



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Emiliano VASSALLO
Procedimento iscritto al n.59/2025 del Ruolo Generale



PERIZIA DI STIMA

causa civile
/ OMISSIS



Prossima udienza: 06/11/2025 ore 9:30



L'Esperto
ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS



ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA VIA SAN CARLO, 30



NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

LOTTO 1: –quota intestata a OMISSIS pari a 1/1 di piena proprietà di unità immobiliare (Uffici e studi privati al piano terra) ubicata in Marcianise (Ce) alla Via Giosuè Carducci n° 9 – piano T; l'appartamento al piano terra, avente accesso pedonale esclusivo dalla pubblica Via, consta di un disimpegno posto in corrispondenza della porta di ingresso, su cui si aprono quattro vani di ampia metratura ed un locale di servizio ad uso wc/ripostiglio. Due dei quattro vani principali sono dotati di balconcini con affaccio sulla corte comune interna; l'unità immobiliare al piano terra confina a sud con il sub 9 (corte interna – bene comune non censibile), ad ovest con la Via Giosuè Carducci, ad est con altra proprietà (part. 5313) e a nord con altra proprietà (part. 160). Lo stesso immobile è riportato nel **C.F. del Comune di Marcianise (CE) al foglio 7, p.la 162, sub. 7**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna, diversa conformazione di due vani finestrati e realizzazione di due balconcini prospettanti la corte interna; l'immobile risulta edificato in parte in data anteriore al 1° settembre 1967 ed in parte in virtù della Concessione Edilizia n° 3113 del 24/07/1973 ma non è risultata reperibile presso gli archivi del Settore Urbanistica la documentazione costitutiva della predetta pratica autorizzativa.; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 132.000,00

LOTTO 2: –quota intestata a OMISSIS pari a 1/1 di piena proprietà di unità immobiliare (abitazione di tipo civile al piano S1 e 1°) ubicata in Marcianise (Ce) alla Via Giosuè Carducci n° 9 – piani S1 e 1°; l'appartamento al piano primo, avente accesso dalla porta posta a destra sul pianerottolo per chi viene dalla scala interna comune, consta di un ingresso che apre su un ampio soggiorno, un vano cucina con doppio accesso, un disimpegno su cui si aprono due camere da letto ed un bagno. Direttamente dall'ingresso si accede al bagno di piano e alla terza camera utilizzata come studio. Dal soggiorno si accede ad un vano tinello con annessa lavanderia, che apre su un ampio terrazzo, prospettante la corte interna, da cui si snoda un balcone che si estende a L, con affaccio sulla pubblica Via. Detto piano è collegato al livello superiore mediante una scala a chiocciola in ferro autoportante, che smonta su un secondo terrazzino da cui si accede al sottotetto non abitabile, composto da un unico ampio vano, con copertura a falde, avente altezza massima di 2,70 mt e altezza minima di 1,00 mt, interrotta da un abbaino; l'unità immobiliare al piano seminterrato è utilizzata in parte come cantina/legnaia con un ripostiglio ricavato sottoscala ed in parte come taverna con annessa cucina e locale wc più un ampio vano utilizzato come zona relax/svago; l'unità immobiliare, nella sua interezza, confina a sud con il sub 9 (corte interna – bene comune non censibile), ad ovest con la Via Giosuè Carducci, ad est con altra proprietà (part. 5313) e a nord con altra proprietà (part. 160). Lo stesso immobile è riportato nel **C.F. del Comune di Marcianise (CE) al foglio 7, p.la 162, sub. 8**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, la realizzazione di un tinello con annessa lavanderia al piano 1° in luogo di un unico vano ripostiglio, apertura di un vano finestrato nel locale lavanderia al piano 1°, presenza di un piano sottotetto allo stato grezzo (non legittimato sotto l'aspetto catastale), composto da un unico vano e collegato al piano 1° mediante scala a chiocciola insistente su terrazzo pertinenziale; l'immobile risulta edificato in parte in data anteriore al 1° settembre 1967 ed in parte in virtù della Concessione Edilizia n° 3113 del 24/07/1973 ma non è risultata reperibile presso gli archivi del Settore Urbanistica la documentazione costitutiva della predetta pratica autorizzativa.; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 232.000,00

PREMESSA

Il sottoscritto **Architetto Giorgio TSITSELIS**, con studio professionale in Caserta alla Via San Carlo n. 30, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n.1266, in relazione alla causa di pignoramento iscritta al numero di R.G. 59/2025 promossa da " e ivi residente alla - contro " **OMISSIS** nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS e residente in OMISSIS (OMISSIS) alla Via OMISSIS n° OMISSIS - c.f. OMISSIS - veniva nominato quale Esperto Stimatore in data 22/05/2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Emiliano VASSALLO del Tribunale di S. Maria C. V. - Ufficio Espropriazioni Immobiliari, venendo così a conoscenza dei vari quesiti di perizia, così come di seguito proposti:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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 cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale

numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le

eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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 _____ (exp.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 art. _____ (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 *attomortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo, ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i.**artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii.**art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii.**art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

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

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

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

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

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 con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

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

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 ALLA 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 acquisti 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**.

In data sedici del mese di giugno dell'anno duemilaventicinque, lo scrivente congiuntamente al Custode Giudiziario **Avv. Carlo D'AMICO**, procedeva ad effettuare un primo accesso sui luoghi di causa siti in Marcianise (CE) alla Via Giosuè Carducci n° 9 e identificati nel N.C.E.U. del detto Comune al Foglio 6, Particella 162, Subalterno 7 (u.i.u. al piano terra ad uso "uffici e studi privati" – cat. A/10) e Subalterno 8 (u.i.u. ai piani S1 e 1° ad uso "abitazione di tipo civile" – cat. A/2), come riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 05 marzo 2025 ai nn. 8566/6741, repertorio n. 881/2025.

In tale sede, non avendo rinvenuto alcuna persona presso i luoghi di causa, si rinviava ad un nuovo accesso.

In data ventuno del mese di luglio dell'anno duemilaventicinque lo scrivente congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Carlo D'AMICO, procedeva ad effettuare un secondo accesso sui luoghi di causa. Ivi rinveniva la Sig.ra **OMISSIS** nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, identificata a mezzo C.I. n° OMISSIS rilasciata dal Comune di OMISSIS (OMISSIS) in data OMISSIS con scadenza il OMISSIS, in qualità di moglie della parte debitrice Sig. **OMISSIS**, in regime di separazione consensuale in virtù di Sentenza n° 215/2025 del 28/03/2025 emessa dal Tribunale di Santa Maria C.V. (*vedi allegato n° 1*).

