TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA LINDA CATAGNA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 325/2024

Promossa da:
BRENTA SPV S.R.L.
(e per essa AXIS S.P.A.)
c/
[redacted]

RELAZIONE TECNICA

Pozzuoli, 30/01/2026

L'Esperto ~~Stimatore~~
Ing. Francesco Riboldi

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott.ssa Linda Catagna – Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Premessa

Con provvedimento del **13/08/2025**, la S.V.I., nominava il sottoscritto Ing. Francesco Riboldi, con studio tecnico in Pozzuoli (NA) alla Via Antiniana n. 2G, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Napoli con il n. 14263 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. 9951, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° **325/2024**, promossa da **BRENTA SPV S.R.L.** c/ [redacted].

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominata l'avv. Giorgia Viola, quale custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento.

In data **17/08/2025**, il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

* * *

Il custode giudiziario avv. Giorgia Viola, a mezzo pec, comunicava la data del primo accesso, fissato per il giorno **03/10/2025**, presso gli immobili oggetto della presente procedura, siti in:

- **MARCIANISE**, alla Via Giacomo Puccini n.11:
  - **Fg. 6, P.lla 5172, Sub. 7**, categoria catastale A/3 "*Abitazioni di tipo economico*";
  - **Fg. 6, P.lla 5172, Sub. 8**, categoria catastale A/3 "*Abitazioni di tipo economico*".

* * *

In data **03/10/2025** il sottoscritto, unitamente al **Custode Giudiziario** e alla sua collaboratrice **Ing. Antonietta Sposito**, incaricata dell'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici, si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento al fine di procedere alle attività istruttorie previste.

Tuttavia, in tale occasione, **l'esecutata non ha consentito l'accesso** agli immobili, rendendo impossibile l'espletamento delle operazioni.

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

In data **05/11/2025**, il sottoscritto, unitamente al **Custode Giudiziario**, alla collaboratrice **Ing. Antonietta Sposito** e agli agenti della forza pubblica, si è nuovamente recato presso gli immobili oggetto di pignoramento. In tale circostanza, l'esecutata [redacted] identificata a mezzo [redacted] rilasciata dal Comune di Marcianise in data **11/02/2020** e valida fino al **27/02/2030**, ha prestato il proprio consenso all'accesso. Ciò ha reso possibile l'esecuzione delle operazioni di sopralluogo previste e i **rilievi metrici, fotografici e tecnici** necessari alla redazione della presente relazione. (Cfr. All.1 - *Verbale di accesso e foglio informativo*).

* * *

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto".

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (istanza di vendita, estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) presente agli atti e relativa agli immobili oggetto di esproprio risultava completa, come già riportato nell'apposito modulo di controllo depositato dallo scrivente in data 01/10/2025.

Si evidenzia che la certificazione notarile del Notaio Dottoressa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo depositata in data 10/01/2025, riporta le generalità anagrafiche della debitrice, l'ubicazione, i dati catastali attuali e storici, lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi agli immobili oggetto di esecuzione (Cfr. All. 2 – *Certificazione notarile*).

Si precisa che detta certificazione risale sino al negozio di acquisto ante ventennio alla data di trascrizione del pignoramento (avvenuta il 23/12/2024), ovvero l'atto di compravendita a rogito del Notaio Manna del 25/07/1959, rep. n. 5589 e racc. n. 1085, registrato a Caserta in data 14/08/1959 al n. 216, e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 29/09/1959 al n. 24601, acquisita in copia dallo scrivente, con il quale la sig.ra [redacted] acquistava dal sig. [redacted] l'appezzamento di terreno su cui è stato edificato successivamente il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili, oggetto di pignoramento.

