Abitazioni di tipo civile* in stato conservativo *normale*.

calcolo della superficie commerciale

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale totale del bene oggetto di vendita forzosa è pari a centoquarantaquattrovirgolanovantatrè metri quadrati (144,93 m²), arrotondabili per comodità di calcolo a **centoquarantacinque metri quadrati (145 m²)**.

stima del bene

In ragione di tutto quanto sopra, quindi, la valutazione del bene viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V_{u.m.})** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali. Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **novemcentocinquanta euro per metro quadrato (950 €/m²)**, per le *Abitazioni di tipo*

civile in stato conservativo *normale* e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,05 (*ubicazione*): l'immobile è ubicato nell'area abitata ad ovest del Comune di Marcianise, zona periferica, nelle vicinanze delle vie principali e dei servizi, in posizione centrata rispetto alla zona OMI;

K₂ = 1,05 (*stato di manutenzione e finiture*): l'abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione, con finiture ordinarie (non di pregio) e non richiede interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, mentre il sottotetto è da completare;

K₃ = 0,90 (*dotazione impiantistica*): l'u.i. principale (abitazione) è dotata di impianto idrico e elettrico (sottotraccia), è privo dell'impianto di riscaldamento e per l'A.C.S. è presente uno scaldino esterno alimentato con bombole GPL; tutti gli impianti sono da revisionare e/o da adeguare alla normativa vigente e privi dei rispettivi certificati di conformità.

K₄ = 0,90 (*caratteristiche generali e compositive*): il bene fa parte di un fabbricato in c.a. di semplice fattura, privo di ascensore. Internamente, presenta una divisione regolare, con unico bagno privo di apertura naturale.

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 1,05 * 0,90 * 0,90 = 0,893 = \mathbf{0,89}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$950 \text{ €/m}^2 * 0,89 = 845,50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{845,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m \text{ c.o.}} = (V_{um} * S_{comm}) = (845 \text{ €/mq} * 145 \text{ mq}) = 122.525,00 \text{ €} = \mathbf{122.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di vendita, ipotizzato in condizioni ordinarie ($V_{m.c.o.}$), ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è pari a **centoventiduemila euro (122.000,00 €)**.

adeguamenti alla stima

Il valore di mercato precedentemente determinato deve essere proporzionalmente adeguato in considerazione delle criticità emerse nei paragrafi precedenti, che coinvolgono sia aspetti di natura catastale che, più importanti, di regolarità edilizia/urbanistica e strutturale. Quanto sopra, quindi, deve essere considerato elemento di primaria rilevanza ai fini dell'adeguamento del valore immobiliare sopra determinato, con particolare riferimento al rischio di

inadempimento rispetto agli obblighi edilizi/urbanistici, strutturali e catastali, nonché alla (eventuale) potenziale limitazione della futura commerciabilità o rivendibilità del bene stesso.

Alla luce di tali considerazioni, e quindi ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene *de quo*, appare più opportuno valutare lo stato di difformità, mancanze e obblighi vari con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare, non potendone dare una quantificazione certa in tale sede. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle difformità rilevate, delle problematiche esistenti e di tutto quant'altro sopra indicato, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% ($K_{diff} = 0,90$).

Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 122.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 109.800,00 \text{ €} = \mathbf{110.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale del bene staggito e oggetto di stima, allo stato di fatto ($V_{m.s.f.}$), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **centodiecimila euro (€ 110.000,00)**.

prezzo base d'asta proposto

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura del bene e la tipologia di vendita²⁸ che si andrà ad effettuare, tutto quanto sopra già rilevato e/o eventuali fattori non immediatamente percepibili ma potenzialmente influenti, eventuale rivendibilità, ecc., si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto²⁹.

²⁸ "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

²⁹ Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 110.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 99.000,00 \text{ €} = \mathbf{100.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il **più probabile valore finale del lotto di vendita**, opportunamente arrotondato alla cifra intera più prossima, è di **centomila euro (100.000,00 €)**.