Presa visione generale dei luoghi, si procedeva con le operazioni peritali dei lotti pignorati (unità immobiliare a destinazione "uffici e studi privati" ubicata al piano terra e unità immobiliare a destinazione "abitazione di tipo civile" ubicata tra i piani S1 e 1°), mediante un preciso rilievo metrico riportato su fogli separati al verbale ed un rilievo fotografico (*vedi allegati nn° 2 e 3*).

Dopo aver compiuto le dovute indagini e ricerche presso tutti gli uffici competenti, il sottoscritto esperto ritiene di poter rispondere ai quesiti richiesti:

In merito al controllo preliminare necessario alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della "Certificazione notarile sostitutiva" nella quale sono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici dei beni immobili pignorati (Foglio 6, Particella 162, Subalterni 7 e 8), diversamente come vengono riportati nell'Atto di Compravendita del 30/11/2010 i subalterni che sono identificati con i numeri "2, 4 e 5" correttamente dallo scrivente verificati nella visura storica catastale che specifica la regolare variazione (*vedi allegati nn° 6A, 6C e 6E*), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 07/12/2010 ai nn. 45970/31434, per Notaio Luigi Sorgenti degli Umberti di Mondragone, repertorio n. 23956, raccolta n. 11384, a carattere derivativo, data risalente al primo titolo antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento in oggetto.

Pertanto, si specifica che l'esperto ha provveduto ad acquisire copia dei titoli traslativi del bene, fino a coprire il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

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

Dall'esamina della documentazione acquisita si evince che in virtù di Verbale di negoziazione assistita (ex art. 5 DL. 132/2014) del 01/08/2024, i Sig.ri - e OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS e residente in OMISSIS (OMISSIS) alla Via OMISSIS n° OMISSIS – c.f. OMISSIS - , con l'assistenza dei propri avvocati, raggiungevano un accordo in virtù del quale il Sig. OMISSIS si impegnava a corrispondere al Sig. l'importo di **€ 21.500,00** a titolo di danno patrimoniale entro la data del

19/11/2024, mediante l'emissione di n. 3 assegni bancari non trasferibili, a garanzia del quale in data 25/11/2024, veniva iscritta ipoteca giudiziale presso la Conservatoria dei R.R. II di Caserta, alla formalità CE 143284/1 del 2024, Reg. Part. N. 5405 e n. 44876 Reg. Gen., sugli immobili, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà intestata al Sig. , ubicati in Marcianise (CE) alla Via Giosuè Carducci n° 9 – foglio 7, particella 162, subalterni 7 e 8.

In forza ed in virtù del suddetto Verbale di negoziazione, l'istante, con atto di precetto notificato in data 13/12/2024 al Sig. OMISSIS, intimava il pagamento, entro dieci giorni dalla notifica, della complessiva somma di **euro 22.930,78**, per capitale, spese, accessori, oltre interessi successivi, nonché spese legali ed occorrendo tutte fino al soddisfo.

Essendo rimasta infruttuosa la notifica dell'atto di precetto, il creditore Sig. , con Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 05 marzo 2025 ai nn. 8566/6741, repertorio n. 881/2025., sottoponeva ad esecuzione forzata le unità immobiliari in piena proprietà di cui alla seguente descrizione:

1. Unità immobiliare a destinazione "Uffici e studi privati" sito nel Comune di Marcianise (Ce)– alla Via Giosuè Carducci n° 9– piano T, riportato al N.C.E.U. del detto Comune al Foglio 7, Particella 162, **subalterno 7**, categoria A/10, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 176 mq;
2. Unità immobiliare a destinazione "abitazione di tipo civile" sito nel Comune di Marcianise (Ce) – alla Via Giosuè Carducci n° 9 – piano S1 – 1°, riportato al N.C.E.U. del detto Comune al Foglio 7, Particella 162, **subalterno 8**, categoria A/2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 293 mq.

L'esperto precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza dell'Atto di Compravendita del 30/11/2010, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II: di Santa Maria Capua Vetere in data 07/12/2010 ai nn. 45970/31434, per Notaio Luigi Sorgenti degli Umberti di Mondragone, repertorio n. 23956, raccolta n. 11384 (vedi allegato n° 7E).

In ordine ai beni pignorati, in risposta al presente quesito l'esperto precisa che i beni oggetto del pignoramento sono catastalmente così identificati:

1. Unità immobiliare a destinazione "Uffici e studi privati" sito nel Comune di Marcianise (Ce)– alla Via Giosuè Carducci n° 9– piano T, riportato al N.C.E.U. del detto Comune al Foglio 7, Particella 162, **subalterno 7**, categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 176 mq, Rendita € 1.174,94;
2. Unità immobiliare a destinazione "residenziale" sito nel Comune di Marcianise (Ce) – alla Via Giosuè Carducci n° 9 – piano S1 – 1°, riportato al N.C.E.U. del detto Comune al Foglio 7, Particella 162, **subalterno 8**, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 293 mq, Rendita € 777,27.

Pertanto, **non risultano "difformità formali"**.



In considerazione della consistenza e delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, lo scrivente ravvisa la necessità di suddividere l'immobile in **2 LOTTI** distinti per la vendita, come di seguito riportato:

- **LOTTO 1:** Unità Immobiliare sita in Marcianise (CE) alla Via Giosuè Carducci n° 9, censita nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 7, Particella 162, Subalterno 7, categoria A/10 (uffici e studi privati), classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 176, rendita catastale euro 1.174,94 – piano T;
- **LOTTO 2:** Unità Immobiliare sita in Marcianise (CE) alla Via Giosuè Carducci n° 9, censita nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 7, Particella 162, Subalterno 8, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 293, rendita catastale euro 777,27 – piano 1°-S1.

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

Avendo stabilito, al punto precedente, di suddividere l'immobile in **2 LOTTI** per la vendita, lo scrivente procede con la dettagliata descrizione degli stessi, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia degli immobili, della loro ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali e non variati in pendenza della procedura esecutiva perché non oggetto di frazionamento, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Il cespite oggetto di pignoramento è ubicato in una zona urbana consolidata, in posizione semicentrale rispetto all'intero territorio del Comune di Marcianise (CE), nella fascia posta a

nord est del Comune e precisamente alla Via Giosuè Carducci n°9, da cui trova accesso sia pedonale che carrabile. La zona è caratterizzata da edilizia a prevalente destinazione residenziale, con servizi di quartiere in misura ottimale, nonché di servizi di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica, etc. L'area su cui insiste risulta ben collegata alla viabilità principale.