Si evidenzia che tale atto è relativo al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e costituisce, pertanto, atto *inter vivos a carattere traslativo* (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

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

* * *

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., l'Esperto rappresenta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile, residenza e cittadinanza dell'esecutata e, pertanto, il sottoscritto ha provveduto a richiederli presso il Comune di Marcianise (Cfr. All. 11 – *Certificato Ufficio Anagrafe Comune di Marcianise*). In riscontro a tali richieste, l'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Marcianise, con pec del 18/09/2025, ha trasmesso il certificato di residenza della debitrice, prot. n. 49782/2025, nel quale si evince che l'esecutata risulta *"residente in questo comune con abitazione in dalla nascita in via Puccini 11, dal 24/09/1990 in via Monte Circeo 19, dal Censimento del 1991 in via Puccini 11 ove risiede tutt'oggi"*, e pertanto, risiede allo stesso numero civico degli immobili pignorati e non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il 23/12/2024) alla data di emissione del certificato (18/09/2025).

Al riguardo si rimanda a quanto dichiarato dalla stessa esecutata in occasione dell'accesso, in relazione allo stato di occupazione degli immobili, in particolare la stessa dichiarava che "l'immobile al piano terra è occupato dal fratello dell'esecutata, il sig. [redacted] (…) l'immobile al piano primo è occupato da lei, dal marito e da due figli maggiorenni" (Cfr. All. 1 – *Verbale di accesso e foglio informativo*).

Per quanto concerne l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, il Comune di Marcianise, con pec del 18/09/2025, ha trasmesso l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. 165 p.II anno 1990 vol. 0, prot. n. 49782/2025, dal quale si evince che la sig.ra [redacted] ha contratto matrimonio con il sig. [redacted] nato a Marcianise il 15/03/1969, il giorno 08/09/1990. Nelle annotazioni è riportato che "*Con atto n° 68434, in data l9 ottobre 2007, a rogito del notaio Pasquale Liotti, del distretto notarile di Caserta, gli sposi* [redacted] *e* [redacted] *hanno scelto il regime della separazione dei beni.*" (Cfr. All. 12 – *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di Marcianise*).

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

Come espressamente richiesto nel quesito n. 1 del mandato del G.E., l'esperto ha ritenuto di procedere alla formazione di un **unico lotto di vendita**, come dettagliatamente riportato nella risposta al quesito n. 6, costituito dai seguenti due sub-lotti, definiti considerando le specifiche caratteristiche degli immobili pignorati:

SUB-LOTTO 1

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

- Immobile in via Giacomo Puccini n.11, Fg. 6, P.lla 5172, Sub. 7 (piano T), categoria catastale A/3 *"Abitazione di tipo economico"*.

SUB-LOTTO 2

- Immobile in via Giacomo Puccini n.11, Fg. 6, P.lla 5172, Sub. 8 (piano 1), categoria catastale A/3 *"Abitazione di tipo economico"*.

I due immobili che costituiscono l'unico lotto di vendita hanno le caratteristiche di due unità immobiliari distinte (seppure, come esposto nella risposta al quesito n. 6 non legittimate) e, pertanto si è preferito, per chiarezza di lettura, articolare le risposte a ciascun quesito suddividendole per immobile e, quindi, per il sub-lotto 1 e per il sub-lotto 2.

