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

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



LOTTO 4

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

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

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

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

1. PREMESSA.

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

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n.245/2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il bene di cui sopra è stato individuato dalla scrivente ed è dotato di planimetria catastale (sebbene schematica e risalente al 1939); si segnala, per detto cespite, che la certificazione notarile, pur coprendo un lasso temporale superiore ad un ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento

non ha individuato alcun atto inter vivos a carattere traslativo della storia ipocatastale, riportando, quale ultimo atto, una successione testamentaria del 1962. Sono in corso le ricerche ipocatastali a cura della scrivente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diritti di proprietà pari ad 1/6 del terreno sito in MARZANO APPIO (CE), in Catasto Terreni del comune di MARZANO APPIO (CE) al **Foglio 15, p.lla 238**, qualità Vigneto, classe 2, Superficie are 05 centiare 69, R.D. €7,64, R.A. €4,26mq, il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti; confinante a nord con P.lla 444 e 44, a sud con p.lle 252, 253 e 484, ad ovest con p.lla 251, e ad est con via Municipio.

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

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

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

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

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

"osservato che per i lotti nn. 4 e 5 il tecnico ha rappresentato la necessità di effettuare delle operazioni catastali propedeutiche e provveduto alla determinazione dei costi; ravvisata la necessità – in via preliminare ad ogni determinazione – che l'esperto provveda a tanto [...]"

P.Q.M.

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

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

Pertanto, la scrivente, in ossequio a quanto stabilito dal GE, ha provveduto ad effettuare (nel corso dei mesi fra novembre '25 e gennaio '26) i propedeutici rilievi topografici, compatibilmente con le condizioni meteo (assenza di pioggia e forte vento) nonché con la disponibilità dell'esecutato per

l'accesso ai luoghi di causa. In seguito, sono state effettuate le elaborazioni grafiche dei rilievi con la contestuale sovrapposizione alle mappe catastali; si è quindi proceduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate i modelli 51 per le p.lle 238 e 239 che sono stati regolarmente rilasciati. E' stata poi predisposta la sovrapposizione di detti modelli con il rilievo, finalizzata alla presentazione del modello PREGEO all'Agenzia delle Entrate; il PREGEO è stato presentato ed approvato dalla stessa AE. Dopo l'approvazione di detto PREGEO, si è proceduto alla elaborazione e presentazione dei vari DOCFA, che, dopo alcune richieste di integrazioni, sono stati approvati da parte della predetta Agenzia delle Entrate (a fine marzo 2026, come dettagliato nel quesito n.3).

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

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

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

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

In conclusione, quindi, alla luce di quanto sopra riportato, nonché di quanto indicato nei quesiti peritali, in ordine alla opportunità di non creare servitù, alla necessità di incrementare

l'appetibilità dei beni pignorati, ecc., la scrivente aveva ritenuto opportuno fondere i beni inizialmente indicati come appartenenti ai lotti 4 e 5, in un unico lotto denominato lotto 4. Si evidenzia, come meglio specificato nel corpo della presente relazione peritale, che detto lotto comprendeva la piena proprietà dei beni riportati al f. 15, p.lla 239 sub 2 (graffato alla p.lla 5092, sub 35) e sub 3, nonché f. 15, p.lla 5092, subb 8,9,10 e la quota indivisa di 1/6 dei beni riportati alla p.lla 5197, sub 1 e sub 2.

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

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

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

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

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

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

Le operazioni si sono concluse con tali sopralluoghi.

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

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

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale, sebbene, come diffusamente spiegato nel corpo della presente relazione, a seguito di autorizzazione di codesto GE, la scrivente ha effettuato operazioni di accatastamento per i lotti 4 e 5 (successive ovviamente alla notifica del pignoramento) che hanno condotto al mutamento degli originari identificativi catastali. Relativamente alla rispondenza della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, non sono presenti difformità sostanziali, come specificato nel dettaglio nell'ambito del quesito n. 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lotto 1 - Confini

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

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



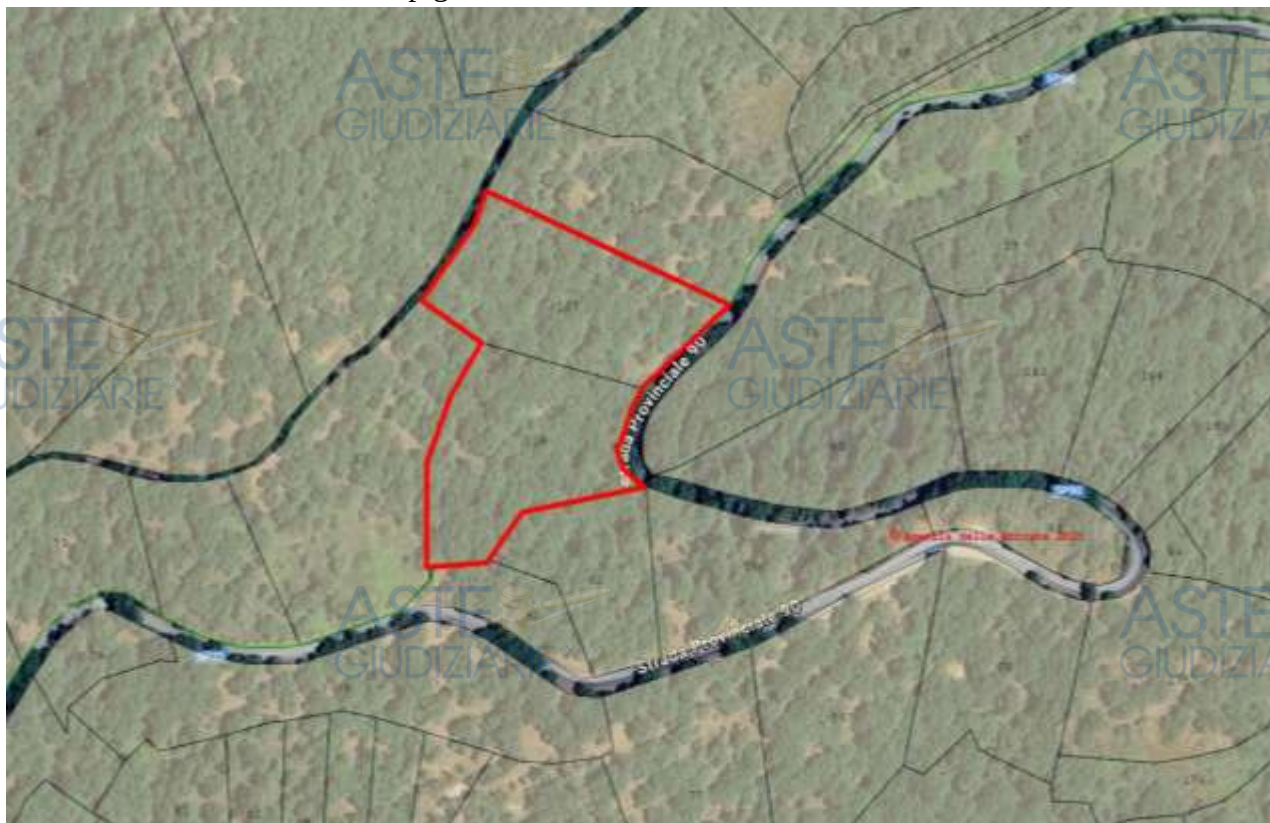
LOTTO 2: Piena proprietà di un **appezzamento di terreno** ubicato in Marzano Appio, costituito da n. 2 terreni agricoli (castagneti) contigui riportati al C.T. di detto comune al **foglio 23, p.lla 107**, consistenza 5634 mq, qualità castagneto e **foglio 23, p.lla 108**, consistenza 5634 mq, qualità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

Lotto 2 - Confini

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

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

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



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

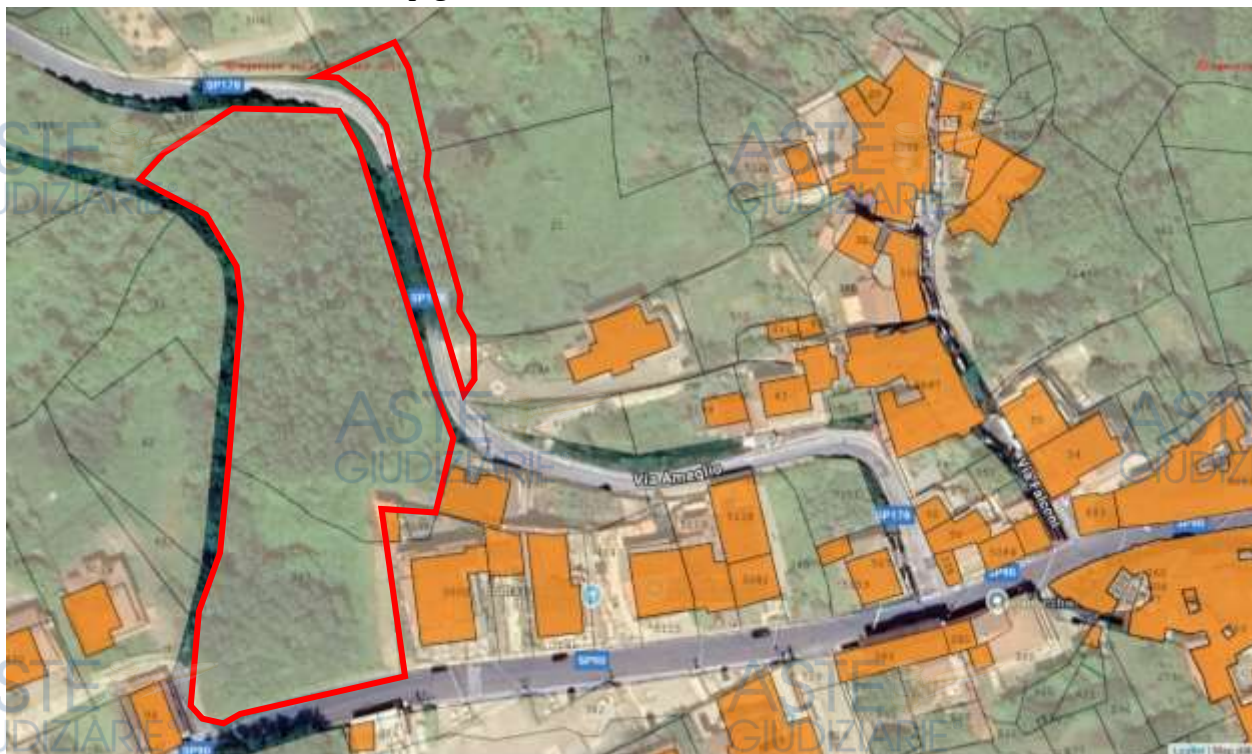
Lotto 3 – Confini p.lle 5127 e 448

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

Lotto 3 – Confini p.lla 12

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

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



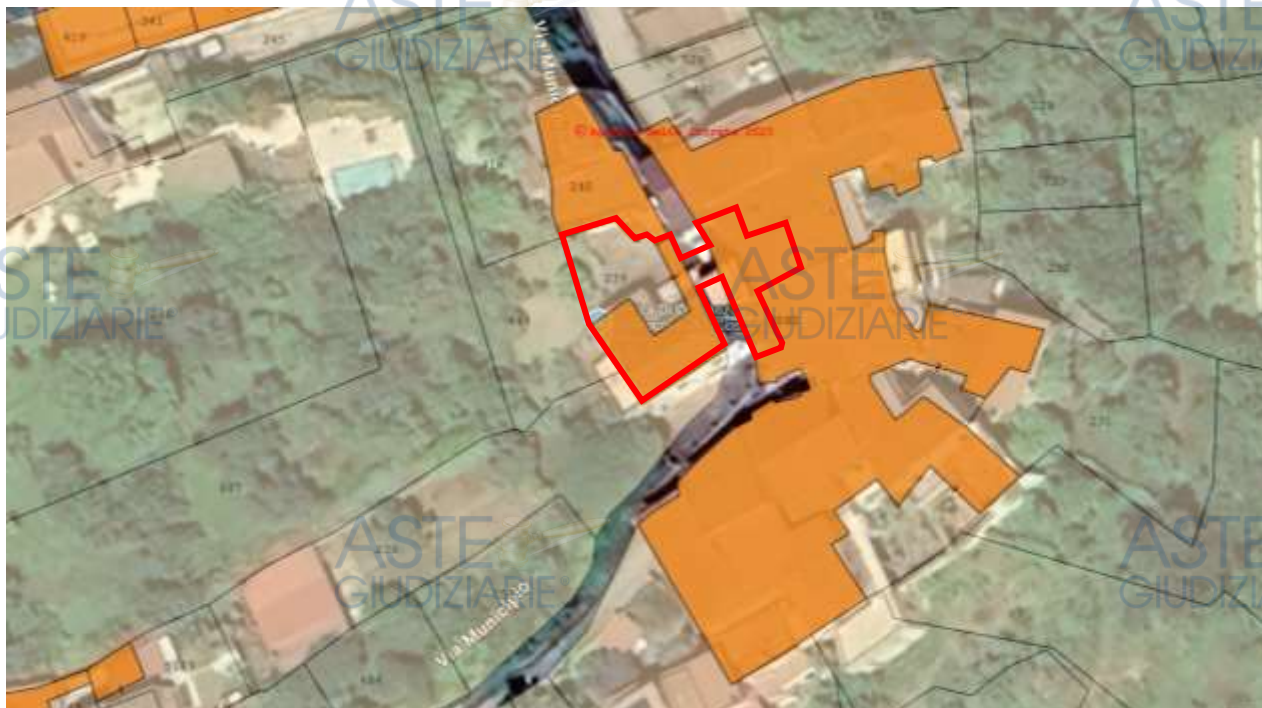
LOTTO 4: Piena proprietà di porzioni di fabbricati ad uso residenziale e locali deposito, ubicati in Marzano Appio, via Municipio s.n.c., composto da locali residenziali su più livelli e da locali deposito al piano terra, il tutto riportato al C.F. di detto comune al **foglio 15, p.lla 239, sub 2**,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

Lotto 4 – Confini porzioni di fabbricato e locali deposito

Orientamento	Confinante
Nord	Fabbricato a confine p.lla 240 e via Municipio
Ovest	Terreno foglio 15, p.lla 444

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

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



Ortofoto porzioni di fabbricato

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

Lotto 5 – Confini corti esclusive con sovrastanti cucine ed accessori

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

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



Ortofoto corti esclusive con sovrastanti immobili

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

LOTTO 4

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di due fabbricati (collegate fra loro, con accesso unico da via Municipio) ad uso residenziale (sviluppatasi su n.3 piani fuori terra). Il lotto si trova nel comune di Marzano Appio, alla via Municipio s.n.c.

Il comune di Marzano Appio è un comune di circa 2.000 abitanti della provincia di Caserta in Campania, alle pendici del vulcano di Roccamonfina. Il territorio è composto da vari piccoli centri abitati e frazioni di cui la più importante è

Grottola, dove è situato il municipio e risiede la maggior parte della popolazione. Il comune fa parte



del Parco naturale Roccamonfina-Foce del Garigliano, istituito nel 1993 e della Comunità montana Monte Santa Croce.

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

Le porzioni di fabbricato, di remota edificazione (seconda metà del XIX sec.), facenti parte del nucleo storico dell'abitato di Marzano Appio, si sviluppano su tre piani fuori terra; di fatto alcuni locali si trovano in un fabbricato posto a N-NE rispetto a via Municipio e risultano collegati, mediante un disimpegno posto ai piani primo e secondo che "scavalca" la suddetta via Municipio, alle restanti unità abitative poste a O-SO rispetto alla predetta strada (vedi foto precedente). Sono presenti anche alcune corti esclusive.

Si rappresenta, inoltre, che tutta la consistenza del lotto 4 si sviluppa su un terreno non pianeggiante, laddove l'orografia è prevalentemente collinare, per cui nell'ambito dello stesso lotto i piani di riferimento non sempre coincidono. La stessa via Municipio presenta dei dislivelli in corrispondenza del lotto 4, per cui la definizione dei livelli di riferimento (piano terra, primo, ecc.) si riferisce sempre alla sola verticale del singolo locale, trovandosi tutti i locali a livelli differenti, non confrontabili fra loro.

Per illustrare in maniera più chiara la costituzione degli immobili facenti parte del lotto, la scrivente ha elaborato una sorta di schema planimetrico allegato alla presente relazione e riportato nel seguito. Si procederà, inoltre, per brevità di esposizione a suddividere il compendio pignorato del lotto 4 in vari corpi; di seguito verrà descritto il corpo A che interessa i piani terra e seminterrato (con riferimento alle singole verticali dei locali descritti). Negli schemi planimetrici sono riportate anche le contigue unità immobiliari facenti parte del lotto 5, per completezza di rappresentazione.

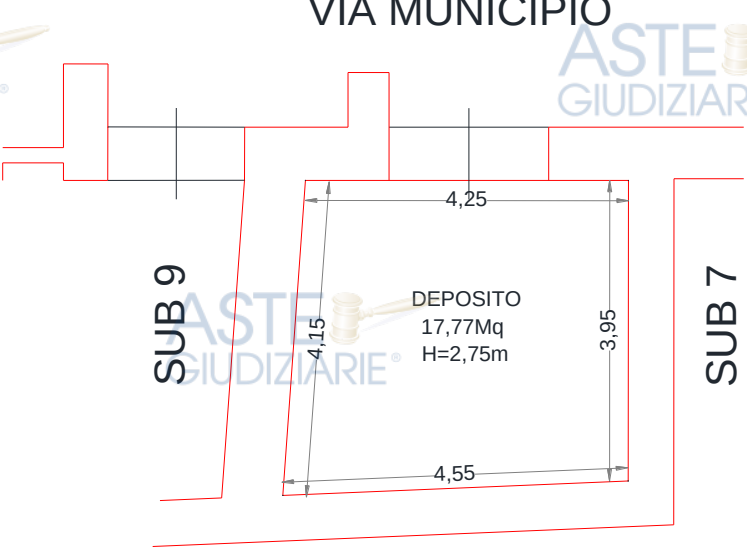
Corpo A - piani seminterrato e terra



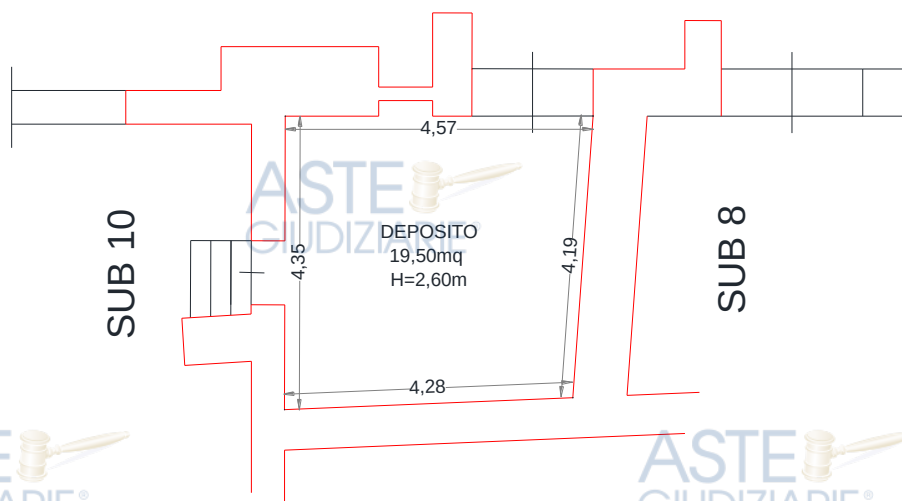
Al piano seminterrato è presente un locale di sgombero, facente parte della consistenza catastale del sub 3 della p.lla 239.