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

quesito 13

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

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.

quesito 14

Dal certificato storico di residenza acquisito e rilasciati dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Marcianise (CE) in data 22.08.2025, risulta che il debitore esecutato è **attualmente residente** nel detto Comune con ultima residenza **in via Tevere n.13**, presso il bene staggito; e così alla data del pignoramento notificato (*cf. Allegato 07*).

Dall'**estratto per riassunto dell'atto di matrimonio**, rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Marcianise (CE) in data 25.08.2025, risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data 30.08.1999, come da atto n. 139, parte II, anno 1999, adottando originariamente il regime patrimoniale della comunione legale dei beni. Successivamente, in modifica del predetto regime patrimoniale e con conseguente scioglimento della comunione dei beni, i coniugi hanno stipulato apposito atto per notar **OMISSIS OMISSIS** in data 10.10.2008 con il quale hanno convenuto di adottare il regime della separazione dei beni (*cf. Allegato 11*).

lotto unico

Abitazione economica in appartamento e sottotetto



Ubicazione:	Marcianise (CE) - via Tevere, 13		
Diritto posto in vendita:	Piena ed intera proprietà	Quota	1/1
Dati identificativi catastali:	foglio: 5 , particella: 5656 subalterno: 10 , cat. A/3 piano 2° e 3° (sottotetto)		
Valore di stima:	110.000,00 €		
Prezzo base d'asta proposto:	100.000,00 €		

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.75 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica per immobile, planimetria del bene staggito, elaborati planimetrici e elenchi subalterni;**
- **all.03 - Visura storica per immobile, mappe catastali attuali e storiche terreni e registri partitari;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

a. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 03.11.2008, rep. n.155700 e raccolta n.20441, trascritto il 11.11.2008 ai nn.50845/34744; **b.** n.t. atto di **DONAZIONE ACCETTATA** del 13.09.2007, rep. n.152843 e raccolta n. 19372, trascritta il 20.09.2007 ai nn.53618/28282; **c.** n.t. atto di **COMPRAVENDITA** del 24.02.1995, rep. n.70124, trascritto il 25.02.1995 ai nn.4420/3615;

- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

a. stralcio TAV 21 – Piano Programmatico e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.); **b.** istanza accessi atti protocollata E.S. e ricevute di protocollo; **c.** attestazione *Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive - UOD 50.02.03 - Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia* prot. n. 0082270 del 02.02.2026; **d.** attestazione Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Caserta e Benevento, prot. n. 0020080-P del 01.09.2025;

- **all.07 – Documentazione anagrafica - debitore:**

a. certificato storico di residenza;

- **all.08 - Note delle formalità:**

a. n.t. – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 24.09.2024, rep. n.7660, trascritto il 24.10.2024 ai nn.40100/32019; **b.** n.i. – **IPOTECA VOLONTARIA** del 03.11.2008, rep. n.155701 e raccolta n. 20442, iscritta il 11.11.2008 ai nn.50846/8732;

- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);

- **all.10 – Valori di mercato reperiti;**

a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; **b.** quotazioni immobiliari sito web specializzato www.mercato-immobiliare.info; **c.** quotazioni immobiliari sito web specializzato www.immobiliare.it; **d.** quotazioni immobiliari sito web specializzato www.borsinoimmobiliare.it; **e.** quotazioni immobiliari sito web specializzato www.idealista.it; **f.** consultazione valori immobiliare dichiarati – Agenzia delle Entrate - O.M.I.;

- **all.11 – Documentazione Stato Civile - debitore;**

a. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;

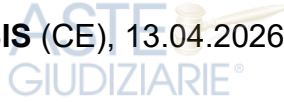


- all.12 - Elaborati grafici (n.3 tavole);
- all.13 - Documentazione fotografica.



Con osservanza

OMISSIS OMISSIS (CE), 13.04.2026



l'esperto stimatore
OMISSIS