* * *

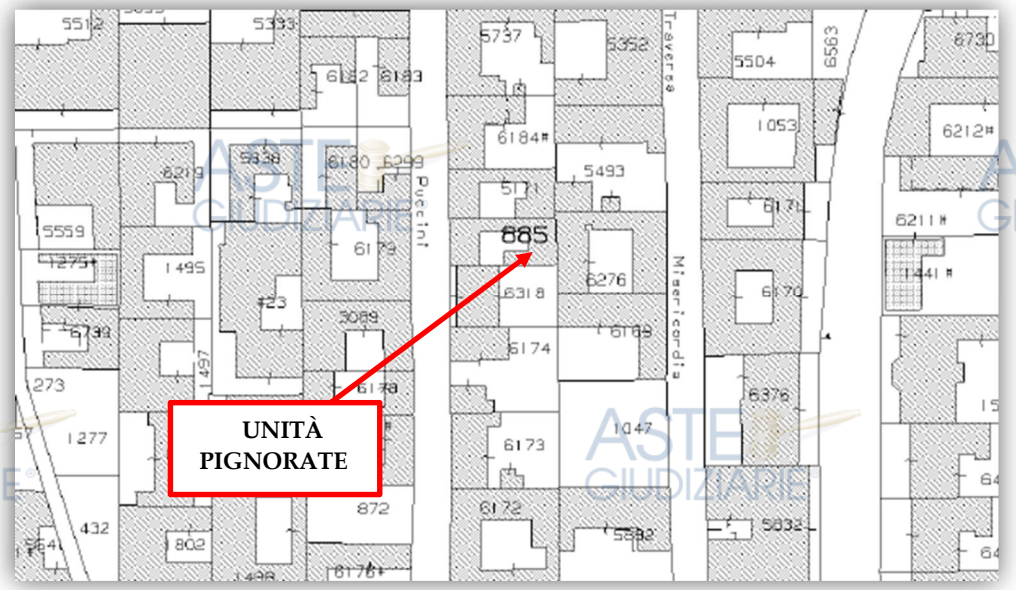
Il compendio oggetto di pignoramento è inserito in un complesso residenziale, caratterizzato da un fabbricato composto da 2 livelli fuori terra, (compreso il pian terreno) ubicato nel Comune di Marcianise alla via Giacomo Puccini n.11.

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale lo stesso insiste, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale estratta dalla piattaforma telematica "Sister", nonché una **sovrapposizione dei due elaborati,** così come richiesto nel presente quesito, acquisita dallo scrivente mediante la web app "STIMATRIX FORMAPS" (Cfr. All. 3a - *Dati catastali all'impianto meccanografico* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):

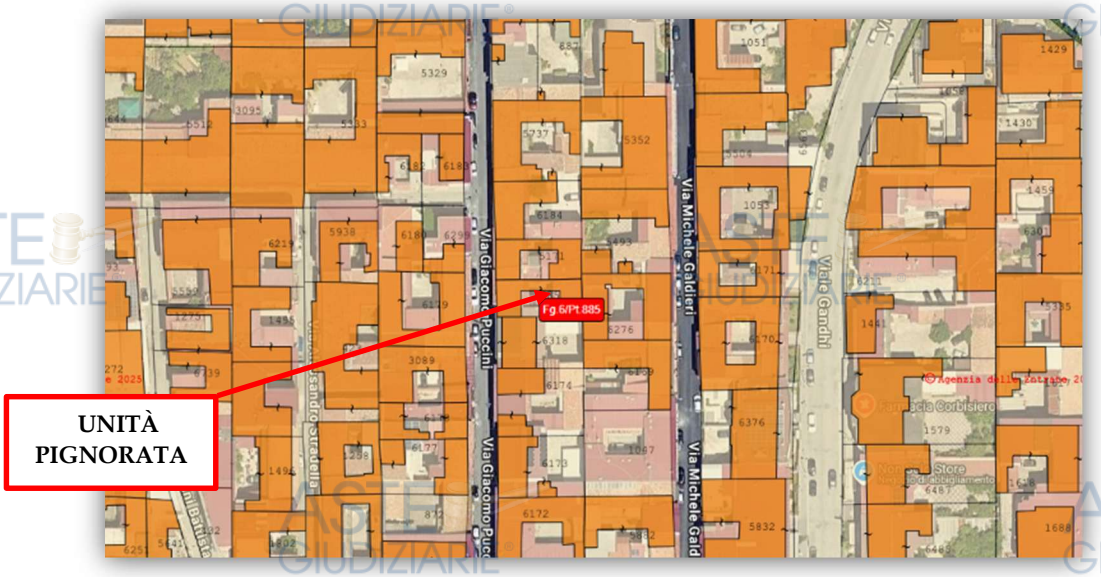


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ortofoto



Mappa catastale Fg. 6 P.lla 885



Sovrapposizione Mappa catastale Fg. 6 P.lla 885 e Ortofoto – "Formaps"

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare che sussiste una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato rappresentato nell'ortofoto e quanto riportato nella mappa catastale acquisita.