Al piano terra (con riferimento alla relativa verticale), nella parte a NE di via Municipio, sono presenti tre depositi riportati ai subb. 8, 9 e 10 della p.lla 5092, mentre nella parte a SO di via Municipio, sono presenti n. 3 depositi ed un ingresso facenti parte della consistenza del sub 2 della p.lla 239. Si precisa che i depositi nn.2 e 3 del piano terra affacciano direttamente sulla corte esclusiva del lotto 5 (sub 2), tramite una porta finestra e due finestre; dette aperture, come specificato anche nel seguito, potranno godere del diritto di veduta gravante sul sub 2 del lotto 5, ma dovranno essere dotate di grate fisse al fine di interdire il passaggio verso il suddetto lotto 5.

Per maggiore chiarezza di trattazione, si riportano nel seguito anche le planimetrie di rilievo elaborate dalla sottoscritta relativamente ai cespiti appena descritti.

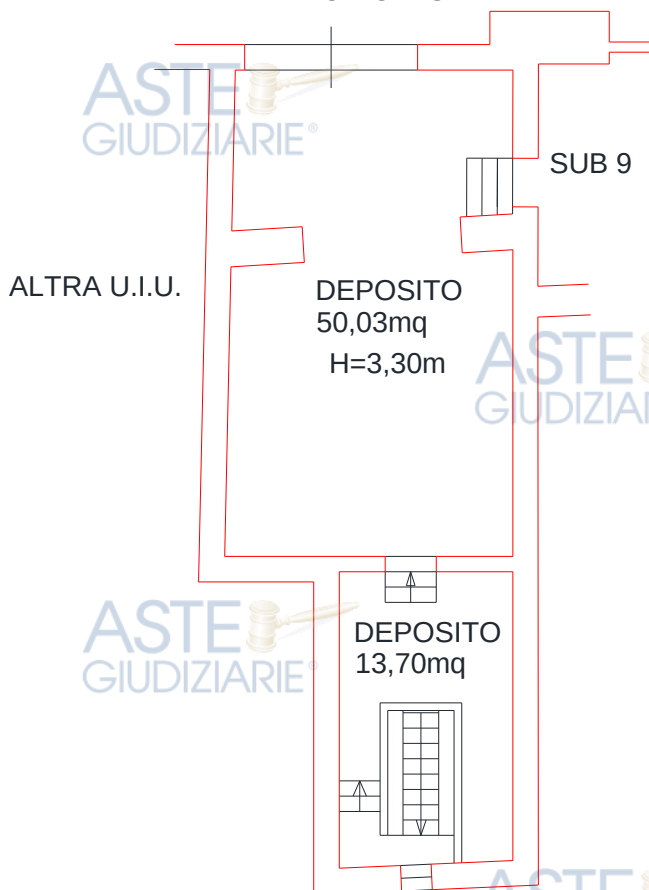
	<i>Piano seminterrato – locale di sgombero facente parte del sub 3 della p.lla 239</i>
	<i>Piano terra – deposito riportato al sub 8 della p.lla 5092</i>

VIA MUNICIPIO

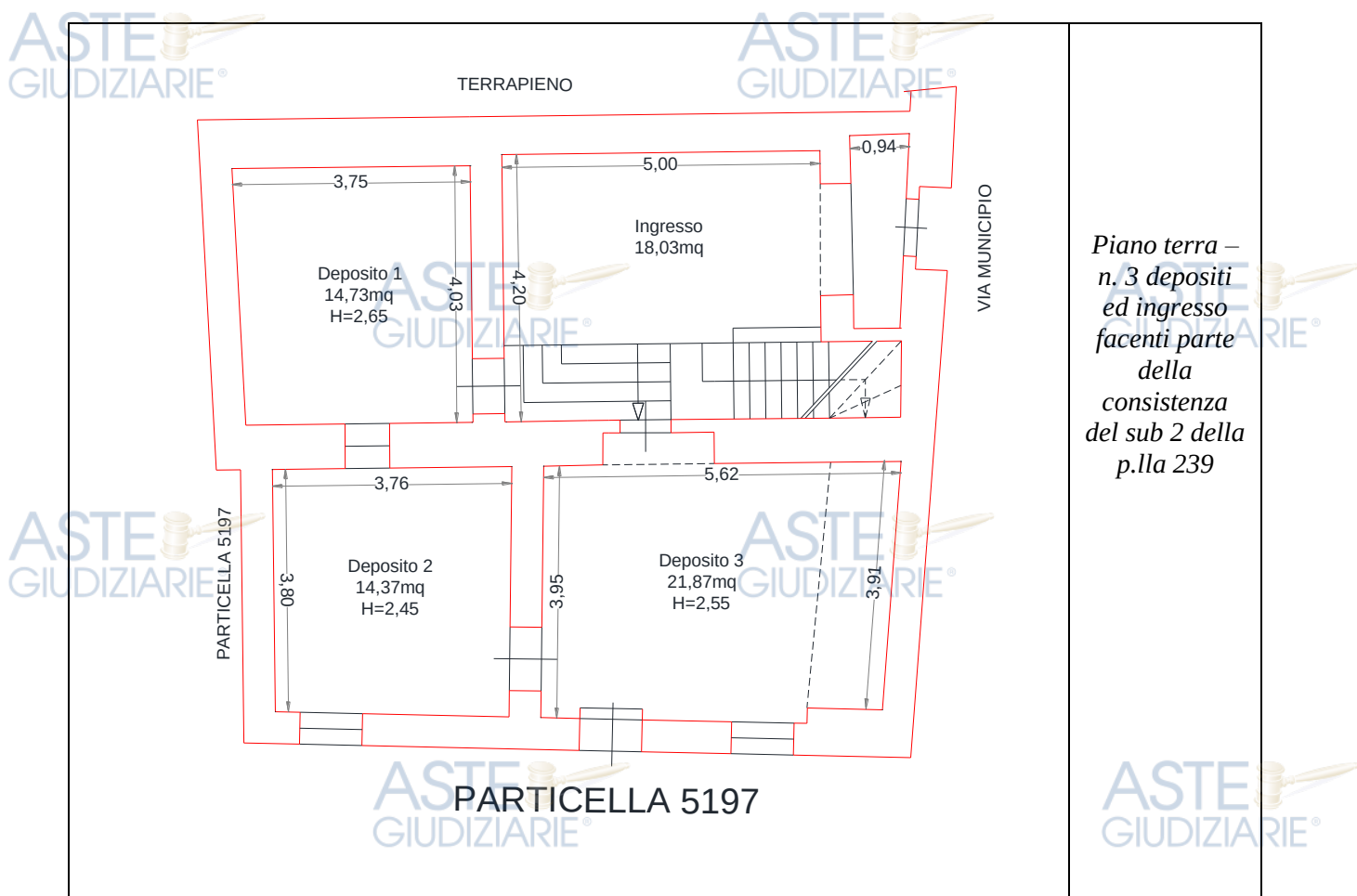


Piano terra –
deposito
riportato al
sub 9 della
p.lla 5092

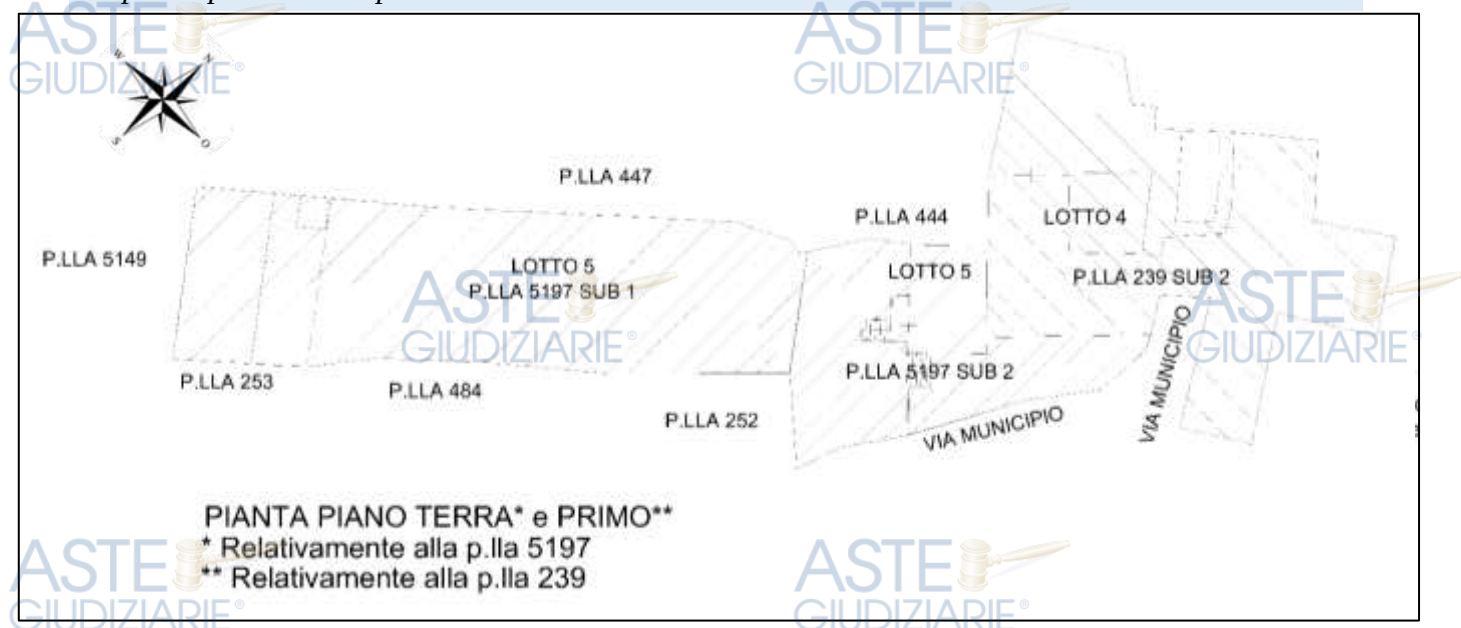
VIA MUNICIPIO



Piano terra –
deposito
riportato al
sub 10 della
p.lla 5092

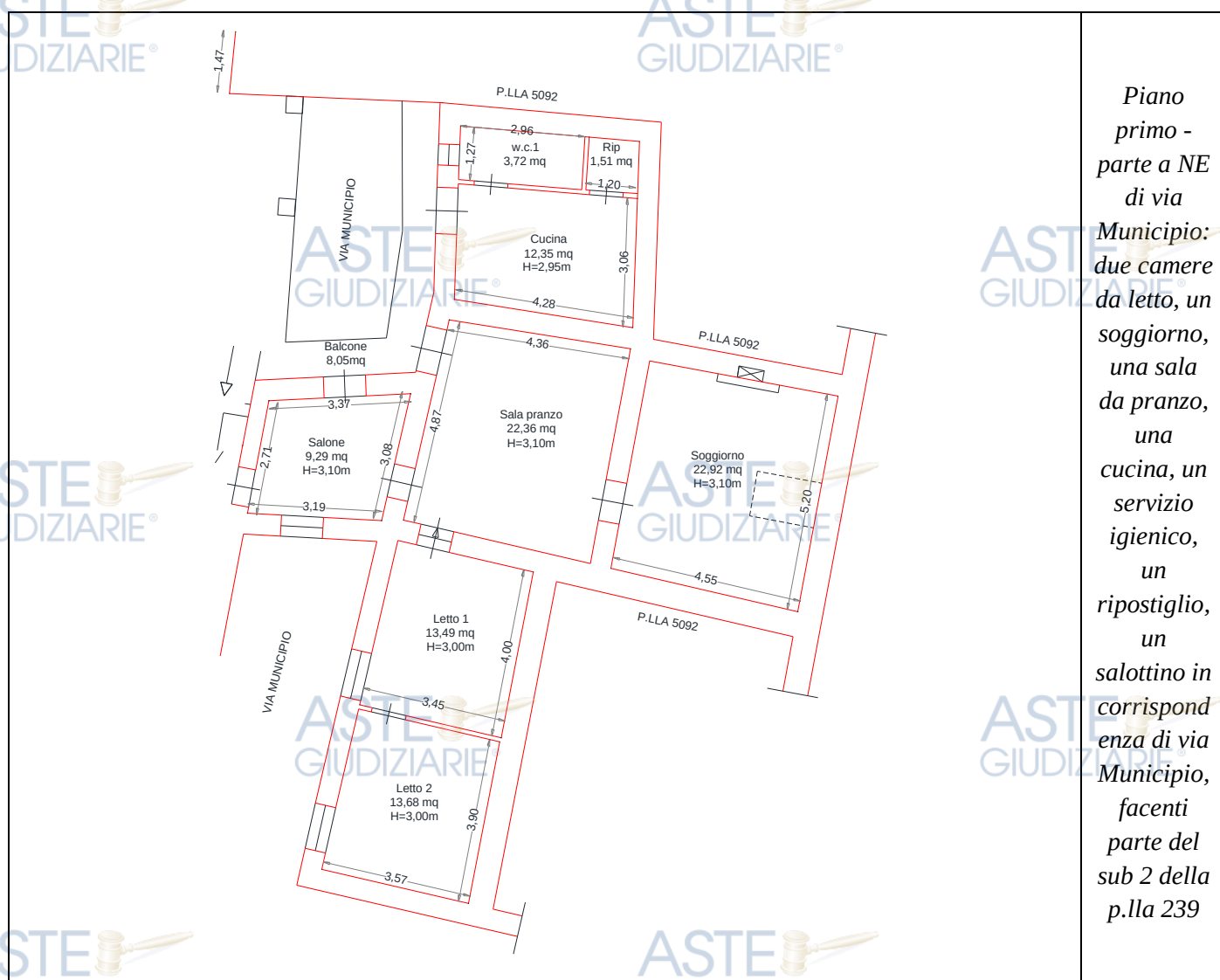


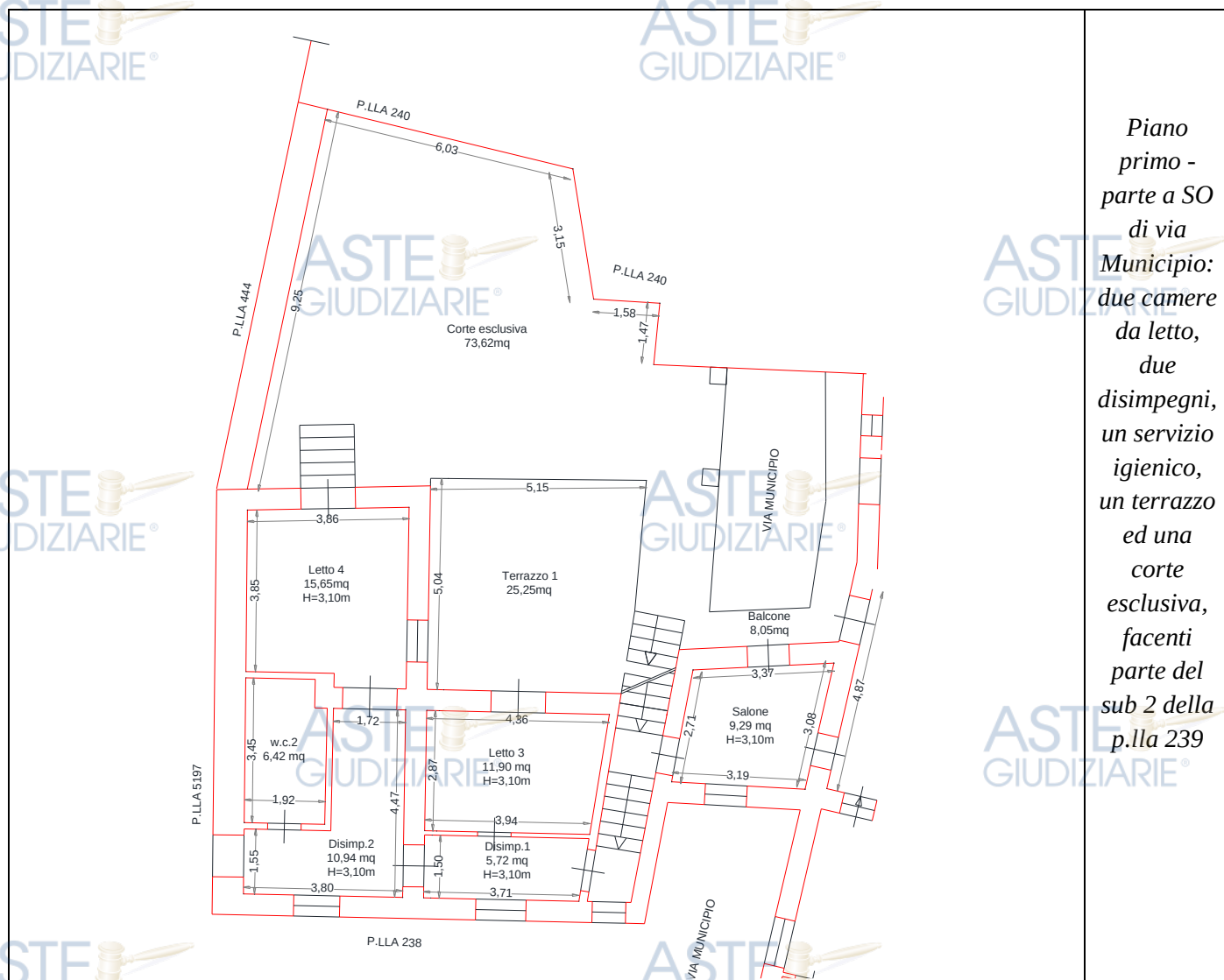
Corpo B - piani terra e primo



Al piano primo (con riferimento alla relativa verticale), a cavallo di via Municipio, si trovano i seguenti locali facenti parte del sub 2 della p.lla 239; nella parte a NE di via Municipio sono presenti due camere da letto, un soggiorno, una sala da pranzo, una cucina, un servizio igienico ed un ripostiglio. E' presente un piccolo salone proprio in corrispondenza di via Municipio (che di fatto collega le due porzioni di fabbricati facenti parte del lotto in parola) che conduce alla parte SO della predetta strada, dove sono presenti due camere da letto, due disimpegni, un servizio igienico, un terrazzo ed una corte esclusiva. Si precisa che il disimpegno 2 del presente lotto (p.lla 239, sub 2) è attualmente comunicante, mediante una porta interna, ad una cucina facente parte del lotto 5; pertanto, come specificato nel seguito, dovrà prevedersi la chiusura di detto varco mediante la realizzazione di una tompagnatura interna.