L'intero compendio immobiliare, di cui i cespiti oggetto di pignoramento sono parte integrante, come riportato nell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Luigi Sorgenti degli Umberti di Mondragone del 30/11/2010 – rep. 23956 – raccolta 11384, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Santa Maria Capua Vetere in data 07/12/2010 ai nn. 45970/31434, è stato in parte edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 ed in parte in virtù di Licenza Edilizia n. 3113, rilasciata dal Comune di Marcanise in data 28 gennaio 1974 per interventi di sopraelevazione.



Nello specifico:

Il **LOTTO 1** è costituito da una unità immobiliare a destinazione d'uso "UFFICI E STUDI PRIVATI", ubicata al piano terra del manufatto edilizio, con ingresso indipendente e diretto dalla Via Giosuè Carducci n° 9.

L'unità immobiliare al piano terra consta di un disimpegno posto in corrispondenza della porta di ingresso, su cui si aprono quattro vani di ampia metratura ed un locale di servizio ad uso wc/ripostiglio. Tutti i vani costituenti l'u.i.u. presentano ampie finestre e porte finestre e la loro dimensione è tale da offrire spazi aerati e luminosi, nel rispetto del rapporto aero illuminante pari ad 1/8 della superficie calpestabile. Due dei quattro vani principali sono dotati di balconcini con affaccio sulla corte comune interna. L'immobile, intonacato e tinteggiato sia a parete che a soffitto, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Pertanto, non necessita di importanti interventi di ristrutturazione (vedi allegato n° 2).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO 1:
L'immobile oggetto di pignoramento, sito al piano terra, si compone di:

- AMBIENTE "1" (di mq 26,00)
- AMBIENTE "2" (di mq 26,00)
- AMBIENTE "3" (di mq 25,80)
- AMBIENTE "4" (di mq 23,80)
- DIS "1" (di mq 16,40)
- WC "1" (di mq 6,45)
- DIS "2" (di mq 2,70)
- RIPOSTIGLIO (di mq 9,55)
- BALCONE "1" (di mq 1,20)
- BALCONE "2" (di mq 1,20)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA VIA SAN CARLO, 30

ASTE
GIUDIZIARIE®

La Superficie coperta complessiva risulta essere:

- Superficie residenziale = 176,00 mq (ufficio al piano terra)
- Superficie non residenziale = 2,40 mq (balconi al piano terra)

La Superficie residenziale ragguagliata risulta essere:

$$176,00 + (2,40 \times 0,25) = \underline{\underline{176,60 \text{ mq}}}$$

Tipologicamente il compendio immobiliare è costituito da un manufatto architettonico realizzato in muratura portante in tufo, con solai interpiano in latero cemento e copertura a tetto spiovente e sovrastante manto in coppi.

Le facciate esterne si presentano ben rifinite, completamente intonacate e tinteggiate. Analogamente, gli ambienti interni si presentano intonacati e tinteggiati sia a parete che a soffitto mediante pittura lavabile prevalentemente nelle tonalità dei colori chiari. Il bagno di piano presenta rivestimenti di buona fattura in gres porcellanato, a finitura lucida, con piastrelle effetto mosaico nelle tonalità del grigio alternate a piastrelle modulari semplici nelle tonalità del bianco, con pavimentazione in piastrelle di ceramica, 20x20 cm, nelle tonalità del grigio. Altresì, è provvisto di lavabo, wc e bidet; tutti gli apparecchi sanitari sono in ceramica di colore bianco con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore.

Il pavimento, uguale in tutto l'appartamento ad eccezione del bagno sopra descritto, è in quadroni di gres porcellanato, formato 60x60 cm, nelle tonalità del beige, con leggere venature, in un discreto stato conservativo.

Le finiture possono essere considerate di buona fattura: le porte interne sono tamburate in legno, con mostre e cornici, come gli infissi esterni con doppio vetro, dotati di persiane oscuranti in pvc.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e ricezione Tv sottotraccia nonché di impianto idrico-sanitario, adeguati alla normativa vigente.

In generale, l'immobile gode di un buon orientamento ed esposizione e il grado di luminosità risulta ottimale per ciascuno dei vani finestrati.

Altresì l'esperto tiene a precisare che l'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica.

Il **LOTTO 2** è costituito da una unità immobiliare a destinazione d'uso "ABITAZIONE DI TIPO CIVILE", articolata tra il piano seminterrato, primo e sottotetto non abitabile.

L'unità abitativa al piano primo, avente accesso dalla scala posta nel cortile interno (bene comune non censibile) dalla porta posta a destra sul pianerottolo per chi viene dalla scala, consta di un ingresso che apre su un ampio soggiorno, un vano cucina con doppio accesso, un disimpegno su cui si aprono due camere da letto ed un bagno. Direttamente dall'ingresso si accede al bagno di piano e alla terza camera utilizzata come studio. Dal soggiorno si accede ad un vano tinello con annessa lavanderia, che apre su un ampio terrazzo, prospettante la corte interna, da cui si snoda un balcone che si estende a L, con affaccio sulla pubblica Via. Detto piano è collegato al livello superiore mediante una scala a chiocciola in ferro autoportante, che smonta su un secondo terrazzino da cui si accede al sottotetto non abitabile, composto da un unico ampio vano, con copertura a falde, avente altezza massima di 2,70 mt e altezza minima di 1,00 mt, interrotta da un abbaino.

Scendendo la scala comune ai vari livelli, si accede al piano seminterrato, utilizzato in parte come cantina/legnaia con un ripostiglio ricavato sottoscala ed in parte come taverna con annessa cucina e locale wc più un ampio vano utilizzato come zona relax/svago.

Tutti i vani costituenti l'appartamento al piano primo presentano ampie finestre e porte finestre e la loro dimensione è tale da offrire spazi aerati e luminosi, nel rispetto del rapporto aero illuminante pari ad 1/8 della superficie calpestabile. L'unità immobiliare in questione,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

rifinita in ogni sua parte con materiali di buona fattura, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Pertanto, non necessita di importanti interventi di ristrutturazione.

Diversamente, nel piano seminterrato, emergono problematiche di umidità da risalita, essendo le pareti, in buona parte, contro terra, analogamente al pavimento, con manifestazioni importanti di muffa.