Si rappresenta, infine, che il bene oggetto di pignoramento, alla luce della documentazione presente nel fascicolo e di quella acquisita dallo scrivente, non risulta interessato da procedure di espropriazione **per pubblica utilità**.

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

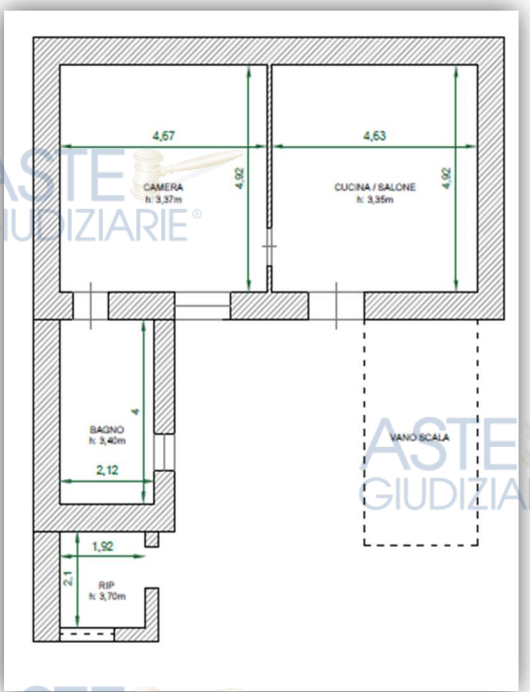
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* * *

SUB – LOTTO 1

Il bene di cui al sub-lotto 1 è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Marcianise, al Foglio **6**, P.lla **5172**, Sub **7**, Cat. **A/3** ovvero "*Abitazioni di tipo economico*", Cl. **4**, Consistenza 3 vani, R. **€ 232,41,** piano **T** (Cfr. All. 3a – *Dati catastali all'impianto meccanografico*).
Dalle verifiche effettuate durante l'accesso è emerso che il bene identificato al **subalterno 7**, in prima analisi, presenta uno sviluppo planimetrico sostanzialmente conforme alla planimetria catastale estratta dallo scrivente dal portale dell'Agenzia delle Entrate "Sister". Per i dettagli si rimanda al quesito n. 3.

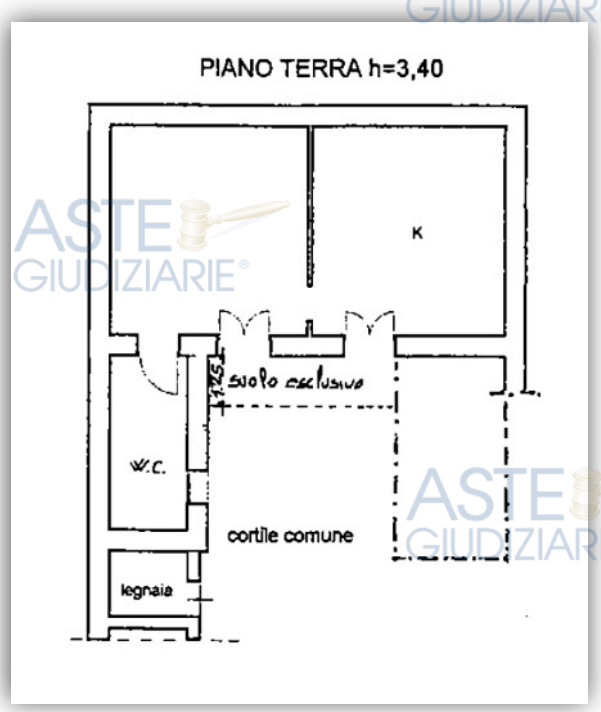
Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria di rilievo e la planimetria catastale.