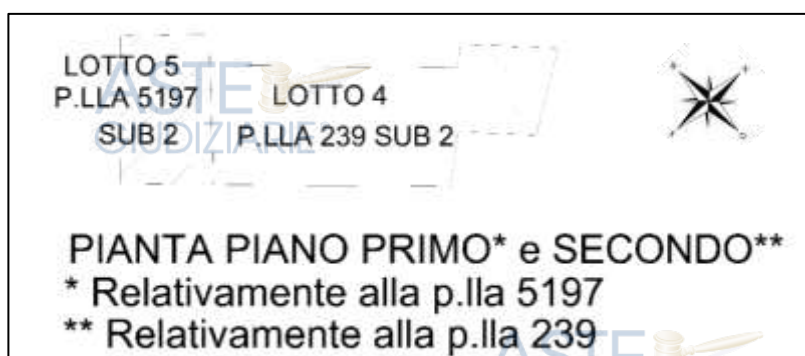
Per maggiore chiarezza di trattazione, si riportano nel seguito anche le planimetrie di rilievo elaborate dalla sottoscritta relativamente ai cespiti appena descritti.





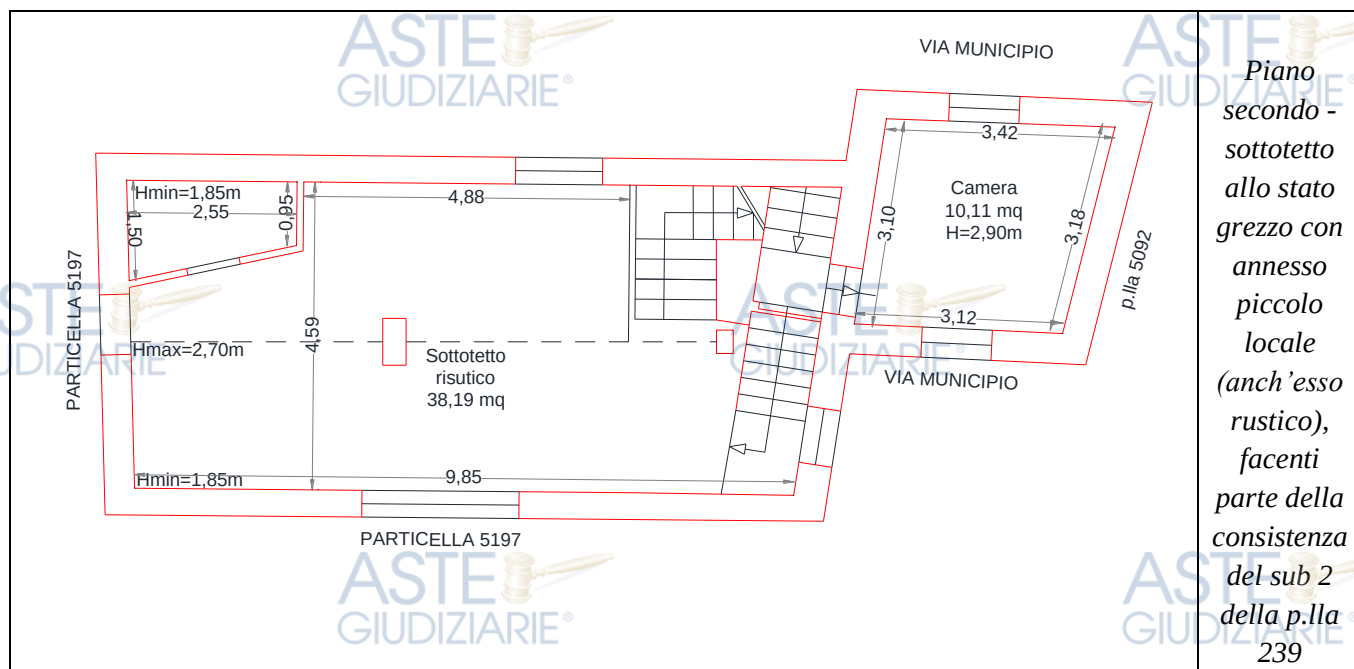
Piano primo - parte a SO di via Municipio: due camere da letto, due disimpegni, un servizio igienico, un terrazzo ed una corte esclusiva, facenti parte del sub 2 della p.lla 239

Corpo C - piani primo e secondo



Al piano secondo (con riferimento alla relativa verticale), si trovano un sottotetto allo stato grezzo con annesso piccolo locale (posto in corrispondenza di via Municipio), facenti parte della consistenza del sub 2 della p.la 239.

Per maggiore chiarezza di trattazione, si riportano nel seguito anche le planimetrie di rilievo elaborate dalla sottoscritta relativamente ai cespiti appena descritti.

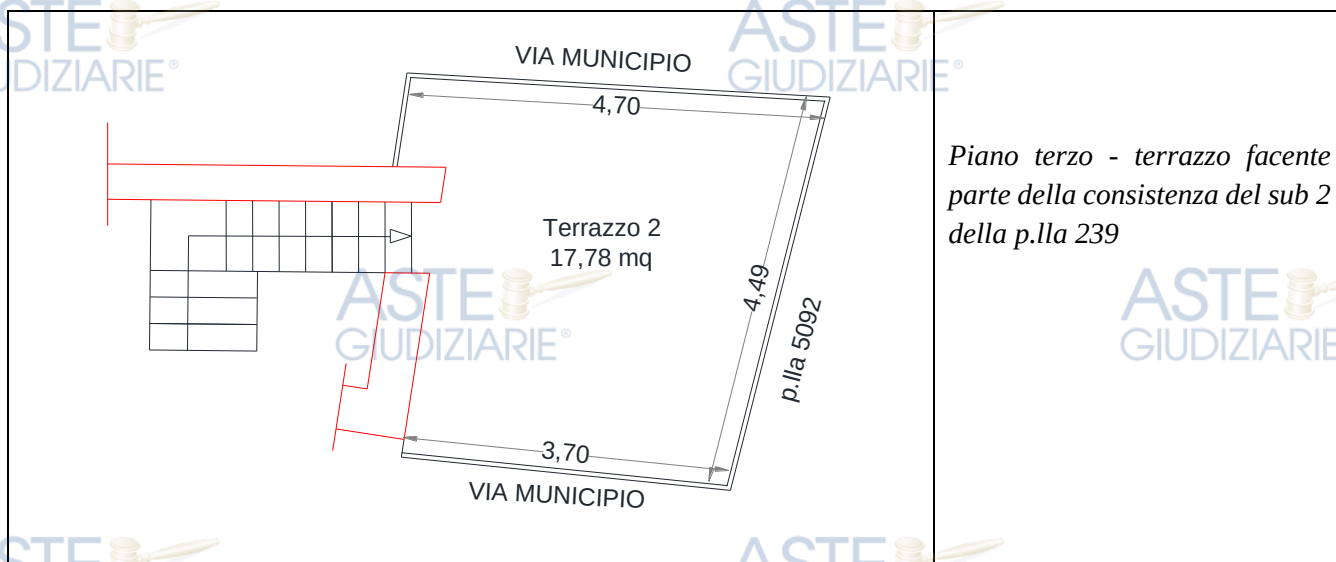


Corpo D - piano terzo



Al piano terzo (con riferimento alla relativa verticale) si trova un terrazzo facente parte della consistenza del sub 2 della p.la 239.

Per maggiore chiarezza di trattazione, si riportano nel seguito anche le planimetrie di rilievo elaborate dalla sottoscritta relativamente ai cespiti appena descritti.



Piano terzo - terrazzo facente parte della consistenza del sub 2 della p.lla 239

I locali si presentano in mediocri condizioni di manutenzione con rifiniture ed impiantistica risalenti verosimilmente agli anni '80; la maggior parte degli infissi sono di alluminio anodizzato di scarsa fattura e in alcune stanze sono presenti distacchi localizzati di intonaci e pitturazioni. Il sottotetto del corpo C sopra descritto è allo stato grezzo, privo di rifiniture. In alcune stanze (vedi allegato fotografico), sono presenti soffitti con travi in legno ed al piano terra, in corrispondenza dell'ingresso principale su via Municipio (corpo A), sono presenti estese aree interessate da muffe ed evidenti affioramenti di umidità. Detti fenomeni interessano anche altri locali del corpo B.

Le pavimentazioni sono del tipo civile realizzate con piastrelle di sufficiente fattura; in alcuni locali le pavimentazioni sono state verosimilmente sostituite in epoca più recente non determinabile, mentre in altre stanze le stesse risalgono verosimilmente agli anni '70-'80, in mediocri condizioni di manutenzione. Gli spazi esterni versano in mediocri condizioni di manutenzione con ringhiere ossidate e intonaci ammalorati.

I locali terranei (corpo A) presentano porte di ingresso in legno e metalliche in pessime condizioni di manutenzione e risultano in gran parte privi di rifiniture (privi di pavimentazioni, intonaci, impianti, ecc.).

Come desumibile dalle allegate planimetrie catastali, il lotto presenta alcune pertinenze esclusive, così come descritte in precedenza laddove non sono presenti elementi relativi ad eventuali diritti condominiali.

La struttura del lotto è costituita da una muratura portante in tufo di antica edificazione, con alcuni solai realizzati con travi di legno; gli edifici fanno parte del nucleo storico del comune di Marzano Appio e risalirebbero, secondo quanto appreso nel corso dei sopralluoghi, alla seconda metà del sec. XIX. Come desumibile dagli atti di provenienza descritti nel corpo della presente relazione,

il lotto era esistente già prima della costituzione delle banche dati catastali, a conferma della remota edificazione dell'immobile stesso.

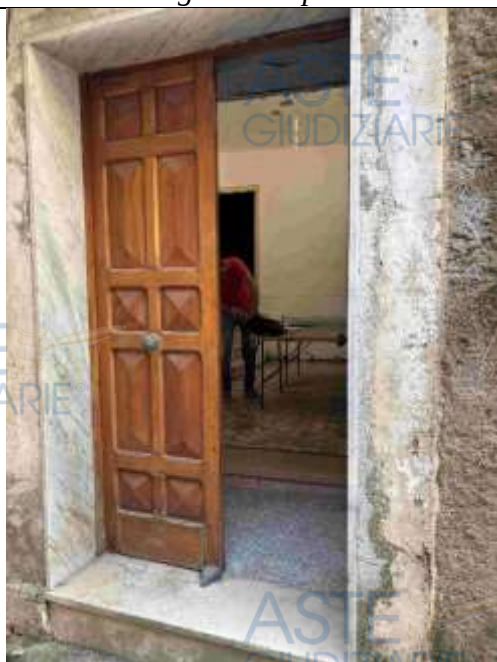
Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato, suddivise per corpi di fabbrica, come individuati in precedenza.

Corpo A

Locale ingresso al piano terra



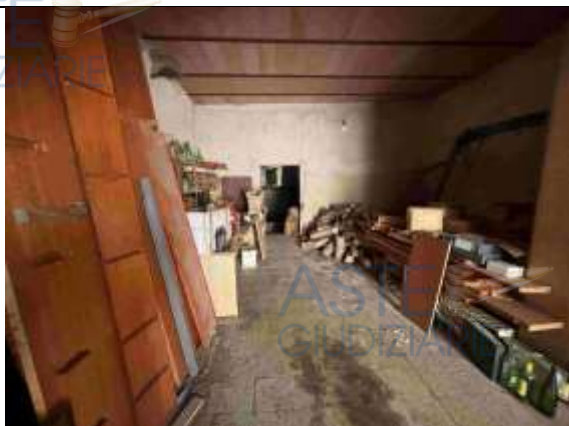
Locale al piano terra



Ingresso pianao terra da via Municipio



Ingressi locali terranei da via Municipio



Interno locale terraneo sub 10



Interno locale terraneo sub 10



Particolare solaio locale terraneo sub 10



Ingresso locale terraneo p.la 239 sub 3



Vista interna locale terraneo sub 9



Interno locale p.la 239 sub 3



Ingresso locale terraneo sub 8



Ingresso locale terraneo sub 10

Corpo B



Vista esterna fabbricato



Vista esterna fabbricato



Vista esterna fabbricato



Vista esterna da via Municipio



Vista esterna fabbricato



Vista esterna fabbricato con disimpegno a cavallo di via Municipio



Soggiorno piano primo



Cucina piano primo



Servizio igienico piano primo



Aree esterne al piano primo



Disimpegno piano primo



Camera da letto piano terra sub 2, p.lla 239

Corpo C



Sottotetto piano secondo



Scala di accesso al sottotetto



Camera piano secondo, p.lla 239 sub 2

Corpo D

Terrazzo piano terzo, p.lla 239 sub 2

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

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
Corpo A - piani seminterrato e terra			
<i>P.lla 239, sub 2</i>			
Terra	Deposito 1	14,73	265
Terra	Deposito 2	14,37	245
Terra	Deposito 3	21,87	255
Terra	Ingresso	18,03	255
Seminterrato	Deposito	20,84	185
TOT		89,84	
<i>P.lla 5092, sub 8</i>			
Terra	Deposito	17,77	275
<i>P.lla 5092, sub 9</i>			
Terra	Deposito	19,50	260
<i>P.lla 5092, sub 10</i>			
Terra	Deposito	50,03 + 13,70	330
Corpo B - piani terra e primo			
<i>P.lla 239, sub 2</i>			
Primo	WC 1	3,72	295
Primo	Ripostiglio	1,51	295
Primo	Cucina	12,35	295
Primo	Sala pranzo	22,36	310

Primo	Soggiorno	22,92	310
Primo	Letto 1	13,49	300
Primo	Letto 2	13,68	300
Primo	Salone (sopra via Municipio)	9,29	310
Primo	Letto 3	11,90	310
Primo	Disimpegno 1	5,72	310
Primo	Disimpegno 2	10,94	310
Primo	WC 2	6,42	310
Primo	Letto 4	15,65	310
TOTALE		149,95	
<i>Aree esterne</i>			
Primo	Terrazzo 1	25,25	
Primo	Balcone	8,05	
Primo	Corte esclusiva	73,62	
Corpo C - piani primo e secondo			
<i>P.lla 239, sub 2</i>			
Secondo	Sottotetto grezzo	38,19	185-270
Secondo	Camera (sopra via Municipio)	10,11	290
Corpo D - piano terzo			
<i>P.lla 239, sub 2</i>			
Terzo	Terrazzo 2	17,78	

* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione sud est – sud ovest.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, i locali, come detto, versano in mediocri condizioni di manutenzione; le rifiniture risultano datate per la quasi totalità dei vani e risalenti verosimilmente agli anni '80. Sono presenti diffuse zone con distacchi di intonaci e pitturazioni ed aree con affioramenti consistenti di umidità e presenza di muffe.

L'impianto elettrico versa in mediocri condizioni di manutenzione e non è stata esibita la certificazione ai sensi del D.M. n°37/08. Si precisa che attualmente i lotti 4 e 5 hanno in comune gli impianti impianto elettrico ed idrico che, come specificato nel seguito, dovranno essere separati e resi autonomi con i costi specificati al quesito n.6. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (all. n°2-3).

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



Il cespite, per quanto è stato possibile verificare dalla documentazione fornita, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica richiesto dalla normativa. I costi per dotare l'unità immobiliare di tale certificato si stimano intorno ai € 700,00 oltre ad iva e oneri come per legge.



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

LOTTO 4

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati di cui al lotto 4, così come riportati nell'atto di pignoramento, risultavano censiti nel Catasto Fabbricati del **Comune di Marzano Appio** alla via Municipio, come di seguito indicato:

- ✓ appartamento censito al foglio 15, particella 239, sub 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani, superficie totale: 87 m², rendita catastale euro 677,85;
- ✓ locale deposito censito al foglio 15, particella 5092, sub 8, cat. C/2, classe 3, consistenza 17mq, superficie catastale: 16 m², rendita catastale euro 21,95;
- ✓ locale deposito censito al foglio 15, particella 5092, sub 9, cat. C/2, classe 2, consistenza 21mq, rendita catastale euro 22,78;
- ✓ locale deposito censito al foglio 15, particella 5092, sub 10, cat. C/2, classe 1, consistenza 68mq, superficie catastale: 17 m², rendita catastale euro 63,21

e risultano intestati all'esecutato:

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

Relativamente agli immobili già censiti al **Catasto Fabbricati** (Foglio 15, p.lla 239 sub 1 e Foglio 15, p.lla 5092, subb 8, 9 e 10) la scrivente, dalla consultazione della documentazione catastale, aveva segnalato al G.E. quanto segue: *“Sulla base della documentazione reperita ed in atti, nonché delle indicazioni desunte nel corso del sopralluogo, ha proceduto ad individuare i beni staggit, sebbene, come evidenziato anche dai precedenti esperti stimatori, siano presenti solo delle planimetrie risalenti al 1939, di cui quella relativa alla parte residenziale (palazzetto) è costituita da uno schizzo schematico riportante solo alcune stanze (rappresentate come poligoni quadrati comunicanti). Per tale motivo, entrambi i precedenti tecnici avevano chiesto ed ottenuto l'autorizzazione per procedere all'accatastamento del fabbricato, ai fini della vendita. In particolare, l'ing. Giuliano aveva proceduto anche a depositare alcuni DOCFA che erano stati respinti dall'Agenzia delle Entrate perché, secondo detta agenzia, il deposito deve essere preceduto dall'elaborazione e deposito del relativo tipo mappale.*

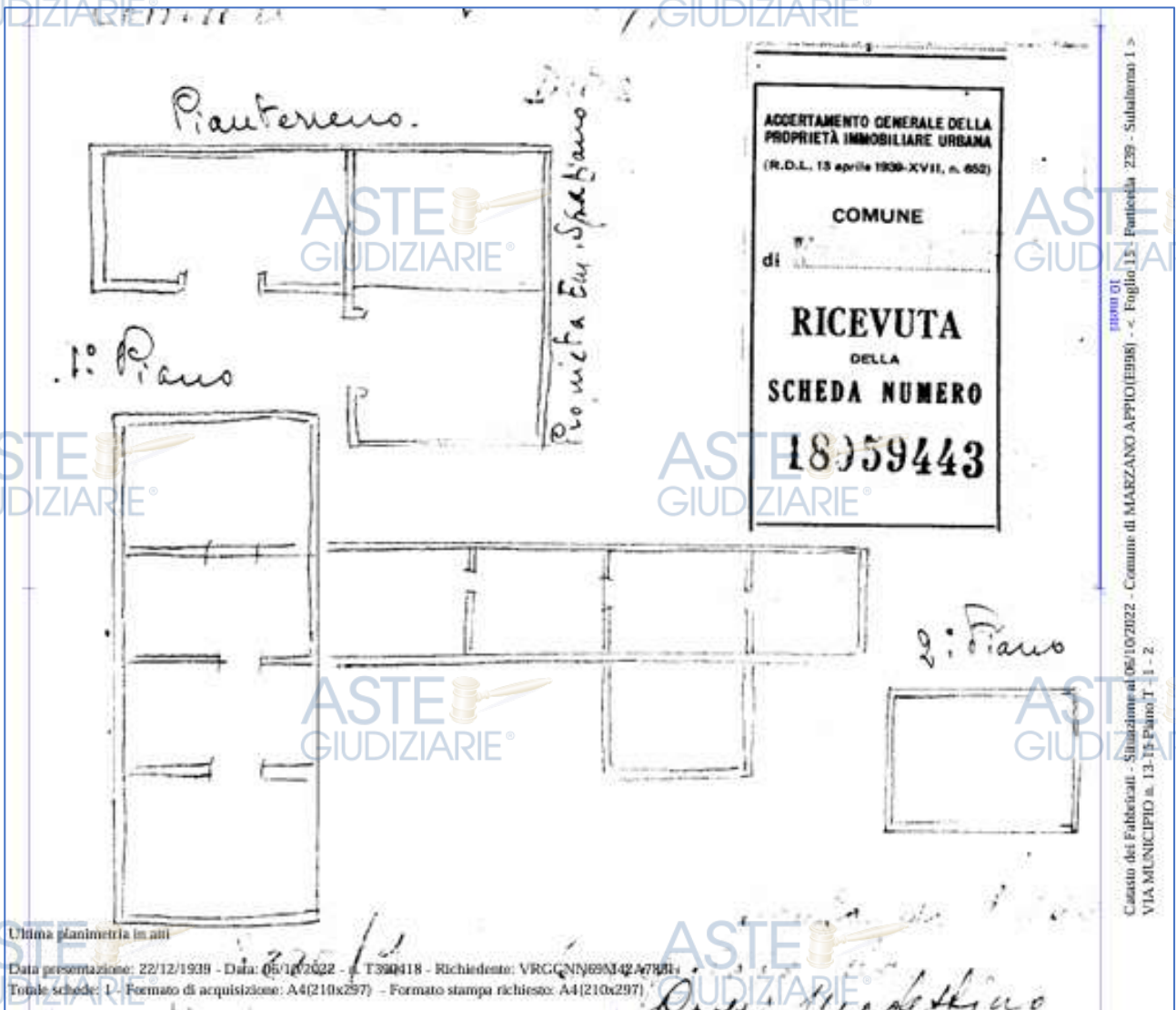
Pertanto, per detti immobili, si chiede a codesto spettabile GE, in questa sede, l'autorizzazione a procedere con le operazioni di accatastamento, i cui costi sono sinteticamente riportati nell'allegato preventivo; si chiede altresì di voler porre in capo al creditore procedente l'anticipazione di dette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

Il G.E. nel corso dell'udienza del 06.11.2025 autorizzava l'esperto ad effettuare le operazioni catastali precedentemente descritte.