Il piano sottotetto, si presenta allo stato grezzo, privo di ogni rifinitura superficiale (vedi allegato n° 2).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA VIA SAN CARLO, 30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



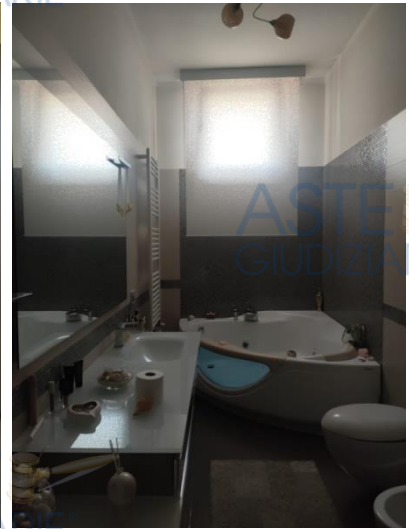
ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA VIA SAN CARLO, 30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA VIA SAN CARLO, 30

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO 2:

L'immobile oggetto di pignoramento si compone di:

AL PIANO SEMINTERRATO

- AMBIENTE "1" (di mq 22,55)
- AMBIENTE "2" (di mq 54,45)
- DISIMPEGNO (di mq 2,50)
- RIP. "1" (di mq 3,85)
- RIP. "2" (di mq 11,05)
- CUCINA (di mq 50,50)
- WC (di mq 4,30)

AL PIANO PRIMO

- INGRESSO (di mq 10,45)
- SOGGIORNO (di mq 36,10)
- CUCINA (di mq 25,45)

ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA VIA SAN CARLO, 30

- DISIMPEGNO (di mq 9,30)
- WC "1" (di mq 5,50)
- WC "2" (di mq 8,00)
- LETTO "1" (di mq 21,85)
- LETTO "2" (di mq 18,00)
- LETTO "3" (di mq 15,70)
- LAVANDERIA" (di mq 4,35)
- TINELLO (di mq 4,10)
- TERRAZZO "1" (di mq 69,00)

AL PIANO SOTTOTETTO

- AMBIENTE UNICO (di mq 135,00)
- TERRAZZO "2" (di mq 6,70)

La Superficie coperta complessiva risulta essere:

- Superficie residenziale	=	220,00 mq (abitazione al piano primo)
- Superficie non residenziale	=	69,00 mq (terrazzo al piano primo)
- Superficie non residenziale	=	195,00 mq (cantina al piano seminterrato)
- Superficie non residenziale	=	160,00 mq (sottotetto non abitabile)
- Superficie non residenziale	=	6,70 mq (terrazzo al piano sottotetto)

La Superficie residenziale ragguagliata risulta essere:

$220,00 + [(25,00 \times 0,35) + (44 \times 0,10)] + (195,00 \times 0,20) + (160,00 \times 0,20) + (6,70 \times 0,35) =$
306,50 mq

Tipologicamente il piano seminterrato e primo è costituito da un manufatto architettonico realizzato in muratura portante di tufo, diversamente dal piano sottotetto, di più recente costruzione, realizzato in travi e pilastri in c.a. I solai interpiano sono in latero cemento mentre la copertura è a falde spiovente con sovrastante manto in coppi.

Le facciate esterne si presentano completamente rifinite, intonacate e tinteggiate, in discreto stato conservativo.

Gli ambienti interni al piano primo si presentano intonacati e tinteggiati sia a parete che a soffitto mediante pittura lavabile prevalentemente nelle tonalità dei colori chiari.

La cucina, come i bagni, presentano rivestimenti di buona fattura in gres porcellanato, di vari formati, colori e finiture. Il pavimento, uguale in tutto l'appartamento, è in quadroni di gres porcellanato effetto cemento, in un discreto stato conservativo.

Le finiture possono essere considerate di buona fattura: le porte interne sono tamburate in legno, con mostre e cornici, come gli infissi esterni in legno dotati di doppio vetro con persiane oscuranti in pvc. I bagni sono provvisti di lavabo, wc, bidet, doccia e vasca; tutti gli apparecchi sanitari sono in ceramica di colore bianco con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore.

Tutti i balconi e i terrazzi sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato, effetto cotto.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e ricezione Tv sottotraccia nonché di impianto idrico-sanitario, adeguati alla normativa vigente.

Gli ambienti interni al piano seminterrato, si presentano intonacati sia a parete che a soffitto, ma abbisognerebbero di manutenzione vista la presenza di problematiche di umidità da risalita, essendo le pareti, in buona parte, contro terra, analogamente al pavimento, con manifestazioni importanti di muffa.

Tutto il piano è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato effetto cotto. Le pareti della cucina si presentano in parte intonacate ed in parte con pietra di tufo faccia a vista. Il bagno,

rivestito fino ad un'altezza di 1,20 mt con piastrelle di ceramica, 20x20 cm, nelle tonalità del bianco e grigio, è provvisto di lavabo, wc, bidet; tutti gli apparecchi sanitari sono in ceramica di colore bianco con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore.
Il piano sottotetto, si presenta allo stato grezzo, privo di ogni rifinitura superficiale

In generale, l'immobile gode di un buon orientamento ed esposizione e il grado di luminosità risulta ottimale per ciascuno dei vani finestrati.

Altresì l'esperto tiene a precisare che l'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica.

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

Identificazione catastale del bene pignorato e costituente il **LOTTO 1** per la vendita:

- Unità immobiliare a destinazione "Uffici e studi privati" sito nel Comune di Marcianise (Ce) – alla Via Giosuè Carducci n° 9 – piano T, riportato al N.C.E.U. del detto Comune al Foglio 7, Particella 162, **subalterno 7**, categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 176 mq, Rendita € 1.174,94.

Identificazione catastale del bene pignorato e costituente il **LOTTO 2** per la vendita:

- Unità immobiliare a destinazione "residenziale" sito nel Comune di Marcianise (Ce) – alla Via Giosuè Carducci n° 9 – piano S1 – 1°, riportato al N.C.E.U. del detto Comune al Foglio 7, Particella 162, **subalterno 8**, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 293 mq, Rendita € 777,27.

Si allegano alla presente le visure catastali storiche dei beni pignorati (**sub. 7 e sub. 8**) aggiornate all'attualità (*vedi allegati n° 6A e 6C*), e le planimetrie catastali corrispondenti (*vedi allegati n° 6B e 6D*).

Al fine della esatta ricostruzione della storia catastale dei beni pignorati, l'esperto indica tutte le variazioni intervenute nel tempo ed in conseguenza degli atti traslativi:

- | | |
|---|---|
| • Atto di Compravendita del 30/11/2010: | N.C.E.U. al Fg. 7 – P.IIa162 – subb. 2 e 4 |
| • Atto di Compravendita del 17/08/1965: | N.C.T. al Fg. 7 – P.IIa 5/d |

Altresì:

- si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;
- non risultano variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella 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;
- sussistono difformità sostanziali per entrambi i lotti di vendita tra la situazione reale dei luoghi e le planimetrie catastali corrispondenti, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni al piano T (**sub. 7**) e ai piani S1 e 1° (**sub. 8**), diversa conformazione dei vani finestrati al piano T (**sub. 7**), apertura di un vano finestrato al piano 1°, presenza di un piano sottotetto allo stato grezzo (non accatastato), composto da un unico vano e collegato al piano 1° mediante scala a chiocciola insistente su terrazzo pertinenziale (**sub. 8**).