Fg. 6 P.lla 5172 Sub 7 – stato attuale al 05/11/2025

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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



Fg. 6 P.lla 5172 Sub 7 – Planimetria Catastale al 07/07/2003

* * *

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile, redatta dal notaio Giulia Barbagallo depositata nel fascicolo telematico, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente in copia (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), l'esecutata sig.ra [redacted] dispone della piena proprietà in regime di separazione dei beni. Pertanto, si può affermare che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità alla debitrice**.

* * *

Per quanto concerne i dati catastali indicati negli atti di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nella visura catastale storica acquisita telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3a – *Dati catastali all'impianto meccanografico*).

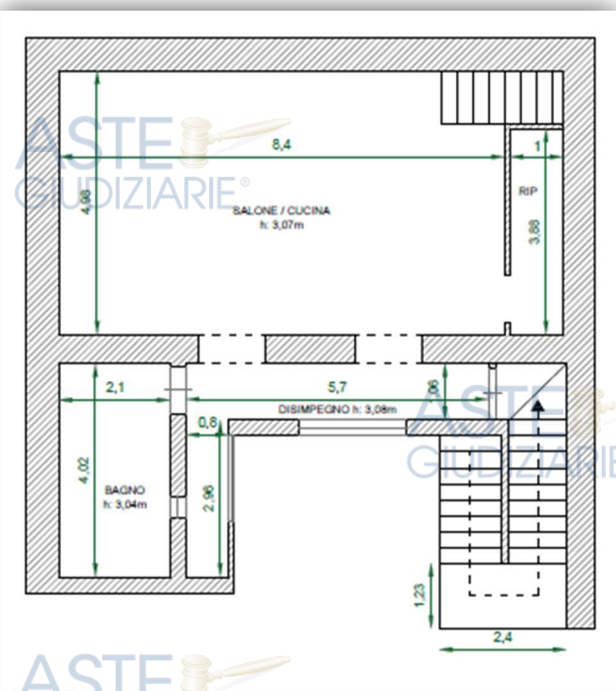
L'unità abitativa pignorata identificata con il sub. 7, risulta confinante, come da atto di compravendita per Notaio Dott. Francesco Regine rep. n. 25421 racc. n. 2255 del 19/03/2007 "*con cortile, scala, proprietà* [redacted] *s.s.a.*". Dal combinato disposto della planimetria catastale del sub. 7 e la mappa catastale della particella terreni, indicata nella visura catastale storica dell'immobile, si rappresenta che l'immobile confina a nord con particella aliena n. 5171 del

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

foglio 6; a sud con particella aliena n. 6318 del medesimo foglio, ad ovest con cortile comune e scala di accesso al piano primo; mentre ad est con particella aliena n. 6276 del foglio 6.