Di seguito si descriveranno sinteticamente le varie fasi delle operazioni di accatastamento svolte dalla scrivente divise per singolo cespite.

Operazioni di accatastamento con VARIAZIONI CATASTALI
UNITÀ IMMOBILIARE - CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15, P.LLA 239, SUB 1
(attuali SUB 2 e SUB 3)

L'unità in oggetto risultava censita al Catasto Fabbricati del comune di Marzano Appio al **folio 15, particella 239, sub 1**, cat. A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani, superficie totale: 87 m², rendita catastale euro 677,85 e correttamente intestata all'esecutato **OMISSIS OMISSIS**, per la quota 1/1 di proprietà. La planimetria catastale agli atti del catasto risultava essere quella di primo impianto presentata in data 22.12.1939. Tale planimetria risultava essere molto approssimativa e non corrispondeva allo stato dei luoghi sia come conformazione planimetrica, sia per la mancanza di alcuni vani, in parte già presenti nel 1939 e in parte realizzati successivamente. Si trattava sostanzialmente di uno schizzo molto schematico realizzato verosimilmente a mano libera all'epoca della presentazione.



La scrivente, per regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale, come richiesto, ha proceduto ad:

- effettuare un rilievo topografico volto alla esatta definizione della sagoma del fabbricato e del terreno sul quale lo stesso ricade, nonché dei punti fiduciali che servono, per l'appunto, a collegare i rilievi topografici alle mappe catastali;
- richiedere all'AE il Modello 51 propedeutico alla presentazione del TIPO MAPPALE che veniva rilasciato alla sottoscritta con prot. CE0028247 del 29.01.2026;
- presentare il Tipo Mappale con l'aggiornamento dell'attuale sagoma del fabbricato che veniva approvato con prot. CE 53303 del 10.02.2026 dall'AE;
- presentare un primo DOCFA per sostituzione di planimetria errata del sub 1, con la rappresentazione corretta della situazione rispetto a quella riportata nella scheda del 22.12.1939, senza aggiungere ampliamenti e modifiche interne. Tale DOCFA veniva approvato con prot. CE0066298 del 25.02.2026 e si riporta sinteticamente di seguito uno stralcio della planimetria approvata.



- presentare un secondo DOCFA per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, nel quale veniva soppresso l'identificativo F.15, p.lla 239, sub 1 e costituito l'identificativo **F.15, p.lla 239, sub 2**, graffato alla p.lla 5092, sub 35, con la rappresentazione corretta della situazione rilevata in sede di sopralluogo. La graffatura alla p.lla 5092, sub 35 è dovuta al fatto che il fabbricato ricade per una porzione sulla

p.lla 239 e per una porzione sulla p.lla 5092. Le due porzioni sono collegate tra loro esclusivamente tramite due stanze sovrapposte (piani primo e secondo) realizzate a cavallo di via Municipio (come già rappresentato nel quesito precedente). Tale DOCFA veniva approvato con prot. CE0075853 del 06.03.2026 e si riporta sinteticamente uno stralcio della planimetria.



- presentare un terzo DOCFA per “edificazione in sottosuolo” nel quale veniva censito il locale di deposito riportato al **F.15, p.lla 239, sub 3**. Tale DOCFA veniva approvato con prot. CE0075854 del 06.03.2026 e si riporta sinteticamente uno stralcio della planimetria.



Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo) e la situazione riportata a valle degli accatastamenti effettuati, si evidenzia che lo stato di fatto relativo al **Foglio 15, p.lla 239 sub 2 e sub 3** (già sub 1) è perfettamente conforme alla situazione catastale. Per semplicità di lettura non si riporteranno le sovrapposizioni tra lo stato dei luoghi e quello catastale in quanto, avendo la scrivente effettuato le predette variazioni catastali, le citate sovrapposizioni sono perfettamente conformi. In allegato si riportano le visure catastali storiche e le relative planimetrie, a valle delle variazioni catastali eseguite.

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

Situazione dell'unità immobiliare :

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 04.03.2026**
 - **appartamento** censito al **foglio 15, particella 239, sub 2**, graffato alla p.lla 5092 sub 35, cat. A/2, classe 4, consistenza 14 vani, superficie catastale: 381 m², rendita catastale euro 1084,56;
 - VARIAZIONE del 04/03/2026 Pratica n. CE0075853 in atti dal 06/03/2026 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 75853.1/2026)
 - **locale deposito** censito al **foglio 15, particella 239, sub 3**, cat. C/2, classe 1, consistenza 21 mq, superficie catastale: 33 m², rendita catastale euro 19,52;
 - NUOVO ACCATASTAMENTO (ALTRE) del 04/03/2026 Pratica n. CE0075854 in atti dal 06/03/2026 EDIFICAZIONE IN SOTTOSUOLO (n. 75854.1/2026)
- **Situazione dell'unità immobiliare dal 23.02.2026**
 - **appartamento** censito al **foglio 15, particella 239, sub 1**, cat. A/2, classe 2, consistenza 12,5 mq, superficie catastale: 87 m², rendita catastale euro 677,85;
 - VARIAZIONE del 23/02/2026 Pratica n. CE0066298 in atti dal 25/02/2026 SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA ERRATA (n. 66298.1/2026)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 21.02.2007

- **appartamento** censito al **foglio 15, particella 239, sub 1**, cat. A/2, classe 2, consistenza 12,5 mq, superficie catastale: 87 m², rendita catastale euro 677,85;
 - VARIAZIONE del 21.02.2017 Pratica n. CE0024986 in atti dal 21/02/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 6989.1/2017);
 - VARIAZIONE del 13/08/2013 Pratica n. CE0173834 in atti dal 13/08/2013 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 35384.1/2013)
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/07/2008 Pratica n. CE0310613 in atti dal 04.07.2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18687.1/2008)

- Situazione dell'unità immobiliare dal 05.04.2007

- **appartamento** censito al **foglio 15, particella 239**, graffato alla p.lla 5092, sub 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 12,5 mq, superficie catastale: 87 m², rendita catastale euro 677,85;
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/04/2007 Pratica n. CE0183643 in atti dal 05/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16180.2/2007)

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

- **appartamento** censito al **foglio 15, particella 225, sub 1**, graffato alla p.lla 239, cat. A/2, classe 2, consistenza 12,5 mq, superficie catastale: 87 m², rendita catastale euro 677,85.

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 03.08.1997

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

- Situazione degli intestati dal 03/08/1997

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, CF OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;

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

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a MARZANO APPIO (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' fino ½ al 03/08/1997;
- **OMISSIS OMISSIS, FU OMISSIS** Proprieta' fino ½ al 03/08/1997;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata il OMISSIS, da verificare usufrutto fino al 03/08/1997.
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, si desume che il cespite è già presente nel catasto fabbricati all'impianto e risulta realizzato sulle originarie p.lle 239 e 225 del foglio 15.

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

LOTTO 4				
	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Successione testamentaria del 2013</i>	<i>Dati catastali attuali</i>	
Ubicazione (Via)	Via Municipio, 13 e 15	---	Via Municipio, 13 e 15	
Località	Marzano Appio	Marzano Appio	Marzano Appio	
Partita	---	---	---	
Foglio n°	15	15	15	
Particella n°	239	239	239	
Sub n°	1	1	2**	3
Zona censuaria	---	---	---	---
Categoria	A/2	A/2	A/2	C/2
Classe	2	---	2	1
Consistenza	12,5	---	14	21
Rendita (in euro)	677,85	---	1084,56	19,52

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

** Si precisa che l'unità Foglio 15, p.lla 239 sub 2 è graffata alla p.lla 5092, sub 35.



Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli del titolo di provenienza. Entrambi non corrispondono formalmente a quelli attuali in quanto la scrivente ha provveduto, in data successiva al pignoramento, ad effettuare delle variazioni catastali che hanno portato alla soppressione del vecchio identificativo catastale foglio 15, p.lla 239, sub 1 ed alla costituzione del foglio 15, p.lla 239, sub 2, graffato alla p.lla 5092, sub 35 e del foglio 15, p.lla 239, sub 3, come disposto dal GE.



Operazioni di accatastamento con VARIAZIONI CATASTALI
UNITÀ IMMOBILIARE CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15, P.LLA 5092, SUB 8

L'unità in oggetto risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Marzano Appio al **foglio 15, particella 5092, sub 8**, cat. C/2, classe 3, consistenza 17 mq, superficie totale 16 m², rendita catastale euro 21,95 e correttamente intestata all'esecutato **OMISSIS OMISSIS**, per la quota 1/1 di proprietà. La planimetria catastale agli atti del catasto risultava essere quella di primo impianto presentata in data 22.12.1939. Tale planimetria risultava essere molto approssimativa e non corrispondeva allo stato dei luoghi.

Ultima planimetria in atti
Data: 06/10/2022 - n. T390419 - Richiedente: VRGGNN69M42A7831
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

La scrivente, per regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale, ha proceduto a:

- presentare un DOCFA per sostituzione di planimetria errata, con la rappresentazione corretta della situazione planimetrica. Tale DOCFA veniva approvato con prot. CE0066272 del 25.02.2026 dall'AE e si riporta sinteticamente uno stralcio della planimetria approvata.



Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo) e la situazione riportata a valle degli accatastamenti effettuati, si evidenzia che lo stato di fatto relativo al locale deposito **Foglio 15, p.lla 5092, sub 8** è perfettamente conforme alla situazione catastale. Per semplicità di lettura, non si riporteranno le sovrapposizioni tra lo stato dei luoghi e quello catastale in quanto, avendo la scrivente effettuato le predette variazioni catastali, le citate sovrapposizioni sono perfettamente conformi. In allegato si riportano le visure catastali storiche e le relative planimetrie, a valle delle variazioni catastali eseguite.

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

Situazione dell'unità immobiliare :

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 23.02.2026**
 - o **locale deposito** censito al **foglio 15, particella 5092, sub 8**, cat. C/2, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale: 25 m², rendita catastale euro 21,95;
 - VARIAZIONE del 23/02/2026 Pratica n. CE0066267 in atti dal 25/02/2026 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA (n. 66267.1/2026)
- **Situazione dell'unità immobiliare dal 05.04.2007**
 - o **locale deposito** censito al **foglio 15, particella 5092, sub 8**, cat. C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita catastale euro 21,95;
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/04/2007 Pratica n. CE0183643 in atti dal 05/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16180.2/2007)
- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**
 - o **locale deposito** censito al **foglio 15, particella 225, sub 8**, cat. C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita catastale euro 21,95.

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 03.08.1997**

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

- **Situazione degli intestati dal 03/08/1997**

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

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a MARZANO APPIO (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' fino ½ al 03/08/1997;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata il OMISSIS, da verificare usufrutto fino al 03/08/1997.
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, si desume che il cespite è già presente nel catasto fabbricati all'impianto e risulta realizzato sull'originaria p.lla 225 del foglio 15.

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

LOTTO 4			
	Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)	Successione testamentaria del 2013	Dati catastali attuali
Ubicazione (Via)	Via Municipio, 18	---	Via Municipio, 18
Località	Marzano Appio	Marzano Appio	Marzano Appio
Partita	---	---	---
Foglio n°	15	15	15
Particella n°	5092	5092	5092
Sub n°	8	8	8
Zona censuaria	---	---	---
Categoria	C/2	C/2	C/2
Classe	3	---	3
Consistenza	17mq	---	17mq
Rendita (in euro)	21,95	---	21,95

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

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, quelli del titolo di provenienza con i dati attualmente contenuti nella banca dati catastale.

Operazioni di accatastamento con VARIAZIONI CATASTALI
UNITÀ IMMOBILIARE CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15, P.LLA 5092, SUB 9

L'unità in oggetto risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Marzano Appio al **folio 15, particella 5092, sub 9**, cat. C/2, classe 2, consistenza 21 mq, superficie totale 21 m², rendita catastale euro 22,78 e correttamente intestata all'esecutato **OMISSIS OMISSIS**, per la quota 1/1 di proprietà. Dalla consultazione della banca dati catastale la planimetria non risultava abbinata e non risultava rilasciabile.

Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 180558380
Numero di richieste presentate: 5

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T390418	COMUNE MARZANO APPIO FGL 15 PART 239 SUB 1	06/10/2022	espletata			A4
T390419	COMUNE MARZANO APPIO FGL 15 PART 5092 SUB 8	06/10/2022	espletata			A4
T390420	COMUNE MARZANO APPIO FGL 15 PART 5092 SUB 9	06/10/2022	chiusa con errore		Planimetria per rilascio 2 Planimetria non abbinata	A4
T390421	COMUNE MARZANO APPIO FGL 15 PART 5092 SUB 10	06/10/2022	espletata			A4
T390422	COMUNE MARZANO APPIO FGL 15 PART 5094 SUB 1	06/10/2022	espletata			A4

La scrivente, per regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale, ha proceduto a:

- presentare un DOCFA per inserimento di planimetria mancante, con la rappresentazione dello stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo. Tale DOCFA veniva approvato con prot. CE0066270 del 25.02.2026 dall'AE e si riporta sinteticamente uno stralcio della planimetria approvata.



Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo) e la situazione riportata a valle degli accatastamenti effettuati, si evidenzia che lo stato di fatto relativo al locale deposito **Foglio 15, p.lla 5092, sub 9** è perfettamente conforme alla situazione catastale. Per semplicità di lettura, non si riporteranno le sovrapposizioni tra lo stato dei luoghi e quello catastale in quanto, avendo la scrivente effettuato le predette variazioni catastali, le citate sovrapposizioni sono perfettamente conformi. In allegato si riportano le visure catastali storiche e le relative planimetrie, a valle delle variazioni catastali eseguite.

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

Situazione dell'unità immobiliare :

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 25.02.2026**
 - o **locale deposito** censito al **foglio 15, particella 5092, sub 9**, cat. C/2, classe 2, consistenza 21 mq, superficie catastale: 21 m², rendita catastale euro 22,78;
 - Variazione del 23/02/2026 Pratica n. CE0066270 in atti dal 25/02/2026 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 66270.1/2026)
- **Situazione dell'unità immobiliare dal 05.04.2007**
 - o **locale deposito** censito al **foglio 15, particella 5092, sub 9**, cat. C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita catastale euro 22,78;
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/04/2007 Pratica n. CE0183643 in atti dal 05/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16180.2/2007)
- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**
 - o **locale deposito** censito al **foglio 15, particella 225, sub 9**, cat. C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita catastale euro 22,78.

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 03.08.1997**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, CF OMISSIS, Proprieta' 1/1;
 - TESTAMENTO OLOGRAFO del 03/08/1997 Pubblico ufficiale BENINCASA GERMANO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 5592 - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 9990 n. 120 registrato in data 18/01/2013 - SUCC. TEST. SOSTITUTIVA DI OMISSIS OMISSIS Voltura n. 2475.3/2013 - Pratica n. CE0029364 in atti dal 11/02/2013
- **Situazione degli intestati dal 03/08/1997**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, CF OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
- **OMISSIS OMISSIS OMISSIS Maria**, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
 - VOLTURA D'UFFICIO del 03/08/1997 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 692 n. 71 registrato in data 03/02/1998 - SUCCESSIONE Voltura n. 8493.1/2004 - Pratica n. CE0253832 in atti dal 27/09/2004
- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**
 - **OMISSIS OMISSIS**, nato a MARZANO APPIO (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' fino ½ al 03/08/1997;
 - **OMISSIS OMISSIS**, nata il OMISSIS, da verificare usufrutto fino al 03/08/1997.
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, si desume che il cespite è già presente nel catasto fabbricati all'impianto e risulta realizzato sull'originaria p.lla 225 del foglio 15.

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

LOTTO 4			
	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Successione testamentaria del 2013</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	Via Municipio, 20	---	Via Municipio, 20
Località	Marzano Appio	Marzano Appio	Marzano Appio
Partita	---	---	---
Foglio n°	15	15	15
Particella n°	5092	5092	5092
Sub n°	9	9	9
Zona censuaria	---	---	---
Categoria	C/2	C/2	C/2
Classe	2	---	2
Consistenza	21mq	---	21mq
Rendita (in euro)	22,78	---	22,78

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

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, quelli del titolo di provenienza con i dati attualmente contenuti nella banca dati catastale.

Operazioni di accatastamento con VARIAZIONI CATASTALI
UNITÀ IMMOBILIARE CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15, P.LLA 5092, SUB 10

L'unità in oggetto risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Marzano Appio al **foglio 15, particella 5092, sub 10**, cat. C/2, classe 1, consistenza 68 mq, superficie totale 17 m², rendita catastale euro 63,21 e correttamente intestata all'esecutato **OMISSIS OMISSIS**, per la quota 1/1 di proprietà. La planimetria catastale agli atti del catasto risultava essere quella di primo impianto presentata in data 22.12.1939. Tale planimetria risultava essere estremamente approssimativa e non corrispondeva allo stato dei luoghi.