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

LOTTO 1: –quota intestata a OMISSIS pari a 1/1 di piena proprietà di unità immobiliare (Uffici e studi privati al piano terra) ubicata in Marcianise (Ce) alla Via Giosuè Carducci n° 9 – piano T; l'appartamento al piano terra, avente accesso pedonale esclusivo dalla pubblica Via, consta di un disimpegno posto in corrispondenza della porta di ingresso, su cui si aprono quattro vani di ampia metratura ed un locale di servizio ad uso wc/ripostiglio. Due dei quattro vani principali sono dotati di balconcini con affaccio sulla corte comune interna; l'unità immobiliare al piano terra confina a sud con il sub 9 (corte interna – bene comune non censibile), ad ovest con la Via Giosuè Carducci, ad est con altra proprietà (part. 5313) e a nord con altra proprietà (part. 160). Lo stesso immobile è riportato nel **C.F. del Comune di Marcianise (CE) al foglio 7, p.lla 162, sub. 7**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna, diversa conformazione di due vani finestrati e realizzazione di due balconcini prospettanti la corte interna; l'immobile risulta edificato in parte in data anteriore al 1° settembre 1967 ed in parte in virtù della Concessione Edilizia n° 3113 del 24/07/1973 ma non è risultata reperibile presso gli archivi del Settore Urbanistica la documentazione costitutiva della predetta pratica autorizzativa.; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 132.000,00

LOTTO 2: –quota intestata a OMISSIS pari a 1/1 di piena proprietà di unità immobiliare (abitazione di tipo civile al piano S1 e 1°) ubicata in Marcianise (Ce) alla Via Giosuè Carducci n° 9 – piani S1 e 1°; l'appartamento al piano primo, avente accesso dalla porta posta a destra sul pianerottolo per chi viene dalla scala interna comune, consta di un ingresso che apre su un ampio soggiorno, un vano cucina con doppio accesso, un disimpegno su cui si aprono due camere da letto ed un bagno. Direttamente dall'ingresso si accede al bagno di piano e alla terza camera utilizzata come studio. Dal soggiorno si accede ad un vano tinello con annessa lavanderia, che apre su un ampio terrazzo, prospettante la corte interna, da cui si snoda un balcone che si estende a L, con affaccio sulla pubblica Via. Detto piano è collegato al livello superiore mediante una scala a chiocciola in ferro autoportante, che smonta su un secondo terrazzino da cui si accede al sottotetto non abitabile, composto da un unico ampio vano, con copertura a falde, avente altezza massima di 2,70 mt e altezza minima di 1,00 mt, interrotta da un abbaino; l'unità immobiliare al piano seminterrato è utilizzata in parte come cantina/legnaia con un ripostiglio ricavato sottoscala ed in parte come taverna con annessa cucina e locale wc più un ampio vano utilizzato come zona relax/svago; l'unità immobiliare, nella sua interezza, confina a sud con il sub 9 (corte interna – bene comune non censibile), ad ovest con la Via Giosuè Carducci, ad est con altra proprietà (part. 5313) e a nord con altra proprietà (part. 160). Lo stesso immobile è riportato nel **C.F. del Comune di Marcianise (CE) al foglio 7, p.lla 162, sub. 8**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, la realizzazione di un tinello con annessa lavanderia al piano 1° in luogo di un unico vano ripostiglio, apertura di un vano finestrato nel locale lavanderia al piano 1°, presenza di un piano sottotetto allo stato grezzo (non legittimato sotto l'aspetto catastale), composto da un unico vano e collegato al piano 1° mediante scala a chiocciola insistente su terrazzo pertinenziale; l'immobile risulta edificato in parte in data anteriore al 1° settembre 1967 ed in parte in virtù della Concessione Edilizia n° 3113 del 24/07/1973 ma non è risultata reperibile presso gli archivi del Settore Urbanistica la documentazione costitutiva della predetta pratica autorizzativa.; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 232.000,00

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

In merito alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi al compendio pignorato e costituente i **LOTTI 1 e 2** della presente procedura espropriativa, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento medesimo e a ritroso fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, lo scrivente, dopo attenta analisi degli atti reperiti presso l'Ufficio provinciale – Territorio di Caserta, e che si allegano in copia nel corpo della presente perizia estimativa, riporta quanto segue:

Con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Luigi Sorgenti degli Umberti di Mondragone del 30/11/2010 – rep. 23956 – raccolta 11384, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Santa Maria Capua Vetere in data 07/12/2010 ai nn. 45970/31434, la parte debitrice Sig. OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS acquista dai Sigg. OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, la piena proprietà dei cespiti oggetto di pignoramento, ovvero *“...OMISSIS ciascuno per i propri diritti pari ad ½ e solidalmente per l'intero, vendono a OMISSIS, che accetta ed acquista la piena proprietà delle seguenti delle seguenti entità immobiliari site in Marcianise (CE) alla Via Giosuè Carducci n° 9 e precisamente: a) porzione di fabbricato per civile abitazione articolata tra il piano seminterrato e terra, della consistenza catastale di vani sei e mezzo, confinante con Via Carducci, con cortile, con sub 1, riportato nel NCEU del Comune di Marcianise al foglio 7, particella 162, subalterno 2, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, vani 6,5, rendita catastale Euro 419,62; b) porzione di fabbricato al grezzo e priva di rifiniture posta al piano primo, confinante con Via Carducci, con cortile, con sub 1, riportato nel NCEU del Comune di Marcianise al foglio 7, particella 162, subalterno 4, piano 1, categoria F/3...con ogni accessorio, accessione e pertinenza, cone servitù attive e passive, nell'attuale consistenza, con la quota proporzionale sulle parti comuni del complesso immobiliare...”* (vedi allegato n° 7E).