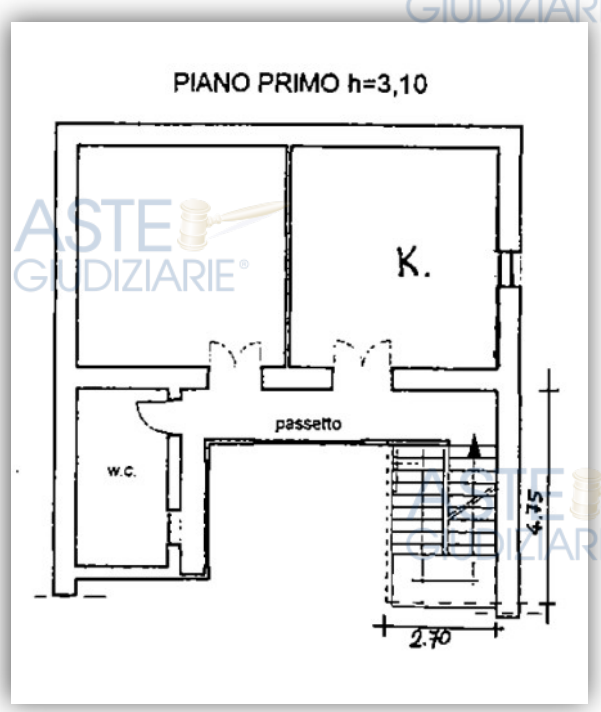
SUB-LOTTO 2

Il bene di cui al sub-lotto 2 è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Marcianise, al Foglio **6**, P.lla **5172**, Sub **8**, Ctg. **A/3** ovvero "*Abitazioni di tipo economico*", Cl. **4**, Consistenza 3 vani, R. **€ 232,41,** piano **1** (Cfr. All. 3a – *Dati catastali all'impianto meccanografico*).
Dalle verifiche effettuate durante l'accesso è emerso che il bene identificato al **subalterno 8**, in prima analisi, presenta uno sviluppo planimetrico sostanzialmente conforme alla planimetria catastale estratta dallo scrivente dal portale dell'Agenzia delle Entrate "Sister". Per i dettagli si rimanda al quesito n. 3.
Per comodità di lettura si riportano di seguito le planimetrie catastali e le planimetrie di rilievo.



Fg. 6 P.lla 5172 Sub 8 – stato attuale al 05/11/2025

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



Fg. 6 P.lla 5172 Sub 8 – Planimetria Catastale al 07/07/2003

* * *

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile, redatta dal notaio Giulia Barbagallo depositata nel fascicolo telematico, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente in copia (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), l'esecutata sig.ra [redacted] dispone della piena proprietà in regime di separazione dei beni. Pertanto, si può affermare che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità alla debitrice**.

* * *

Per quanto concerne i dati catastali indicati negli atti di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nella visura catastale storica acquisita telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3a – *Dati catastali all'impianto meccanografico*).

L'unità abitativa pignorata identificata con il sub. 8, risulta confinante, come da atto di compravendita per Notaio Dott. Francesco Regine rep. n. 25421 racc. n. 2255 del 19/03/2007 "*con cortile, scala, proprietà* [redacted] *s.s.a.*". Dal combinato disposto della planimetria catastale del sub. 8 e la mappa catastale della particella terreni, indicata nella visura catastale storica dell'immobile, si rappresenta che l'immobile confina a nord con particella aliena n. 5171 del foglio 6; a sud con particella aliena n. 6318 del medesimo foglio, ad ovest con cortile comune; mentre ad est con particella aliena n. 6276 del foglio 6.

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

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

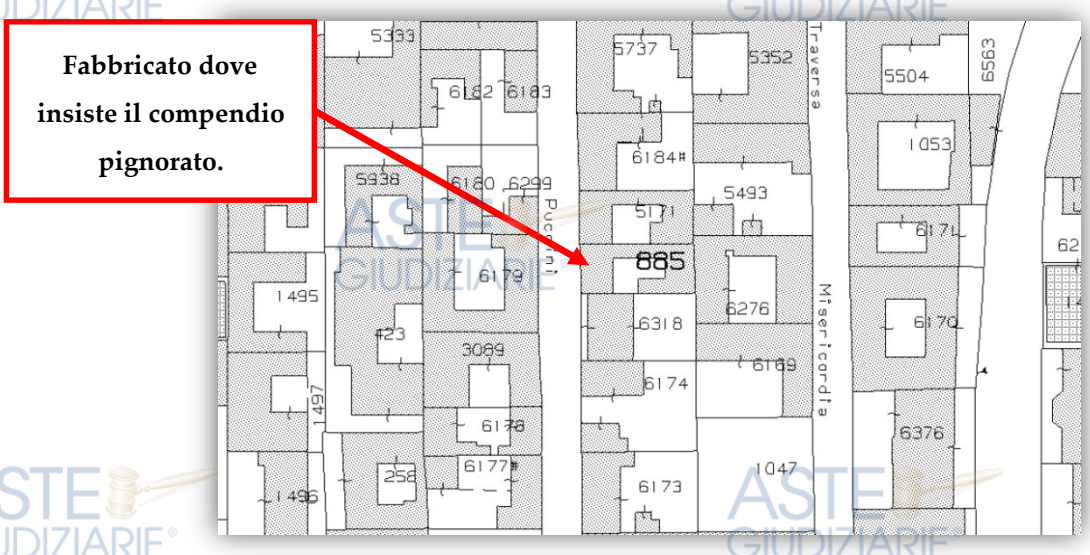
Il compendio è costituito da due unità immobiliari situate nel comune di Marcianise alla via Giacomo Puccini 11.