La scrivente, per regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale, ha proceduto a:

- presentare un DOCFA per sostituzione di planimetria errata, con la rappresentazione corretta della situazione planimetrica, a correzione di quella rappresentata nella scheda del 22.12.1939. Tale DOCFA veniva approvato con prot. CE0066272 del 25.02.2026 dall'AE e si riporta sinteticamente uno stralcio della planimetria approvata.



- presentare successivamente un secondo DOCFA in data 16.03.2026, volto all'inserimento della piccola cantina sottostante (circa 30 mq), che non era stato possibile inserire con il primo DOCFA, in quanto la consistenza del sub 10 riportava solo vani al piano terra. Pertanto, veniva presentata detta pratica per edificazione in sottosuolo, specificando in relazione che l'ingresso alla cantina avveniva esclusivamente dall'interno del sub 10 di proprietà dell'esecutato. L'ufficio respingeva il Docfa con la seguente motivazione: *"Nel pignoramento non è citato l'u.i.u al piano seminterrato"*. Per tale motivo non è stato possibile censire catastalmente la piccola cantina sottostante il sub 10.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo) e la situazione riportata a valle degli accatastamenti effettuati, si evidenzia che lo stato di fatto relativo al locale deposito **Foglio 15, p.lla 5092, sub 10** è perfettamente conforme alla situazione catastale. Per semplicità di lettura, non si riporteranno le sovrapposizioni tra lo stato dei luoghi e quello catastale in quanto, avendo la scrivente effettuato le variazioni catastali, le citate sovrapposizioni sono perfettamente conformi. In allegato si riportano le visure catastali storiche e le relative planimetrie, a valle delle variazioni catastali eseguite.

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

Situazione dell'unità immobiliare :

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 23.02.2026**

- **locale deposito** censito al **foglio 15, particella 5092, sub 10**, cat. C/2, classe 1, consistenza 68 mq, superficie catastale: 80 m², rendita catastale euro 63,21;
 - VARIAZIONE del 23/02/2026 Pratica n. CE0066272 in atti dal 25/02/2026 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA (n. 66272.1/2026)

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 05.04.2007**

- **locale deposito** censito al **foglio 15, particella 5092, sub 10**, cat. C/2, classe 1, consistenza 68 mq, superficie catastale: 17 m², rendita catastale euro 63,21;
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/04/2007 Pratica n. CE0183643 in atti dal 05/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16180.2/2007)

- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

- **locale deposito** censito al **foglio 15, particella 225, sub 10**, cat. C/2, classe 1, consistenza 68 mq, rendita catastale euro 63,21;

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 03.08.1997**

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

- **Situazione degli intestati dal 03/08/1997**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, CF OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;
- **OMISSIS OMISSIS OMISSIS Maria**, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 06/04/2007;

- VOLTURA D'UFFICIO del 03/08/1997 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 692 n. 71 registrato in data 03/02/1998 - SUCCESSIONE Voltura n. 8493.1/2004 - Pratica n. CE0253832 in atti dal 27/09/2004

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a MARZANO APPIO (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' fino ½ al 03/08/1997;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata il OMISSIS, da verificare usufrutto fino al 03/08/1997.
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, si desume che il cespite è già presente nel catasto fabbricati all'impianto e risulta realizzato sull'originaria p.lla 225 del foglio 15.

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

LOTTO 4			
	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Successione testamentaria del 2013</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	Via Municipio, 22	---	Via Municipio, 22
Località	Marzano Appio	Marzano Appio	Marzano Appio
Partita	---	---	---
Foglio n°	15	15	15
Particella n°	5092	5092	5092
Sub n°	10	10	10
Zona censuaria	---	---	---
Categoria	C/2	C/2	C/2
Classe	1	---	1
Consistenza	68mq	---	68mq
Rendita (in euro)	63,21	---	63,21

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

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, quelli del titolo di provenienza con i dati attualmente contenuti nella banca dati catastale.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

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

LOTTO 4: – Piena ed intera proprietà di porzioni di fabbricati ad uso residenziale e **locali deposito** al piano terra (tutto di remota edificazione, verosimilmente seconda metà sec. XIX), ubicati in Marzano Appio, via Municipio s.n.c. Le porzioni di fabbricati (comunicanti fra loro) ad uso residenziale si sviluppano prevalentemente al piano primo (rispetto alla relativa verticale) e hanno una superficie complessiva di circa 160mq, con vari accessori esterni (terrazzi, balconi, corti esclusive, ecc.); i locali deposito al piano terra (rispetto alla relativa verticale, aventi una superficie complessiva di circa 190 mq) sono accessibili da via Municipio e fanno parte dei fabbricati di cui sopra; si precisa che sul fronte N-NO del fabbricato sono presenti alcune aperture/varchi attualmente comunicanti con la corte esclusiva di altri beni (f.15, p.lla 5197, sub 2) su cui godranno di una istituenda servitù di veduta; le porzioni di fabbricati e i locali deposito confinano a nord con fabbricato a confine p.lla 240 e via Municipio, ad ovest con terreno censito al foglio 15, p.lla 444, ad est con altre uu.ii. censite al foglio 15, p.lla 5092, a sud con altre uu.ii. censite al foglio 15, p.lla 5092, via Municipio e terreno p.lla 238. Le porzioni di fabbricati ad uso residenziale ed i locali deposito (per la piena proprietà) sono riportati al CF del comune di Marzano Appio al **foglio 15, p.lla 239, sub 2** (graffato alla p.lla 5092, sub 35), cat. A/2, classe 4, consistenza 14 vani, R.C. Euro 1.084,56, **foglio 15, p.lla 239, sub 3**, cat. C/2, classe 1, consistenza 21 m², R.C. Euro 19,52, **foglio 15, p.lla 5092, sub 8**, cat. C/2, classe 3, consistenza 17 m², R.C. Euro 21,95, **foglio 15, p.lla 5092, sub 9**, cat. C/2, classe 2, consistenza 21 m², R.C. Euro 22,78, **foglio 15, p.lla 5092, sub 10**, cat. C/2, classe 1, consistenza

68 m², R.C. Euro 63,21; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il lotto è stato edificato in data antecedente al 1942 e gli ampliamenti realizzati sono da ritenersi abusivi, non sanabili né condonabili, mentre la diversa disposizione interna risulta sanabile ex DPR 380/01; non è presente ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE euro 116.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

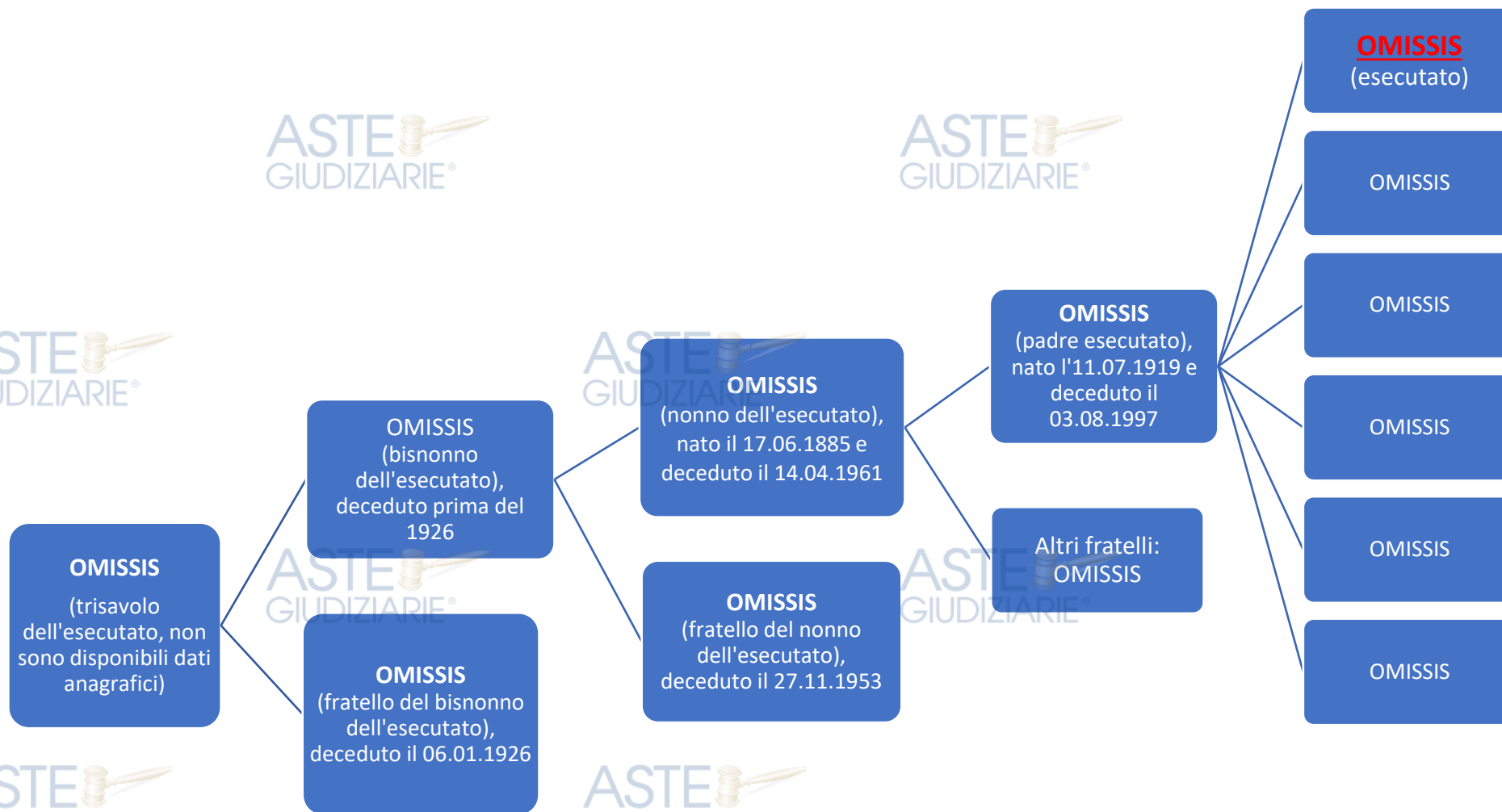
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato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

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati facenti parte del lotto 4 al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Santa Maria Capua Vetere (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguite.

In particolare, si ricostruiranno i passaggi di proprietà relativi ai seguenti immobili, raggruppati come di seguito indicato, vista la diversa storia ipocatastale degli stessi:

- a. **Porzioni di fabbricato** censite al **foglio 15, particella 239, sub 2 e sub 3** (già sub 1);
- b. **Locali deposito** censiti al **foglio 15, particella 5092, subb 8, 9 e 10.**

Si premette, inoltre, uno schema dell'albero genealogico dell'esecutato, al fine di chiarire le diverse provenienze ed illustrare più compiutamente le ricerche effettuate



a. PORZIONI DI FABBRICATO CENSITE AL FOGLIO 15, PARTICELLA 239, SUB 2 E SUB 3 (GIÀ SUB 1)

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

I. **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA in morte del sig. OMISSIS OMISSIS (*1919 - +1997), trascritta il 28.02.2013 ai nn.7074/5328**

Con successione testamentaria del sig. **OMISSIS OMISSIS** (nato a Marzano Appio l'OMISSIS e deceduto in data 03.08.1997), al figlio, l'esecutato sig. **OMISSIS OMISSIS** (Caserta, OMISSIS), pervengono, fra altri, “[...] tutto il complesso immobiliare in Marzano A., via Municipio, nonché vano terraneo in via Roma e castagneto”. Nella nota di trascrizione di detta successione è riportato il complesso immobiliare (per la quota di 1/1), censito al C.F. di Marzano Appio al foglio 15, p.lla 239, sub 1. Per detta successione è presente accettazione di eredità trascritta il 09.03.2023 ai nn. 9707/7476, nella quale viene appunto trascritto quale accettazione dell'eredità l'atto per notaio Orsi Raffaele del 25.07.2002 (atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritto il 07.08.2002 ai nn. 24596/19384), in cui la quota accettata è pari ad 1/6 (rif. successione di cui al successivo punto II).

Nella sezione D della nota di trascrizione della successione testamentaria *de qua* è riportato quanto segue: “Soggetti a favore i figli. La presente modifica la precedente in quanto l'eredità si è devoluta per testamento e non per legge - testamento not. Benincasa reg.to a Caserta il 19/01/05 n. 199” [vedi successivo punto II].

Corrispondente storia catastale

Situazione dell'unità immobiliare :

- Situazione dell'unità immobiliare dal 04.03.2026
 - o appartamento censito al foglio 15, particella 239, sub 2, graffato alla p.lla 5092 sub 35, cat. A/2, classe 4, consistenza 14 vani, superficie catastale: 381 m², rendita catastale euro 1084,56;
 - VARIAZIONE del 04/03/2026 Pratica n. CE0075853 in atti dal 06/03/2026 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 75853.1/2026)
 - o locale deposito censito al foglio 15, particella 239, sub 3, cat. C/2, classe 1, consistenza 21 mq, superficie catastale: 33 m², rendita catastale euro 19,52;
 - NUOVO ACCATASTAMENTO (ALTRE) del 04/03/2026 Pratica n. CE0075854 in atti dal 06/03/2026 EDIFICAZIONE IN SOTTOSUOLO (n. 75854.1/2026)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 23.02.2026
 - o appartamento censito al foglio 15, particella 239, sub 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 12,5 mq, superficie catastale: 87 m², rendita catastale euro 677,85;
 - VARIAZIONE del 23/02/2026 Pratica n. CE0066298 in atti dal 25/02/2026 SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA ERRATA (n. 66298.1/2026)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 21.02.2007
 - o appartamento censito al foglio 15, particella 239, sub 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 12,5 mq, superficie catastale: 87 m², rendita catastale euro 677,85;
 - VARIAZIONE del 21.02.2017 Pratica n. CE0024986 in atti dal 21/02/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 6989.1/2017);
 - VARIAZIONE del 13/08/2013 Pratica n. CE0173834 in atti dal 13/08/2013 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 35384.1/2013)

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/07/2008 Pratica n. CE0310613 in atti dal 04.07.2008
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18687.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.04.2007

- appartamento censito al foglio 15, particella 239, graffato alla p.lla 5092, sub 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 12,5 mq, superficie catastale: 87 m², rendita catastale euro 677,85;

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/04/2007 Pratica n. CE0183643 in atti dal 05/04/2007
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16180.2/2007)

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 03.08.1997
 - OMISSIS OMISSIS, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, CF OMISSIS, Proprieta' 1/1;
 - TESTAMENTO OLOGRAFO del 03/08/1997 Pubblico ufficiale BENINCASA GERMANO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 5592 - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 9990 n. 120 registrato in data 18/01/2013 - SUCC. TEST. SOSTITUTIVA DI OMISSIS OMISSIS Voltura n. 2475.3/2013 - Pratica n. CE0029364 in atti dal 11/02/2013

II. SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte di OMISSIS OMISSIS (*1919; +1997), trascritta il 06.11.2002 ai nn.33004/26231

Con successione legittima in morte del sig. OMISSIS OMISSIS (nato a Marzano Appio l'OMISSIS e deceduto in data 03.08.1997, padre dell'esecutato), i suoi beni venivano devoluti ai 6 figli, tra cui l'esecutato sig. OMISSIS OMISSIS (Caserta, OMISSIS). In particolare, dalla nota di trascrizione di detta successione, si desume che al debitore veniva attribuita la quota di 1/6 del bene pignorato censito al CF al foglio 15, particella 225, subalterno 1 (attuali p.lla 239, subb 2 e 3, vedi storia catastale).

N.B. Tale successione legittima veniva però successivamente sostituita dalla successione testamentaria di cui al punto I del presente quesito, trascritta nel 2013.

Corrispondente storia catastale

Situazione dell'unità immobiliare :

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
 - appartamento censito al foglio 15, particella 225, sub 1, graffato alla p.lla 239, cat. A/2, classe 2, consistenza 12,5 mq, superficie catastale: 87 m², rendita catastale euro 677,85.

Situazione degli intestatari:

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

III. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di OMISSIS OMISSIS (*1885; +1961), trascritta il 06.07.1962 ai nn. 22138/20470

Con successione testamentaria del sig. OMISSIS OMISSIS (nonno dell'esecutato, nato a Marzano Appio il OMISSIS e deceduto in data 30.12.1961), regolata da testamento olografo pubblicato dal notaio Benedetto Marrocco del 16.04.1962 e registrato a Teano il

26.04.1962 al n. 1034, al sig. **OMISSIS OMISSIS** (padre dell'esecutato), nato il **OMISSIS**, veniva devoluto quanto di seguito descritto: "[...] *Nomino mio figlio OMISSIS erede della mia casa paterna come si trova con i due giardini attigui, la bottega in piazza, più l'uliveto sito in Piedimonte d'Alife...omissis... aggiungo ove mai una mia disgrazia sarà usufruttuaria mia moglie*". Nella successione testamentaria venivano riportati i seguenti dati catastali: fabbricato in Marzano Appio via Municipio partita 843, Foglio 15, p.lle 225 e 239 composto di 12,5 vani a via Roma e via Municipio, vani 5.

N.B. I dati catastali riportati nella successione testamentaria risultano incompleti, in quanto il fabbricato residenziale era all'epoca censito con i seguenti identificativi: Foglio 15, p.la 225, sub 1, graffato alla p.la 239, mentre, riguardo ai locali di deposito, gli stessi erano censiti con gli identificativi Foglio 15, p.la 225, subb 8, 9 e 10.

N.B. Non risulta trascritta accettazione dell'eredità a favore di OMISSIS OMISSIS nato l'OMISSIS contro OMISSIS OMISSIS nato il OMISSIS.

Corrispondente storia catastale

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
 - o OMISSIS OMISSIS, nato a MARZANO APPIO (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' fino ½ al 03/08/1997;
 - o OMISSIS OMISSIS, FU OMISSIS Proprieta' fino ½ al 03/08/1997;
 - o OMISSIS OMISSIS, nata il OMISSIS, da verificare usufrutto fino al 03/08/1997.
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

La scrivente ha effettuato delle ulteriori ricerche a ritroso sul nominativo del sig. OMISSIS OMISSIS Fu OMISSIS, nato nel 1885 e morto nel 1961 (nonno dell'esecutato), per individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo, come richiesto nell'ambito del presente quesito. Da tali ricerche sono emersi diversi atti che riguardavano altri beni; gli unici atti trascritti a favore di OMISSIS OMISSIS Fu OMISSIS, riguardanti i cespiti pignorati, risultano essere i seguenti.