Con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Francesco De Angelis di Caserta del 17/08/1965 – registrato a Caserta il 06/09/1965 al n. 1620 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data 29/09/1965 al n. 29732, i germani OMISSIS, acquistano come bene personale, dalla Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS la piena proprietà del terreno sito nel Comune di Marcianise (CE), ovvero *“...la costituita Sig.ra , liberamente, vende e trasferisce in beneficio di OMISSIS, che accettano ed in buona fede acquistano in parti uguali fra loro, l'intera zona di terreno sita in agro di Marcianise, in contrada Cantone, della estensione di are quattro e centiare trentacinque, compreso il contributo stradale, con tutte le fabbriche sopra costruitevi consistenti in un piano rialzato con sottostante cantinato, il tutto allo stato grezzo, incompleto, senza tramezzi ed infissi: il tutto per complessivi vani sei, riportato in catasto il solo terreno al foglio 7, particella 5/d...”* (vedi allegato n° 7F).

Si riporta all'attenzione del G.E. che lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia dei titoli traslativi appena richiamati, che si allegano alla presente perizia estimativa, e dalla cui disamina si conferma la continuità delle trascrizioni (vedi allegato n° 7C).

Si è inoltre proceduto ad effettuare visure ipotecarie aggiornate per il soggetto esecutato ed il dante causa, fino a ricoprire il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento in oggetto e per il cespite oggetto di pignoramento e note di trascrizione (vedi allegati da nn° 7A a 7D).

In merito alle eventuali formalità riscontrate sui suddetti nominativi, si relazionerà in seguito in risposta il quesito n. 8.

Si specifica che la natura dell'atto traslativo precedente al ventennio la trascrizione del pignoramento in oggetto, è di atto *inter vivos* a *carattere derivativo* e che non è riportato alcun diritto di usufrutto.

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

L'esperto al fine di procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** ha inoltrato istanza all'Ente competente del Comune di Marcianise (CE) – Ufficio tecnico – urbanistico – con relativa ricevuta di protocollazione n. 42073 del 01/08/2025(vedi allegato n° 5A) in cui si richiedeva accesso alla documentazione tecnica autorizzativa relativa ai cespiti pignorati.

In data 23/09/2025 – con Prot. n. 50678, l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcianise (CE) rilasciava allo scrivente Certificazione attestante il mancato reperimento del fascicolo afferente la specifica pratica autorizzativa di cui alla Richiesta di accesso agli atti, confermando che il titolo edilizio riferito all'immobile in Via Carducci e intestato al Sig. OMISSIS, avente ad oggetto "interventi di sopraelevazione" risulta rubricato agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Marcianise con il riferimento Concessione Edilizia n.3113 del 24/07/1973 ma non risulta rintracciabile la documentazione costitutiva del predetto titolo.

Pertanto, la documentazione oggetto di *Istanza di accesso agli atti e documenti amministrativi*, al momento della richiesta non è risultata reperibile presso gli archivi del Settore Urbanistica (vedi allegato n° 5B).

Pertanto, lo scrivente, al fine di rispondere al quesito posto dal G.E. in merito alla verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico, riporta quanto segue:
Con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Luigi Sorgenti degli Umberti di Mondragone del 30/11/2010 – rep. 23956 – raccolta 11384, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Santa Maria Capua Vetere in data 07/12/2010 ai nn. 45970/31434, la parte esecutata Sig. OMISSIS, in regime di separazione di beni, ha acquistato dai Sigg. OMISSIS:

- a) Porzione di fabbricato per civile abitazione articolata tra il piano seminterrato e piano terra...riportata nel NCEU del Comune di Marcianise al foglio 7, particella 162, subalterno 2...la cui costruzione è stata intrapresa in data anteriore al 1° settembre 1967;
- b) Porzione di fabbricato al grezzo e priva di rifiniture posta al piano primo... riportata nel NCEU del Comune di Marcianise al foglio 7, particella 162, subalterno 4...la cui costruzione è stata intrapresa in virtù di Licenza Edilizia n. 3113, rilasciata dal Comune di Marcianise in data 28 gennaio 1974 per interventi di sopraelevazione (gli estremi esatti del titolo edilizio, come confermato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Marcianise, risultano essere Concessione Edilizia n. 3113 del 24 luglio 1973).

Dette entità immobiliari risultano precisamente raffigurate nella planimetria e nell'elaborato planimetrico allegati al suddetto atto.

Tanto premesso, l'esperto, sulla base degli accertamenti eseguiti, preso atto della conformazione delle porzioni immobiliari costituenti il cespite pignorato, confrontato lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali attuali e precedenti allegate all'Atto di Compravendita del 30/11/2010, stante l'assenza presso gli Uffici comunali di documentazione comprovante l'esistenza di provvedimenti sanzionatori per abusi commessi che implicino la non conformità urbanistica ed edilizia del bene, certificato che nei registri comunali risultano iscritti gli estremi del titolo edilizio rilasciato ovvero Concessione Edilizia n. 3113 del 24 luglio 1973 per opere di sopraelevazione (attestante l'esistenza del piano primo come volume edificato), ritiene che si possa far riferimento agli elaborati catastali attuali e a quelli risalenti

all'atto di acquisto del 2010, confrontandoli alla consistenza attuale del fabbricato, e nello specifico:

- 1) In merito al **LOTTO 1** di vendita, ossia unità immobiliare a destinazione "Uffici e studi privati" sita al piano T e identificata catastalmente al Foglio 7, Particella 162, **subalterno 7**, lo stato dei luoghi presenta delle **difformità sostanziali** rispetto alla situazione catastale attuale e pregressa in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, diversa conformazione di due vani finestrati, rappresentati come finestre nell'ultima planimetria catastale in atti ma realizzati come porte-finestre in conformità alla precedente planimetria catastale, realizzazione di due balconcini prospettanti la corte interna, non rappresentati nell'ultima planimetria catastale in atti ma in luogo di un balcone unico come da planimetria catastale precedente, modifica della consistenza catastale mediante la separazione tecnica del vano disimpegno "1", che risulta formalmente annesso, unitamente al vano identificato come wc "1" al subalterno 8, con accesso esclusivo dalla scala interna (*vedi allegato n° 3C*).
- 2) In merito al **LOTTO 2** di vendita, ossia unità immobiliare a destinazione "residenziale" sita al piano S1 e T e identificata catastalmente al Foglio 7, Particella 162, **subalterno 8**, lo stato dei luoghi presenta delle **difformità sostanziali** rispetto alla situazione catastale attuale e pregressa per quel che concerne il piano cantinato, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni; altresì è stata riscontrata la realizzazione di un tinello con annessa lavanderia al piano 1° in luogo di un unico vano ripostiglio come da ultima planimetria catastale in atti, apertura di un vano finestrato nel locale lavanderia al piano 1°, presenza di un piano sottotetto allo stato grezzo (non legittimato sotto l'aspetto catastale), composto da un unico vano e collegato al piano 1° mediante scala a chiocciola insistente su terrazzo pertinenziale (*vedi allegato n° 3D*).