IV. **ATTO DI COMPRAVENDITA del 03.12.1932 (Trascritto il 24.12.1932 ai nn.34562/26189**

Con atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Broccoli del 03.12.1932 (Rep.20, racc.14, trascritto il 24.12.1932 ai nn.34562/26189), la sig.ra **OMISSIS** fu OMISSIS "*vende, cede e trasferisce a favore dell'altro costituito OMISSIS OMISSIS Fu OMISSIS, che accetta e compra quanto segue:*

- a) *Un pianterreno adibito a stalla, con ingresso dalla via Poccia e sottostante alla casa di Galano Emilio;*
- b) *Un secondo terraneo attiguo al precedente, con accesso ugualmente dalla via Poccia e sottostante alla proprietà del compratore OMISSIS OMISSIS.*
- c) *Altro basso di seguito al precedente, sottoposto pure alla proprietà del compratore OMISSIS e con ingresso sulla medesima via Poccia;*

d) *Un altro basso con grotta, con ingresso sulla pubblica via Poccia, sottostante ad una stanza che in seguito si descriverà e che si prolunga sotto la proprietà di Pasquale Spaziano;*

e) *Una stanza a primo piano sovrapposta al basso precedentemente descritto, nonché ad un basso di Spaziano Pasquale con due finestre che prospettano sulla pubblica via Poccia, attigua al fabbricato del compratore OMISSIS OMISSIS.*

N.B. Si precisa che la citata via Poccia corrisponde all'attuale via Municipio e che gli immobili descritti alle lettere "b", "c" e "d" corrispondono rispettivamente alle attuali unità pignorate censite al F.15, p.lla 5092, subb 8, 9 e 10; gli immobili descritti alla lettera "e", invece, corrispondono ad una porzione dell'attuale unità immobiliare censita al Foglio 15, p.lla 239, sub 2, graffata alla p.lla 5092, sub 35 (già p.lla 239 sub 1).

V. VERBALE DI DEPOSITO DI TESTAMENTO di OMISSIS Vincenzo fu OMISSIS, trascritto il 24.04.1926 ai nn. 10500/9029

Risulta trascritto un testamento olografo pubblicato dal notaio Conca Benedetto in data 08.03.1926 (rep. 2230, racc. 1837, trascritto il 24.04.1926 ai nn. 10500/9029) nel quale "il sottoscritto OMISSIS OMISSIS del fu defunto OMISSIS, possidente nato e domiciliato nel comune di Marzano Appio, desiderando disporre delle mie sostanze per testamento olografo, dichiaro nel modo seguente le mie ultime volontà, oggi che mi trovo sano di mente e di corpo. Dichiaro di non avere ascendenti, né discendenti e permettendomi la legge di disporre delle mie proprietà a mio piacimento, di questa consistente in beni mobili ed immobili, diritti, ragioni, azioni, numerario e quanto altro potrà appartenermi nel dì del mio decesso, chiamo ed istituisco erede universale e particolare mio nipote OMISSIS OMISSIS figlio del defunto mio germano OMISSIS [ndr, nonno dell'esecutato, vedi albero genealogico]. Nego ogni disposizione d'ultima volontà fatta anteriormente alla presente, ma voglio, che questa seguita alla mia morte sia da tutti rispettata, perché contiene le mie ultime volontà".

N.B. Dalle ricerche effettuate in conservatoria sul nominativo OMISSIS OMISSIS fu OMISSIS e OMISSIS OMISSIS fu OMISSIS, però, non risulta trascritta la relativa denuncia di successione testamentaria contro OMISSIS Vincenzo e a favore di OMISSIS OMISSIS né alcuna accettazione dell'eredità.

In conclusione, nel caso di specie, si evidenzia che l'atto di provenienza dei beni è un atto non antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e ha natura mortis causa (successione testamentaria trascritta nel 2013, a correzione di quella legittima del 2002). Pertanto, come richiesto nell'ambito del presente quesito, la scrivente ha provveduto ad individuare l'atto precedente, costituito da una successione legittima del 2002 (anch'esso avente natura mortis causa) e, ancora a ritroso, individuando un'ulteriore successione testamentaria trascritta nel 1962, a favore del padre

ASTE GIUDIZIARIE®

dell'esecutato (dante causa dello stesso debitore). In precedenza ancora, è stato rinvenuto un atto *inter vivos* a carattere traslativo che riguarda una porzione dell'immobile pignorato (atto di compravendita del 1932), nonché un testamento olografo trascritto (risalente al 1926), a cui però non è seguita la denuncia di successione testamentaria e nel quale non sono riportate descrizioni di immobili o dati catastali ma viene indicato come erede universale il sig. OMISSIS OMISSIS (nonno dell'esecutato).

ASTE GIUDIZIARIE®

Come previsto nell'ambito del presente quesito, l'ispezione svolta dalla scrivente, sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo (fino al 1926), è stata in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo solo per parte dei cespiti (atto di compravendita del 1932), mentre per gli altri è stato individuato un atto *mortis causa* del 1926 (testamento olografo trascritto del 1926).

ASTE GIUDIZIARIE®

In tal caso, come richiesto, la scrivente rappresenta che, premesso che i fabbricati interessati risalgono alla seconda metà del XIX secolo e, quindi, erano già presenti prima dell'istituzione della banca dati del catasto, al netto di errori materiali presenti nelle visure catastali (come già riportato nel quesito 3), i nominativi degli intestatari dei beni, così come descritti in precedenza, corrispondono sostanzialmente ai soggetti indicati nei registri immobiliari negli stessi periodi di riferimento.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

b. LOCALI DEPOSITO censiti al foglio 15, particella 5092, sub 8, 9 e 10;

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

I. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA in morte di OMISSIS OMISSIS (*1919 - +1997 - trascritta il 28.02.2013 ai nn.7074/5328)

Con successione testamentaria del sig. **OMISSIS OMISSIS** (nato a Marzano Appio l'OMISSIS e deceduto in data 03.08.1997), al figlio, l'esecutato sig. **OMISSIS OMISSIS** (Caserta, OMISSIS) pervengono, fra altri, “[...] tutto il complesso immobiliare in Marzano A., via Municipio, nonché vano terraneo in via Roma e castagneto”. Nella nota di trascrizione di detta successione è riportato il complesso immobiliare (per la quota di 1/1), censito al C.F. di Marzano Appio al foglio 15, p.lla 239, sub 1. Per detta successione è presente accettazione di eredità trascritta il 09.03.2023 ai nn. 9707/7476, nella quale viene appunto trascritto quale accettazione dell'eredità l'atto per notaio Orsi Raffaele del 25.07.2002 (atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritto il 07.08.2002 ai nn. 24596/19384), in cui la quota accettata è pari ad 1/6. (rif. successione di cui al successivo punto II).

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

Corrispondente storia catastale

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 25.02.2026

- o Locale deposito censito al foglio 15, particella 5092, sub 8, cat. C/2, classe 3, consistenza 17 mq, superficie totale: 25 m², rendita catastale euro 21,95;
 - VARIAZIONE del 23/02/2026 Pratica n. CE0066267 in atti dal 25/02/2026 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA (n.66267.1/2026)
- o Locale deposito censito al foglio 15, particella 5092, sub 9, cat. C/2, classe 2, consistenza 21 mq, superficie totale: 21 m², rendita catastale euro 22,78;
 - VARIAZIONE del 23/02/2026 Pratica n. CE0066270 in atti dal 25/02/2026 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA (n.66270.1/2026)
- o Locale deposito censito al foglio 15, particella 5092, sub 10, cat. C/2, classe 1, consistenza 68 mq, superficie totale: 80 m², rendita catastale euro 63,21;
 - VARIAZIONE del 23/02/2026 Pratica n. CE0066272 in atti dal 25/02/2026 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA (n.66272.1/2026)

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 05.04.2007

- o Locale deposito censito al foglio 15, particella 5092, sub 8, cat. C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita catastale euro 21,95;
- o Locale deposito censito al foglio 15, particella 5092, sub 9, cat. C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita catastale euro 22,78;
- o Locale deposito censito al foglio 15, particella 5092, sub 10, cat. C/2, classe 1, consistenza 68 mq, rendita catastale euro 63,21;
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/04/2007 Pratica n. CE0183643 in atti dal 05/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16180.2/2007)

Situazione degli intestati dal 03/08/1997

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

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 06/04/2007
 - OMISSIS OMISSIS, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, CF OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - OMISSIS OMISSIS, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - OMISSIS OMISSIS, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - OMISSIS OMISSIS, nata a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - OMISSIS OMISSIS, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - OMISSIS OMISSIS OMISSIS Maria, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/6 fino al 03/08/1997;
 - del 06/04/2007 Pratica n. CE0184899 in atti dal 06/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16422.2/2007)
 - VOLTURA D'UFFICIO del 03/08/1997 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 692 n. 71 registrato in data 03/02/1998 - SUCCESSIONE Voltura n. 8493.1/2004 - Pratica n. CE0253832 in atti dal 27/09/2004

II. SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte di OMISSIS OMISSIS (*1919; +1997), trascritta il 06.11.2002 ai nn.33004/26231

Con successione legittima in morte del sig. OMISSIS OMISSIS (nato a Marzano Appio il OMISSIS e deceduto in data 03.08.1997, padre dell'esecutato), i suoi beni venivano devoluti ai 6 figli, tra cui l'esecutato sig. OMISSIS OMISSIS (Caserta, OMISSIS). In particolare, dalla nota di trascrizione di detta successione, si desume che al debitore veniva attribuita la quota di 1/6 dei beni pignorati censiti al CF al foglio 15, particella 225, subalterni 8, 9, 10.

N.B. Tale successione legittima viene però successivamente sostituita dalla successione testamentaria di cui al punto I del presente quesito, trascritta nel 2013.

Corrispondente storia catastale

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
 - Locale deposito censito al foglio 15, particella 225, sub 8, cat. C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita catastale euro 21,95;
 - Locale deposito censito al foglio 15, particella 225, sub 9, cat. C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita catastale euro 22,78;
 - Locale deposito censito al foglio 15, particella 225, sub 10, cat. C/2, classe 1, consistenza 68 mq, rendita catastale euro 63,21;
 - IMPIANTOMECCANOGRAFICO DEL 30.06.1987

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
 - OMISSIS OMISSIS, nato a Marzano Appio (CE) il OMISSIS, CF OMISSIS, Proprieta' fino al 03/08/1997;
 - OMISSIS OMISSIS, nata il 02.10.1889 Usufrutto fino al 03/08/1997;

III. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di OMISSIS OMISSIS (*1885; +1961), trascritta il 06.07.1962 ai nn. 22138/20470

Con successione testamentaria del sig. OMISSIS OMISSIS (nato a Marzano Appio il OMISSIS e deceduto in data 30.12.1961, nonno dell'esecutato), regolata da testamento

olografo pubblicato dal notaio Benedetto Marrocco del 16.04.1962 e registrato a Teano il 26.04.1962 al n. 1034, al sig. **OMISSIS OMISSIS** (padre dell'esecutato), nato l'OMISSIS veniva devoluto quanto di seguito descritto: "[...] *Nomino mio figlio OMISSIS erede della mia casa paterna come si trova con i due giardini attigui, la bottega in piazza, più l'uliveto sito in Piedimonte d'Alife...omissis... aggiungo ove mai una mia disgrazia sarà usufruttuaria mia moglie*". Nella successione testamentaria venivano riportati i seguenti dati catastali: fabbricato in Marzano Appio via Municipio partita 843, Foglio 15, p.lla 225 e 239 composto di 12,5 vani, a via Roma e via Municipio e vani 5 a via Roma n.12.

N.B. I dati catastali riportati nella successione testamentaria risultano incompleti, in quanto il fabbricato residenziale era censito con gli identificativi Foglio 15, p.lla 225, sub 1, graffato alla p.lla 239, laddove i locali di deposito erano censiti con gli identificativi Foglio 15, p.lla 225, subb 8, 9 e 10.

N.B. Non risulta trascritta accettazione dell'eredità a favore di OMISSIS OMISSIS, nato l'OMISSIS contro OMISSIS OMISSIS, nato il OMISSIS.

IV. ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 03.12.1932, trascritto il 24.12.1932 ai nn.34562/26189.

Con atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Broccoli del 03.12.1932 (Rep.20, racc.14, trascritto il 24.12.1932 ai nn.34562/26189), la sig.ra **OMISSIS** fu **OMISSIS** "vende, cede e trasferisce a favore dell'altro costituito **OMISSIS OMISSIS** Fu **OMISSIS**, che accetta e compra quanto segue:

a) Un pianterreno adibito a stalla, con ingresso dalla via Poccia e sottostante alla casa di Galano Emilio;

b) Un secondo terraneo attiguo al precedente, con accesso ugualmente dalla via Poccia e sottostante alla proprietà del compratore OMISSIS OMISSIS;

c) Altro basso di seguito al precedente, sottoposto pure alla proprietà del compratore OMISSIS e con ingresso sulla medesima via Poccia;

d) Un altro basso con grotta, con ingresso sulla pubblica via Poccia, sottostante ad una stanza che in seguito si descriverà e che si prolunga sotto la proprietà di Pasquale Spaziano;

e) Una stanza a primo piano sovrapposta al basso precedentemente descritto, nonché ad un basso di Spaziano Pasquale con due finestre che prospettano sulla pubblica via Poccia, attigua al fabbricato del compratore OMISSIS OMISSIS."

N.B. Si precisa che la citata via Poccia corrisponde all'attuale via Municipio e che gli immobili descritti alle lettere "b", "c" e "d" corrispondono rispettivamente alle attuali unità pignorate F.15, p.lla 5092, subb 8, 9 e 10; gli immobili descritti alla lettera "e", invece, corrispondono ad una porzione dell'attuale unità Foglio 15, p.lla 239 sub 2, graffata alla p.lla 5092 sub 35 (già p.lla 239 sub 1).

In conclusione, nel caso di specie, si rappresenta che l'atto di provenienza dei beni è un atto non antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e ha natura *mortis causa* (successione testamentaria trascritta nel 2013 a correzione di quella legittima del 2002). Pertanto, come richiesto nell'ambito del presente quesito, la scrivente ha provveduto ad individuare l'atto precedente, costituito da una successione legittima del 2002 (anch'esso avente natura *mortis causa*) e ancora a ritroso individuando un'ulteriore successione testamentaria trascritta nel 1962, a favore del padre dell'esecutato (dante causa dello stesso debitore). In precedenza ancora, è stato rinvenuto un atto *inter vivos* a carattere traslativo che riguarda i beni in parola, ovvero un atto di compravendita del 1932.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - 1) **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - 2) **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - 3) **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

LOTTO 4

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Marzano Appio, è emerso che gli immobili pignorati (tratto rosso) di cui al presente lotto ricadono nella "zona A - centro storico" dello strumento



urbanistico vigente (PUC approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 17.06.2023).

Precisamente ricadono all'interno della zona "A" gli immobili censiti al CF al Foglio 15, p.lla 239, sub 2, (graffato alla p.lla 5092, sub 35), p.lla 239, sub 3. Tali zone sono regolamentate dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione

del P.U.C. laddove, in assenza di piani attuativi, sono consentiti solo interventi di risanamento conservativo e manutenzione ordinaria senza incrementi di volumi e di superfici.

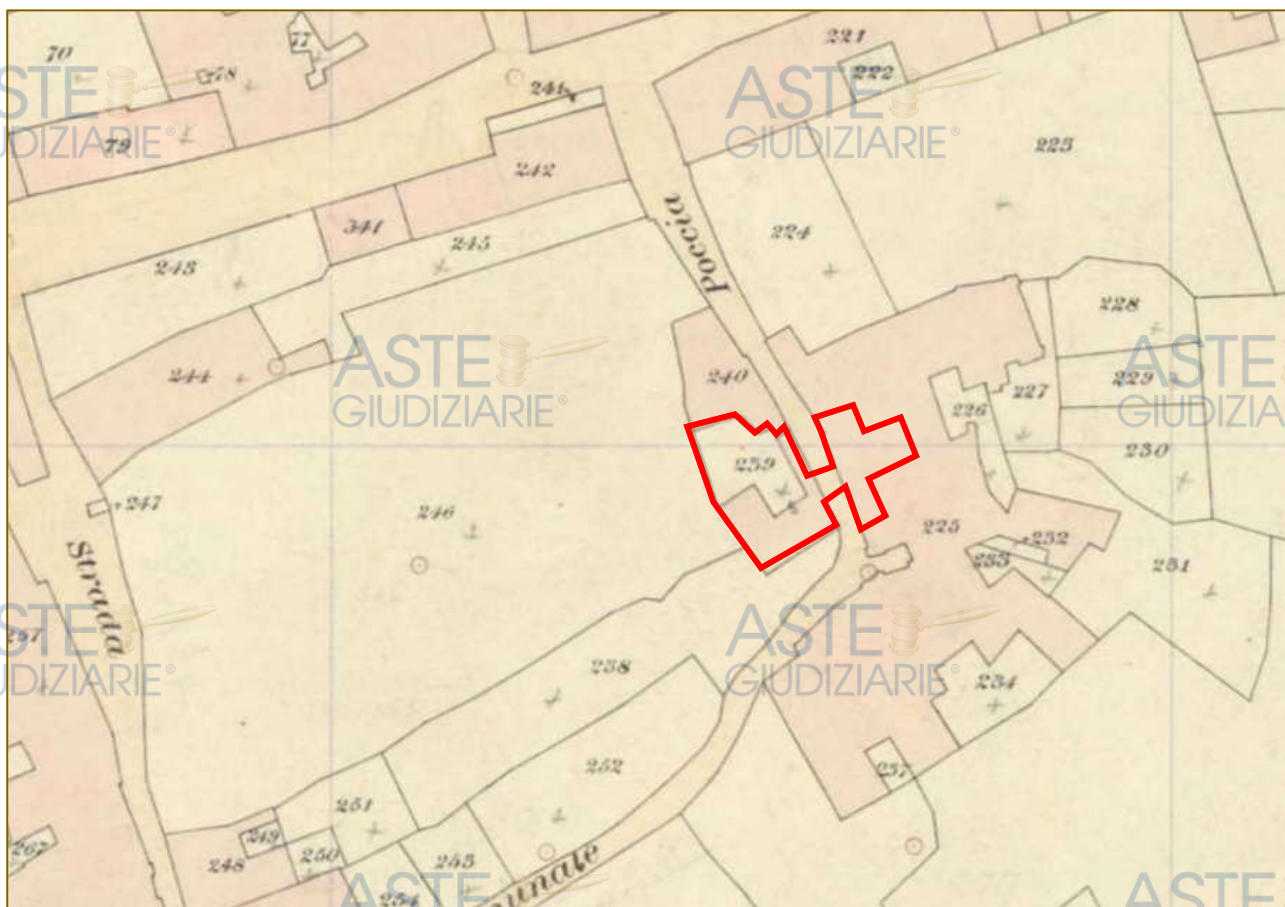
Infine, tutti gli immobili di cui al presente lotto ricadono nelle seguenti aree:

1. "Area di interesse Archeologico Alto" della Carta Archeologica allegata al PUC assoggettata alle prescrizioni dell'art 28 e 28.1 delle NTA;
2. "Vincoli Piani Sovraccomunale" e precisamente nella "zona C-Area riservata controllata del Parco Regionale Roccamonfina-Foce Garigliano", assoggettata alle prescrizioni dell'art 26 delle NTA;
3. "Vincoli D.lgs 42/2004" e precisamente nell'area "Boschi ", assoggettata alle prescrizioni degli artt. 24 e 25 delle NTA;
4. "Vincoli D.lgs 42/2004" e precisamente nell'"Area vulcanica", assoggettata alle prescrizioni degli artt. 24 e 25 delle NTA;
5. "Zona residenziale CLASSE II" del piano di zonizzazione acustica per circa il 93% dell'estensione catastale dei beni pignorati;
6. "Zona residenziale CLASSE I" del piano di zonizzazione acustica per circa il 7% dell'estensione catastale dei beni pignorati.