Tanto premesso, viste le difformità tra lo stato dei luoghi e le corrispondenti planimetrie catastali (*vedi allegati nn° 3C e 3D*), lo scrivente conferma la possibilità di ottenere l'Attestazione dello stato dei luoghi, in assenza di documentazione urbanistica, che accerti la conformità dello stato di fatto dei cespiti pignorati rispetto alla normativa urbanistica vigente, contestualmente alla sanatoria delle avvenute trasformazioni senza autorizzazione rispetto allo stato catastale dichiarato, mediante la redazione di una pratica edilizia denominata S.C.I.A. IN SANATORIA e/o S.C.I.A. in alternativa al P.dic. IN SANATORIA per l'attestazione della conformità urbanistica e regolarizzazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale con successivo aggiornamento planimetrico (DOCFA).

Per i costi di tali pratiche, lo scrivente riporterà in seguito l'importo dei costi da sostenere e precisamente al quesito n. 12) alla voce "ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA – DECURTAZIONI".

L'esperto ha altresì riscontrato l'assenza del Certificato di agibilità.

L'esperto dichiara altresì che non è stato emesso alcun ordine di demolizione dell'immobile e/o parte di esso.

RISPOSTA AL QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Il **LOTTO 1** per la vendita, costituito da un'unità immobiliare al piano terra ad uso "Uffici e studi privati" è allo stato attuale sgombero e inoccupato; inverso, il **LOTTO 2** per la vendita, costituito da un'unità immobiliare ad uso "abitazione di tipo civile" ed articolata tra i piani seminterrato, primo e sottotetto non abitabile, risulta occupato, come verbalizzato in sede di secondo accesso, dalla coniuge della parte eseguita Sig.ra OMISSIS con il proprio nucleo familiare, vista la Sentenza del Tribunale di Santa Maria C.V. n. 215/2025 del 28/03/2025 con cui è stata disposta la separazione consensuale tra i coniugi.

RISPOSTA AL QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In merito alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per l'immobile pignorato e per l'esecutato, si evince quanto segue:

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

- 1) Non risultano altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
- 2) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato;
- 3) Non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- 4) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici.

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

- 1) Iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2024 - Registro Particolare 5405 Registro Generale 44876; Pubblico ufficiale AVV.TI DARIO GUIDA E FRANCESCA D'ADDIO, Repertorio 1/2024 del 01/08/2024; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ACCORDO RAGGIUNTO IN SEDE DI NEGOZIAZIONE ASSISTITA DA UN AVVOCATO (vedi allegato n. 7D);

soggetto a FAVORE:

soggetto CONTRO: OMISSIS.

ISCRIZIONE CONTRO del 04/02/2025 - Registro Particolare 540 Registro Generale 4331; Pubblico ufficiale CALDERINI VINCENZO, Repertorio 25056/18520 del 21/01/2025; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI (vedi allegati nn. 7A, 7B e 7C);

soggetto a FAVORE:

soggetto CONTRO: OMISSIS.

- 2) **TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2025** - Registro Particolare 6741 Registro Generale 8566; Pubblico ufficiale UFF. GIUD. Repertorio 881/2025 del 05/03/2025; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (vedi allegati nn. 7A, 7B e 7C);

soggetto a FAVORE:

soggetto CONTRO: OMISSIS

L'esperto ritiene che, pur non essendo stata rivenuta all'interno del fascicolo afferente alla Concessione Edilizia n° 3113 del 24/07/1973 e relativa ai cespiti oggetto di pignoramento, la documentazione costitutiva della predetta pratica autorizzativa, e certificato che nei registri comunali risultano iscritti gli estremi del titolo edilizio rilasciato ovvero Concessione Edilizia n. 3113 del 24 luglio 1973 per opere di sopraelevazione (attestante l'esistenza del piano primo come volume edificato), ritiene che si possa far riferimento agli elaborati catastali attuali e a quelli risalenti all'atto di acquisto del 2010, confrontandoli alla consistenza attuale del fabbricato, ai fine della verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Pertanto, lo scrivente prevede la possibilità di ottenere l'Attestazione dello stato dei luoghi, in assenza di documentazione urbanistica, che accerti la conformità dello stato di fatto dei cespiti pignorati rispetto alla normativa urbanistica vigente, contestualmente alla sanatoria delle avvenute trasformazioni senza autorizzazione rispetto allo stato catastale dichiarato, mediante la redazione di una pratica edilizia denominata S.C.I.A. IN SANATORIA e/o S.C.I.A. in alternativa al P.diC. IN SANATORIA per l'attestazione della conformità urbanistica e regolarizzazione delle difformità e/o tolleranze edilizie (in

ne in corso di
golarizzazione

Legge
suolo
e per c

so, livello o uso ci
patrimonio indispo
i declassamento.

in Napoli
assegnat
riordin

Marcianise, si p
legge n. 1766 del
i terreni distinti in

ASTE GIUDIZIARIE
In risposta
“Uffici
“abitaz

trattasi di un'unità i
e di un'unità im
eminterrato e prin

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE

con servizi di qualità e tariffe idriche for

la Via Glosue
ratterizzata da
sura ottimale,
pole, elettrico

ASTE GIUDIZIARIA
ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS
81100 CASERTA VIA SAN CARLO, 30

PREZZI DI MERCATO, il sottoscritto ha inteso effettuare diversi tipi di stima ed in particolare quanto di seguito elencato:

- 1) STIMA A "CORPO"
- 2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"
- 3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

LOTTO 1

NB. La Superficie residenziale ragguagliata risulta essere: **176,60 mq**

1) STIMA A "CORPO"

È la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 135.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato". Tale stima, come del resto la precedente, risente non solo del mercato immobiliare locale ma è sicuramente influenzata dal luogo di costruzione, dalle rifiniture eseguite e dalla importanza che a tali caratteristiche si attribuisce. In altre parole, è forse il valore più vicino a quello "reale" perché dettato dal "mercato immobiliare" e come tale risente delle variazioni tra "domanda" e "offerta".

Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando agenzie immobiliari, la banca dati della *FIAIP* e il *Borsino Immobiliare*: questi ultimi organi pubblicano semestralmente un listino dei valori al "metro quadro" per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente.

Il listino utilizzato in questo caso è quello del 2° semestre Anno 2024 e di tale indagine se ne riportano di seguito risultati:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MARCIANISE

Fascia/zona: Semicentrale/LOC. PUZZANIELLO, MADONNA DELLA LIBERA, ZONA NORD LORIANO, CONFINE CAPODRISE

Codice di zona: C7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	2,1	3,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1250	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	600	L	1,1	1,6	L

Osservazione

ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS

81100 CASERTA VIA SAN CARLO, 30

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze. Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.