Relativamente alla legittimità urbanistica degli immobili si rappresenta che non è emersa la presenza di alcun titolo edilizio rilasciato all'esecutato e/o ai suoi danti causa e, pertanto, per stabilire lo stato legittimo degli immobili (dal punto di vista urbanistico), si prenderanno in considerazione le indicazioni dell'art. 9bis, comma 1bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. che recita: "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi".

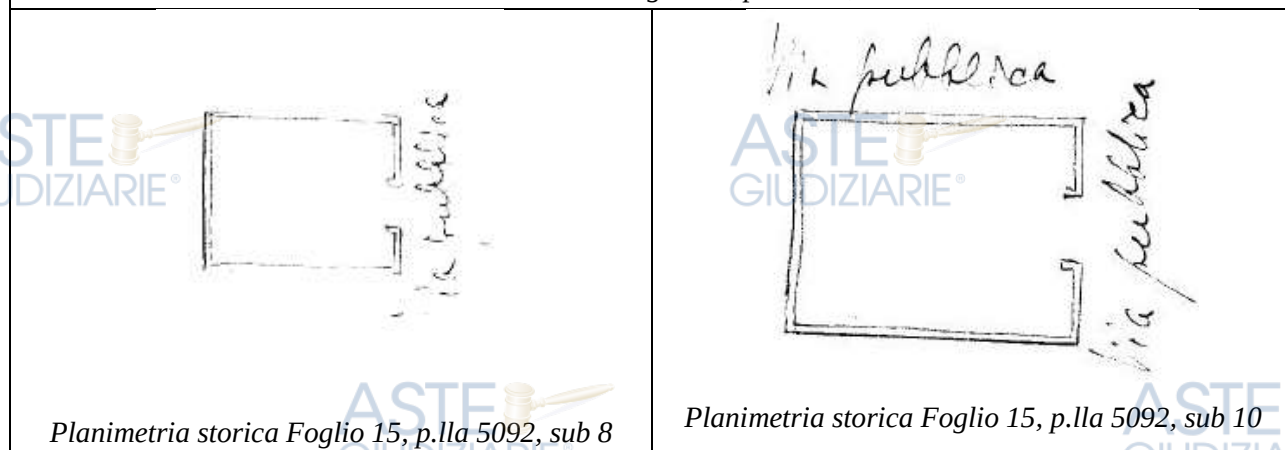
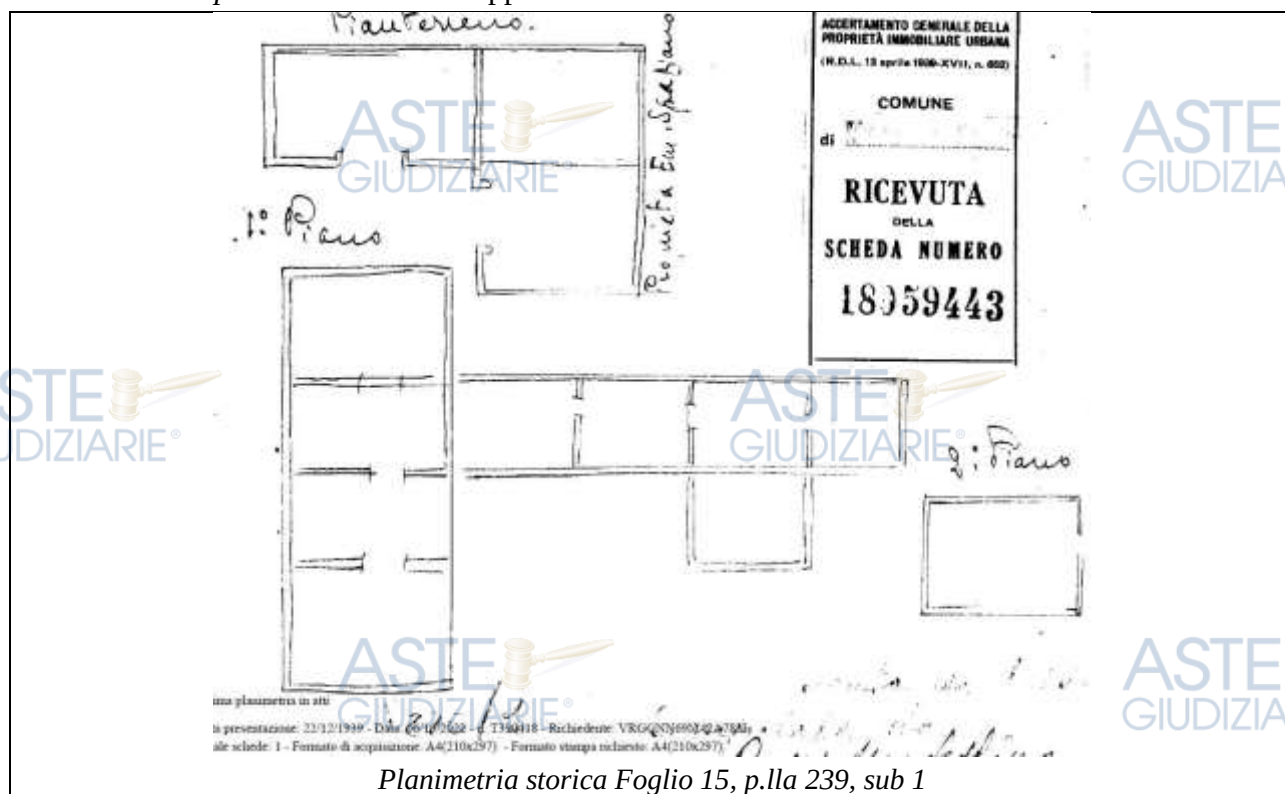
Legittimità urbanistica delle UNITÀ IMMOBILIARI
Foglio 15 p.lla 239 sub 2, graffata alla p.lla 5092 sub 35
Foglio 15 p.lla 239 sub 3 e Foglio 15 p.lla 5092 subb 8, 9 e 10

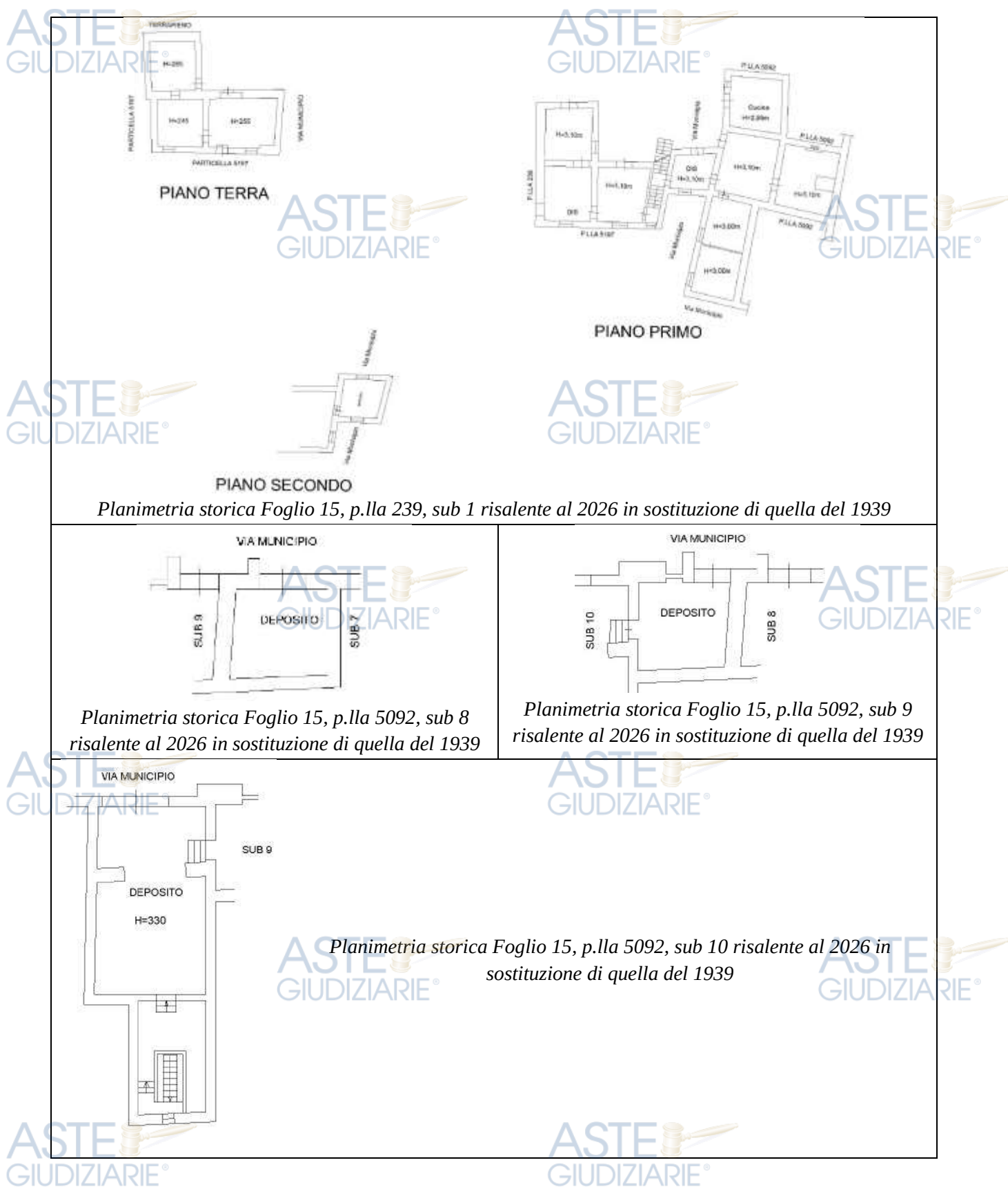
La scrivente ha recuperato, nella banca dati catastale, uno stralcio della mappa di primo impianto. Il periodo di realizzazione di tali mappe varia da comune a comune ma, indicativamente, può essere datato tra il 01.03.1886 (Entrata in vigore della Legge n. 3682/1886, che istituiva il catasto geometrico particellare) e gli anni '30 del secolo scorso. Da tale stralcio emerge che il fabbricato era già riportato in detta mappa e, quindi, risale sicuramente ad epoca antecedente l'entrata in vigore della Legge n.1150 del 17.08.1942 (Prima legge urbanistica italiana).



La scrivente ha inoltre recuperato, nella banca dati catastale, le planimetrie catastali di primo impianto che risultano depositate tutte in data 22.12.1939, ad eccezione di quella relativa alla p.lla 5092, sub 9 che non risultava rilasciabile. Tali planimetrie, come già evidenziato nell'ambito del quesito n.3, risultano essere state redatte in modo grossolano e approssimativo con pochi elementi architettonici (mancano porte, finestre, collegamenti orizzontali e verticali ecc.) e soprattutto senza alcun riferimento metrico e non in scala. Pertanto, a parere dell'esperto, le stesse non possono essere considerate direttamente come riferimenti per attestare la legittimità urbanistica, se non per il

fatto che testimonino l'esistenza, già alla data del 22.12.1939, degli immobili con almeno il numero dei vani ivi riportato e la loro destinazione d'uso. Un'indicazione di massima della conformazione della planimetria del 1939 si può avere nella planimetria presentata dalla scrivente con docfa di "sostituzione di planimetria errata" approvato in data 25.02.2026.





Infine, dalla ricostruzione ipocatastale effettuata nell'ambito del precedente quesito 5, emerge che gli immobili vengono così descritti nei vari atti di provenienza:

- Successione testamentaria del sig. OMISSIS OMISSIS (nato 1885 e deceduto il 30.12.1961)- "fabbricato in Marzano Appio via Municipio partita 843, Foglio 15, p.lla 225 e 239 composto di 12,5 vani, a via Roma e via Municipio vani 5."
- Atto di compravendita del 03.12.1932
 - a) Un pianterreno adibito a stalla, con ingresso dalla via Poccia e sottostante alla casa di Galano Emilio;
 - b) Un secondo terraneo attiguo al precedente, con accesso ugualmente dalla via Poccia e sottostante alla proprietà del compratore OMISSIS OMISSIS.
 - c) Altro basso di seguito al precedente, sottoposto pure alla proprietà del compratore OMISSIS e con ingresso sulla medesima via Poccia;
 - d) Un altro basso con grotta, con ingresso sulla pubblica via Poccia, sottostante ad una stanza che in seguito si descriverà e che si prolunga sotto la proprietà di Pasquale Spaziano;
 - e) Una stanza a primo piano sovrapposta al basso precedentemente descritto, nonché ad un basso di Spaziano Pasquale con due finestre che prospettano sulla pubblica via Poccia, attigua al fabbricato del compratore OMISSIS OMISSIS."

N.B. Si precisa che l'allora via Poccia corrisponde all'attuale via Municipio e che gli immobili descritti alle lettere "b", "c" e "d" corrispondono, rispettivamente alle attuali unità pignorate F.15, p.lla 5092 subb 8, 9 e 10; gli immobili descritti alla lettera "e", invece, corrispondono ad una porzione dell'attuale unità Foglio 15, p.lla 239, sub 2, graffata alla p.lla 5092, sub 35 (già p.lla 239, sub 1).

In conclusione, la scrivente verificherà, quindi, lo stato legittimo (dal punto di vista urbanistico) degli immobili prendendo in considerazione l'evidenza che l'immobile risultava realizzato sicuramente in data antecedente il 1942 (data di entrata in vigore della prima legge urbanistica italiana L.1150/1942) e che tale evenienza è suffragata sia dalle mappe catastali di primo impianto (datate tra la fine dell'800 e gli anni '30 del secolo scorso), sia dalle planimetrie catastali di impianto del 22.12.1939 nonché dalle descrizioni (seppure parziali) contenute nell'atto di compravendita del 1932.

Si provvederà a sovrapporre, quindi, le planimetrie catastali inizialmente presentate a sostituzione di quelle del 1939 con la causale "sostituzione di planimetria errata" (rif. planimetrie riportate alla pag. 93 della presente relazione, le quali rappresentano il verosimile stato dei luoghi originario senza riportare i successivi ampliamenti) con il rilievo dello stato dei luoghi.

Dalle risultanze di detta sovrapposizione emerge quanto segue:

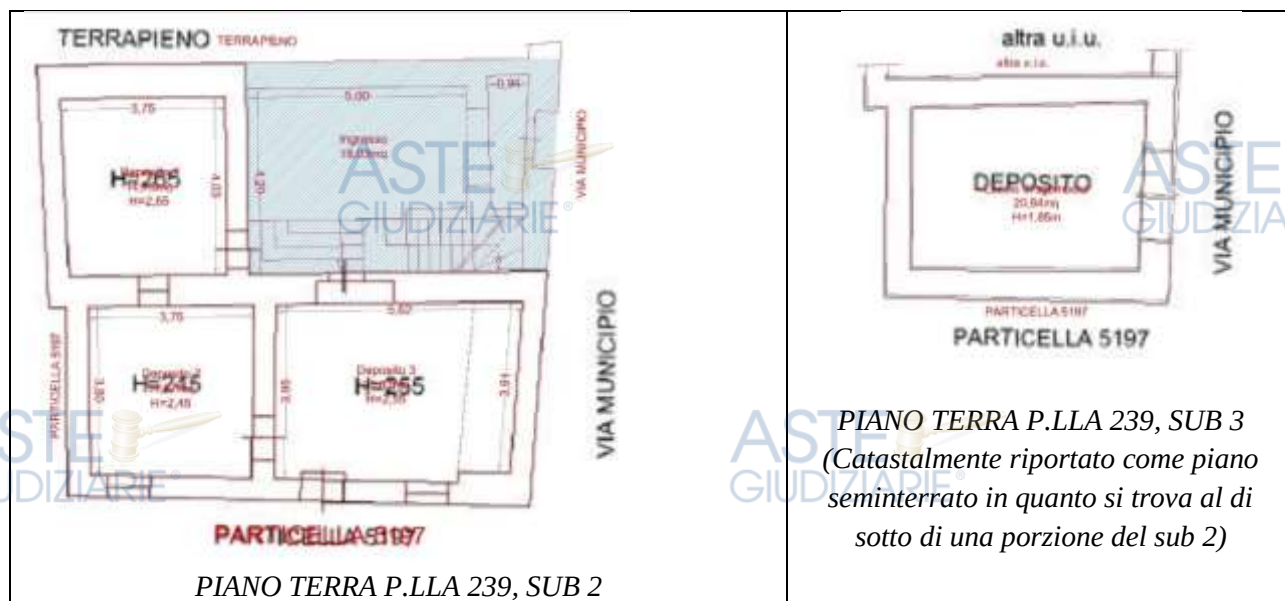
- PIANO TERRA - FABBRICATO RESIDENZIALE: Risulta realizzato un ampliamento che ha portato alla copertura totale della vecchia area cortilizia trasformandola di fatto in un vano coperto, il quale attualmente funge da ingresso all'immobile pignorato.
- PIANO TERRA - LOCALI DI DEPOSITO: lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente a quello riportato nelle planimetrie catastali, nonché alle consistenze riportate nelle planimetrie catastali del 1939.

➤ PIANO PRIMO: Risulta realizzato un terrazzo (a copertura del vano realizzato al piano terra), nonché una diversa disposizione degli spazi interni che hanno portato alla realizzazione di tramezzi interni nella cucina (per realizzare w.c. e ripostiglio), tra la camera da letto 1 e 2, tra il disimpegno 1 e la camera da letto 3 e, infine, la realizzazione del w.c. 2.

➤ PIANO SECONDO: Relativamente al piano secondo nelle planimetrie catastali del 1939 veniva riportato un singolo vano ed è quello che si trova a cavallo della strada (via Municipio). Verosimilmente era presente la copertura degli ambienti sottostanti (Disimpegno 1 e 2, Letto 3 e w.c. 2 della planimetria del sub 2 e 3), ma tale copertura aveva delle altezze sicuramente inferiori a quelle attuali. Infatti, come visibile nella foto seguente, la linea rossa indica, verosimilmente, le vecchie linee di imposta della copertura che si contraddistinguono per la presenza di un antico tufo grigio con il quale è stato realizzato l'intero fabbricato. Al di sopra di dette linee di imposta, invece, è presente un innalzamento realizzato con tufo giallo, oltre che cordoli e travi in cemento armato e copertura con travi in ferro e pannelli coibentati.

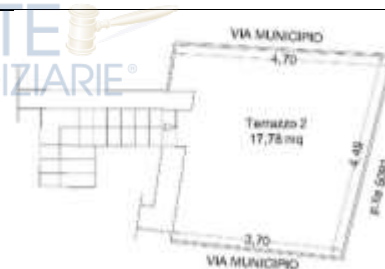
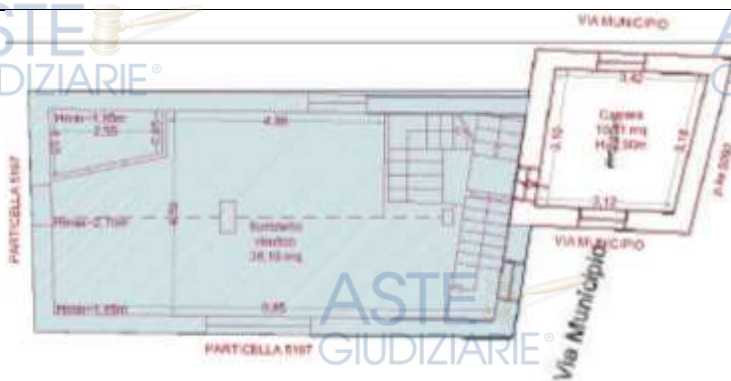


- PIANO TERZO: Relativamente al terrazzo del piano terzo esso non è altro che la copertura del vano al piano secondo già presente nelle planimetrie del 1939 precedentemente descritte.





PIANO PRIMO P.LLA 239, SUB 2





In conclusione, le difformità riscontrate non possono essere sanate e/o condonate in quanto il fabbricato si trova nel centro storico di Marzano Appio e precisamente nella zona "Zona A-Centro storico" del vigente strumento urbanistico. Tali zone sono regolamentate dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. laddove, in assenza di piani attuativi, sono consentiti solo interventi di risanamento conservativo e manutenzione ordinaria senza incrementi di volumi e di superfici.

Pertanto, si ritiene che la sola diversa distribuzione degli spazi interni possa ritenersi sanabile ex DPR n.380/01 mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e ripristino dello stato dei luoghi; detta SCIA ha un costo stimabile in circa **4.000 euro** complessivi, salvi diversi ed ulteriori costi al momento non quantificabili.

Relativamente alle opere abusive sopra descritte, invece, dovrebbe essere ripristinato lo stato dei luoghi attraverso la demolizione del terrazzo che copre l'ingresso e l'abbassamento della copertura; i costi presunti per le demolizioni, la messa in sicurezza, e la ricostruzione della copertura possono essere stimati in circa **€ 25.000**, salvi diversi ed ulteriori costi al momento non quantificabili. Detti costi non saranno detratti dal valore di stima, in quanto non è presente alcun ordine di demolizione per dette opere abusive.

La scrivente, come indicato nell'ambito del presente quesito, procederà alla valutazione del valore d'uso di dette porzioni abusive degli immobili, sebbene, stante l'esiguità di dette superfici rispetto al valore totale, dette stime possono ritenersi sovrapponibili.

ASTE GIUDIZIARIE®

Atteso che, come già evidenziato, al momento alcuni locali del lotto 4 risultano comunicanti con il contiguo lotto 5, è necessario prevedere opportune opere per rendere autonomi i suddetti lotti. Di seguito saranno descritti gli interventi a farsi e stimati i relativi costi che saranno detratti dal valore di stima, in quanto costituiscono, al momento, una sorta di vincolo di uso del bene pignorato.

In particolare, i depositi nn.2 e 3 posti al piano terra (censiti alla p.lla 239, sub 2, vedi planimetrie allegate) presentano attualmente una porta e due finestre con accesso diretto alla corte esclusiva n. 1 facente parte del lotto 5 (censita alla p.lla 5197, sub 2). Si ritiene pertanto necessario prevedere che detti varchi siano dotati di grate fisse, al fine di interdire il passaggio, con un costo approssimabile a circa € 1.500,00, salvi diversi e maggiori costi, al momento non quantificabili.

E' altresì presente una porta di collegamento fra il disimpegno 2 posto al piano primo (riferito alla relativa verticale, facente parte della consistenza catastale della p.lla 239, sub 2) del lotto 4 e la cucina posta al piano terra (riferito alla relativa verticale, facente parte della consistenza della p.lla 5197, sub 2) del lotto 5. Bisognerà, pertanto, prevedere la chiusura di detta porta di collegamento (con un costo stimabile in circa € 500,00), oltre a dividere e rendere indipendenti tutti gli impianti attualmente presenti e condivisi (idrico ed elettrico); il costo per tale divisione e ripristino dell'impiantistica può essere, in una prima fase, approssimato a circa € 3.000,00, salvi diversi e maggiori costi, al momento non quantificabili. Infine, dovrà essere chiusa anche la porta di collegamento attualmente presente fra il sottotetto del piano secondo del lotto 4 (facente parte della consistenza catastale della p.lla 239, sub 2) ed il contiguo lastrico solare del lotto 5 (facente parte della consistenza catastale della p.lla 5197, sub 2), con un costo approssimabile ad € 500,00.

I lavori sopra descritti dovranno essere realizzati a seguito di presentazione di una SCIA ordinaria ex D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., i cui costi (comprensivi di oneri e spese tecniche), possono presuntivamente approssimarsi ad € 3.500,00, salvi diversi e maggiori costi al momento non quantificabili.

Infine, come già evidenziato, a seguito della individuazione dei due lotti 4 e 5, così come descritti, anche a seguito delle opere di cui sopra, verranno a costituirsi varie servitù di veduta esercitate essenzialmente dai beni facenti parte del lotto 4 e gravanti sui beni del lotto 5. Al fine di costituire dette servitù, sarebbe necessario procedere alla trascrizione delle stesse con costi stimabili, in prima approssimazione, a circa € 2.000,00.

Pertanto, i costi complessivi per rendere indipendente il lotto 4 dal contiguo lotto 5, possono stimarsi in € 11.000,00, salvi diversi e maggiori costi al momento non quantificabili

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO 4

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Marco Russo, è emerso che il lotto pignorato è nella materiale disponibilità del debitore, sebbene lo stesso non vi risieda, come confermato anche dall'allegato certificato di residenza storica. Da tale certificato, infatti, si desume che l'esecutato è residente nel comune di San Nicola La Strada (CE) dal 2020. Il lotto è, quindi, sostanzialmente libero.

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

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

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

- *verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- *verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;*
- *acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; nel caso di immobile oggetto di **provvedimento amministrativo di dichiarazione d'interesse culturale (art.13 D.lgs. 40/2004)**, l'esperto verifichi anche la trascrizione del provvedimento nei registri immobiliari ai fini della sussistenza della prelazione dello Stato e degli altri enti pubblici a base territoriale; in tale ipotesi dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento di proprietà ai sensi dell'art. 59 D. lgs 42/2004 ovvero nel caso di vendita forzata, dalla comunicazione dell'aggiudicazione da parte del P.D., decorre il termine di sessanta giorni per eventualmente esercitare la prelazione (a cura del Ministero della Cultura o degli enti pubblici territoriali detentori del vincolo), notificando – entro il detto termine – il provvedimento di acquisizione del bene al patrimonio pubblico, in via di prelazione, allo stesso prezzo indicato nell'atto dell'aggiudicazione;*
- *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*
- *acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) *Domande giudiziali;*
- 2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- 3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; a tale ultimo proposito l'esperto acquisisca il provvedimento con cui viene disposta l'assegnazione ex 337-sexies c.c.;*
- 4) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
- 5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;*
- 6) *Vincoli di cui alle convenzioni PEEP ed alle convenzioni Bucalossi con indicazione del corrispettivo (ex art. 22-bis del D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla L. 29 luglio 2021, n. 108) in capo all'aggiudicatario per affrancare il bene ed immetterlo successivamente sul mercato nel suo pieno valore;*

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

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

Documenti successivi correlati:

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

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

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

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

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

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

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

Documenti successivi correlati:

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

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

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

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

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

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

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

Documenti successivi correlati:

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

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

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

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

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

Immobili siti in MARZANO APPIO(CE)

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in MARZANO APPIO(CE)

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

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

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

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

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Relativamente agli **oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, si rappresenta che, oltre alle formalità sopra elencate così come indicate nella sezione B del presente quesito, ovvero le iscrizioni ipotecarie e i pignoramenti già descritti, non sono presenti difformità catastali; sono invece presenti difformità urbanistiche (riportate al quesito 5), i cui costi di regolarizzazione sono stati stimati in circa 11.000 euro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo si è accertato che non risulta costituito alcun condominio, laddove, come già evidenziato, trattasi di porzioni di fabbricati indipendenti con accessori ed aree esterne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BENI in piena proprietà - CF del comune di Marzano Appio foglio 15, p.lla 239, sub 2, foglio 15, p.lla 239, sub 3, foglio 15, p.lla 5092, sub 8, foglio 15, p.lla 5092, sub 9, foglio 15, p.lla 5092, sub 10.

ACTASTIME, Oracle 6 1 0 • ACTA Area Software • www.actaarea.com 11-04-2026 • 22:35:49

STIMA IMMOBILE ID 208 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 2018 di 209/209 > >| MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPICA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

ID: 208

Riferimento: 1

Creazione: 8-04-2026

Modifica: 11-04-2026

Porzioni di fabbricati in via Municipio snc - LOTTO 4 - Marzano Appio - Caserta - Campania (piano vari)

Perizia: Riferimento

Data redazione perizia: Data di stima: aprile 2026

Proprietà:

Destinazione: Residenziale

Foglio: 15

Particella: 239

Subalterno: 2

Categoria: A/2

Valore di mercato della proprietà EUR: **144.444**

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGNAZIONE

Tipo immobile: Porzioni di fabbricati

Legame con indirizzo: in

Indirizzo: via Municipio snc - LOTTO 4

Cap: Marzano Appio

Provincia: Caserta

Regione: Campania

Nazione:

Scala:

Piano: vari

Zona di riferimento:

Latitudine: Longitudine:

RICAVA COORDINATE TROVA COORDINATE

75 Usa

ACTASTIME Grafo 6 1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 11-04-2026 • 22:38:49

STIMA IMMOBILE ID 208 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 208 di 208/209 > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPICA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

CONSULTAZIONE RENDITE

CALCOLO VALORE CATASTALE

STAMPA DATI CATASTALI

ID 208 Riferimento 1

Creazione 8-04-2026 Modifica 11-04-2026

Porzioni di fabbricati in via Municipio snc - LOTTO 4 - Marzano Appio - Caserta - Campania (piano vari)

Perizia 1 Riferimento

Data redazione perizia Data di stima

Proprietà

Destinazione: Residenziale Foglio 15 Particella 239 Subalterno 2 Categoria A/2 Valore di mercato della proprietà EUR 144.444

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

DATI IDENTIFICATIVI

Tipo unità Provincia Caserta Comune amministrativo Marzano Appio

Sezione Foglio 15 Particella 239 Subalterno 2

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona Censuaria Micro Zona Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 14 vani Superficie Catastale Rendita Catastale € 1.084,56

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità Classe Superficie ha a ca Reddito Dominicale Reddito Agrario

DATI

Partita Tavolare Cerpo Tavolare Porzione Materiale Comune Catastale Codice Comune

Foglio 15 Particella 239 Denominatore Tipo particella

Intestatari

Annotazioni

75 Usa

ACTASTIME Grats 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaarea.com

11-04-2026 • 22:38:49

STIMA IMMOBILE ID 208 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 208 di 209/209 > >| MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE

208 1

Creazione 8-04-2026 Modifica 11-04-2026

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

Porzioni di fabbricati in via Municipio snc - LOTTO 4 - Marzano Appio - Caserta - Campania (piano vari)

Perizia Riferimento

Data redazione perizia Data di stima

aprile 2026

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria

Residenziale 15 239 2 A/2

Valore di mercato della proprietà EUR

144.444

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Modalità di rilevamento delle misure

Criterio di calcolo adottato

Non mostrare in stampa ☐ Uni 10750:2005

UNI 10750:2005	OPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terrapi
Superficie mq	Descrizione			
Superficie al 100%	160,05	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.		
Superficie al 60%	229,08	Garage, sottotetti, cantinole, depositi		
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti		
Superficie al 35%		Balconi e terrazze coperti, patii e porticati		
Superficie al 25%	51,08	Balconi e terrazze scoperti		
Superficie al 15%		Giardini di appartamenti		
Superficie al 10%	73,62	Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati		
Sup. al 50,00%		Sottotetto non abitabile		
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				317,64

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO

Arrotondamento Superficie commerciale netta mq Superficie commerciale mq

unità 318,00

STAMPA SUPERFICIE

75 Usa

ASTE GIUDIZIARIE®

ACTASTIME Gratia 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 11-04-2026 • 22:38:49

STIMA IMMOBILE ID 208 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 208 209 209 209 > >| MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPLICA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

ID Riferimento

208 1

Creazione Modifica

8-04-2026 11-04-2026

Porzioni di fabbricati in via Municipio snc - LOTTO 4 - Marzano Appio - Caserta - Campania (piano vari)

Perizia Riferimento

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria

Residenziale 15 239 2 A/2

Valore di mercato della proprietà EUR

144.444

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

Metodo di stima Valori di riferimento Stima per comparazione Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto

STIMA PER COMPARAZIONE

Valore zona per mq EUR	Coefficiente correttivo	Valore per mq EUR	Superficie commerciale mq	Valore di comparazione EUR
600.00	0.757042	454.23	316.00	144.444
Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo Un 10790/2005 Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità				

Valore zona per mq EUR

600.00

Valore medio immobili comparati per mq

Prezzo marginale per mq EUR

-145.77

STAMPA STIMA COMPARAZIONE

GENERALE

75 Usa

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

AGENZIA delle ENTRATE- Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MARZANO APPIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

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

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

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €600, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 144.444,00 (approssimabili a € **144.000,00**).

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che non sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali ma urbanistiche, aventi un costo di regolarizzazione stimato complessivo pari a circa **15.000 euro**; non sono presenti spese condominiali insolute. Si rappresenta che le superfici dei volumi abusivi sono state stimate al pari delle altre, sia per la limitata differenza del prezzo base, sia per la esiguità di dette superfici rispetto alla superficie totale del lotto.

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

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 116.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
144.000,00 €	15.000,00 €	129.000,00 €	12.900,00 €	116.100,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 116.000,00

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

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

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non si ricade nel caso di quota indivisa, in quanto il bene appartiene all'esecutato per la piena proprietà.

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

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

*L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.*

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

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

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

3) CONCLUSIONI.

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO 4

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di due fabbricati (collegate fra loro, con accesso unico da via Municipio) ad uso residenziale (sviluppantesi su n.3 piani fuori terra). Il lotto si trova nel comune di Marzano Appio, alla via Municipio s.n.c.

Le porzioni di fabbricato, di remota edificazione (seconda metà del XIX sec.), facenti parte del nucleo storico dell'abitato di Marzano Appio, si sviluppano su tre piani fuori terra; di fatto alcuni locali si trovano in un fabbricato posto a N-NE rispetto a via Municipio e risultano collegati, mediante un disimpegno posto ai piani primo e secondo che "scavalca" la suddetta via Municipio, alle restanti unità abitative poste a O-SO rispetto alla predetta strada (vedi foto precedente). Sono presenti anche alcune corti esclusive.

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

Piena proprietà di:

- ✓ **appartamento** censito al **foglio 15, particella 239, sub 2**, graffato alla p.lla 5092 sub 35, cat. A/2, classe 4, consistenza 14 vani, superficie catastale: 381 m², rendita catastale euro 1084,56;
- ✓ **locale deposito** censito al **foglio 15, particella 239, sub 3**, cat. C/2, classe 1, consistenza 21 mq, superficie catastale: 33 m², rendita catastale euro 19,52;
- ✓ **locale deposito** censito al **foglio 15, particella 5092, sub 8**, cat. C/2, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale: 25 m², rendita catastale euro 21,95;
- ✓ **locale deposito** censito al **foglio 15, particella 5092, sub 9**, cat. C/2, classe 2, consistenza 21 mq, superficie catastale: 21 m², rendita catastale euro 22,78;
- ✓ **locale deposito** censito al **foglio 15, particella 5092, sub 10**, cat. C/2, classe 1, consistenza 68 mq, superficie catastale: 80 m², rendita catastale euro 63,21;

e risultano intestati all'esecutato:

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

E' stata ricostruita dalla scrivente la provenienza antenventennale del cespite, con l'individuazione di un atto di compravendita risalente al 1932 ed un testamento olografo trascritto risalente al 1926.

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

Il cespite è stato edificato in epoca antecedente il 1942 e, pertanto, può ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico, salve le difformità descritte nel quesito n. 6.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Marco Russo, è emerso che il lotto pignorato è nella materiale disponibilità del debitore, sebbene lo stesso non vi risieda.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:

LOTTO 4: – Piena ed intera proprietà di porzioni di fabbricati ad uso residenziale e **locali deposito** al piano terra (tutto di remota edificazione, verosimilmente seconda metà sec. XIX), ubicati in Marzano Appio, via Municipio s.n.c. Le porzioni di fabbricati (comunicanti fra loro) ad uso residenziale si sviluppano prevalentemente al piano primo (rispetto alla relativa verticale) e hanno

una superficie complessiva di circa 160mq, con vari accessori esterni (terrazzi, balconi, corti esclusive, ecc.); i locali deposito al piano terra (rispetto alla relativa verticale, aventi una superficie complessiva di circa 190 mq) sono accessibili da via Municipio e fanno parte dei fabbricati di cui sopra; si precisa che sul fronte N-NO del fabbricato sono presenti alcune aperture/varchi attualmente comunicanti con la corte esclusiva di altri beni (f.15, p.lla 5197, sub 2) su cui godranno di una istituenda servitù di veduta; le porzioni di fabbricati e i locali deposito confinano a nord con fabbricato a confine p.lla 240 e via Municipio, ad ovest con terreno censito al foglio 15, p.lla 444, ad est con altre uu.ii. censite al foglio 15, p.lla 5092, a sud con altre uu.ii. censite al foglio 15, p.lla 5092, via Municipio e terreno p.lla 238. Le porzioni di fabbricati ad uso residenziale ed i locali deposito (per la piena proprietà) sono riportati al CF del comune di Marzano Appio al **foglio 15, p.lla 239, sub 2** (graffato alla p.lla 5092, sub 35), cat. A/2, classe 4, consistenza 14 vani, R.C. Euro 1.084,56, **foglio 15, p.lla 239, sub 3**, cat. C/2, classe 1, consistenza 21 m², R.C. Euro 19,52, **foglio 15, p.lla 5092, sub 8**, cat. C/2, classe 3, consistenza 17 m², R.C. Euro 21,95, **foglio 15, p.lla 5092, sub 9**, cat. C/2, classe 2, consistenza 21 m², R.C. Euro 22,78, **foglio 15, p.lla 5092, sub 10**, cat. C/2, classe 1, consistenza 68 m², R.C. Euro 63,21; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il lotto è stato edificato in data antecedente al 1942 e gli ampliamenti realizzati sono da ritenersi abusivi, non sanabili né condonabili, mentre la diversa disposizione interna risulta sanabile ex DPR 380/01; non è presente ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE euro 116.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali.

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

Si allegano alla presente:

- All. n°1:** verbale di sopralluogo;
- All. n°2:** rilievo fotografico;
- All. n°3:** rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;
- All. n°4:** visure catastali storiche e planimetrie catastali;
- All. n°5:** copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Marzano Appio;
- All. n°6:** atti della Conservatoria dei registri immobiliari;
- All. n°7:** copia dell'atto di provenienza del bene;
- All. n°8:** documentazione stato civile e anagrafe.

L'esperto stimatore