- Superficie commerciale ragguagliata = **176,60 mq**
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 950,00 (abitazione di tipo civile NORMALE)
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a **€/mq 800,00 decurtata del 10% = €/mq 720,00** e pertanto: mq 176,60 x €/mq 720,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 127.000,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c) operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito minimo dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

- Superficie commerciale ragguagliata = **176,60 mq**
- Prezzo medio di locazione risulta pari a 2,60 €/mq x mese (abitazione di tipo civile NORMALE)
- Prezzo minimo di locazione risulta pari a **176,60 mq x 2,10 €/mq x mese = € 370,00 x mese**

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale minimo = € 370,00 x 12 mesi = € 4.440,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 20% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si è ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito min. = € 4.440,00 x 0,65/0,020 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi" approssimato per difetto pari a: Valore 3 = € 144.000,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 1 = € 135.000,00 (centotrentacinquemila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

- Oneri di Regularizzazione Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie
€ 2.000,00

• Oneri di Regularizzazione Catastale	€ 1.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€ 0,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€ 0,00
• Oneri condominiali	€ 0,00
• Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	€ 0,00
Totale	€ 3.000,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 1** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 132.000,00** (centotrentaduemila/00)

LOTTO 2

NB. La Superficie residenziale ragguagliata risulta essere: **306,50 mq**

1) STIMA A "CORPO"

È la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 235.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato". Tale stima, come del resto la precedente, risente non solo del mercato immobiliare locale ma è sicuramente influenzata dal luogo di costruzione, dalle rifiniture eseguite e dalla importanza che a tali caratteristiche si attribuisce. In altre parole, è forse il valore più vicino a quello "reale" perché dettato dal "mercato immobiliare" e come tale risente delle variazioni tra "domanda" e "offerta".

Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando agenzie immobiliari, la banca dati della **FIAIP** e il **Borsino Immobiliare**: questi ultimi organi pubblicano semestralmente un listino dei valori al "metro quadro" per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente.

Il listino utilizzato in questo caso è quello del 2° semestre Anno 2024 e di tale indagine se ne riportano di seguito risultati:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MARCIANISE

Fascia/zona: Semicentrale/LOC. PUZZANIELLO, MADONNA DELLA LIBERA, ZONA NORD LORIANO, CONFINE CAPODRISE

Codice di zona: C7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	2,1	3,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1250	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	600	L	1,1	1,6	L

Osservazione

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze. Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.

- Superficie commerciale ragguagliata = **306,50 mq**
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 950,00 (abitazione di tipo civile NORMALE)
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a **€/mq 800,00 decurtata del 10% = €/mq 720,00** e pertanto: mq 306,50 x €/mq 720,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 220.000,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c) operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito minimo dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

- Superficie commerciale ragguagliata = **306,50 mq**
- Prezzo medio di locazione risulta pari a 2,60 €/mq x mese (abitazione di tipo civile NORMALE)
- Prezzo minimo di locazione risulta pari a **306,50 mq x 2,10 €/mq x mese = € 643,65 x mese**

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale minimo = € 643,65 x 12 mesi = € 7.723,80

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 20% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfiti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si è ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito min. = € 7.723,80 x 0,65/0,020 si ottiene un **Valore “per capitalizzazione dei redditi” approssimato per difetto pari a: Valore 3 = € 250.000,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 2 = € 235.000,00 (duecentotrentacinquemila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• Oneri di Regularizzazione Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie	€ 2.000,00
• Oneri di Regularizzazione Catastale	€ 1.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€ 0,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€ 0,00
• Oneri condominiali	€ 0,00
• Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	€ 0,00
Totale	€ 3.000,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 2** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 232.000,00** (duecentotrentaduemila/00)

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

Dall'analisi della documentazione acquisita, l'esperto conferma che i beni pignorati e costituenti i due **LOTTI** per la vendita, appartengono nella misura di 1/1 in piena proprietà all'esecutato Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, in regime di separazione legale dei beni.

Pertanto, non si verificano le condizioni di valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato.

RISPOSTA AL 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, lo scrivente riporta che il debitore esecutato **Sig. OMISSIS** nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, risulta coniugato, come si evince dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di MATRIMONIO del Comune di Marcanise dell'anno 2001 – Parte II – Serie A – n° 71 – vol. 0, con la Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, dal 02/06/2001, e che i coniugi, con atto in data 11/02/2010 a rogito del Notaio

Dott. Giov. Domenico Iodice del distretto notarile di Santa Maria C. V, hanno scelto il regime della separazione dei beni, e con sentenza del tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) n. 215/2025 pubblicata in data 28/03/2025, è stato disposto lo scioglimento della comunione tra i coniugi Sigg. OMISSIS e OMISSIS (vedi allegato n° 4D);

Relativamente alla residenza della parte eseguita, come risulta dal Certificato di Residenza Storico del Comune di Marcianise (CE) (vedi allegato n° 4B), il debitore eseguito **Sig. OMISSIS** nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, risulta iscritto nel registro di Popolazione stabile del Comune di Marcianise (CE) all'indirizzo Via Giosuè Carducci n° 9 dal 29/08/2013 a tutt'oggi.

Altresì, come risulta dal Certificato di Stato di Famiglia del Comune di Marcianise (CE), all'indirizzo Via Giosuè Carducci n° 9 risulta iscritta la seguente famiglia (vedi allegato n° 4C):

- OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS;
- OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS;
- OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS;
- OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS.

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto Esperto rassegna la presente relazione con i suoi allegati controfirmati in ogni suo foglio, ritenendosi a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Caserta, primo ottobre duemilaventicinque

L'ESPERTO
ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS





ALLEGATO N° 1 - N° 2 VERBALI DI ACCESSO
(Verbale di primo accesso del 16/06/2025)
(Verbale di secondo accesso del 21/07/2025)



ALLEGATO N° 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
(n° 43 foto a colori)



ALLEGATO N° 3 - DOCUMENTAZIONE GRAFICA

ALLEGATO N° 4 - CERTIFICATI VARI

ALLEGATO N° 5 - DOCUMENTAZIONI TECNICHE COMUNALI



ALLEGATO N° 6 - DOCUMENTAZIONI CATASTALI AGGIORNATE



ALLEGATO N° 7 - ISPEZIONI IPOTECARIE

ALLEGATO N° 8 - NOTULA DELLE SPESE E DELLE COMPETENZE