In riferimento alla definizione delle due unità immobiliari si evidenzia che per gli aspetti urbanistici degli immobili si rinvia alla risposta al quesito n.6.

Si riportano di seguito una immagine 3D del fabbricato e dell'area di interesse estratte dal web, uno stralcio della mappa catastale, la foto della strada in cui sorge il fabbricato, dove sono situati gli immobili staggiti; la foto del portoncino di accesso al fabbricato stesso, scattate in occasione del sopralluogo.



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



Stralcio di mappa catastale foglio 6



Strada dove insiste il fabbricato



Cancello di accesso al fabbricato

* * *

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati, come già precisato, nel comune di Marcianise alla via Giacomo Puccini n.11, zona caratterizzata da un **contesto residenziale** tranquillo e ben collegato. Nel raggio di circa 500 metri si riscontrano servizi di primaria necessità, quali negozi **alimentari, supermercati, scuole e strutture sportive**, che contribuiscono a garantire comodità e funzionalità quotidiana. La posizione strategica permette un **facile**

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

collegamento con le principali vie di comunicazione, facilitando gli spostamenti verso le zone limitrofe e i centri urbani circostanti.



Nel corso del sopralluogo**, la sig.ra** [redacted] ha precisato che per gli immobili staggiti non risulta istituito alcun condominio. (Cfr. All. 1 – *Verbale di accesso e foglio informativo).*

* * *

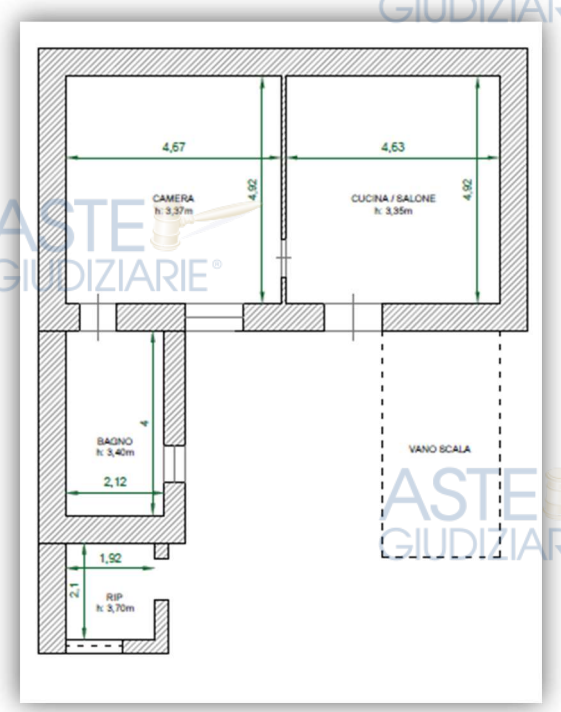
SUB-LOTTO 1

Il cespite in oggetto, catastalmente identificato al NCEU del comune di Marcianise al Foglio 6 particella 5172 Sub. 7, posto al piano terra di un fabbricato ubicato in via Giacomo Puccini 11, al momento dell'accesso, si presentava costituito da: una cucina; una camera da letto; un bagno e un ripostiglio esterno.

Si evidenzia che l'immobile si presentava in "normale" stato di conservazione, a meno del bagno che, invece, mostrava evidenti fenomeni di condensa e/o umidità e pertanto, versava in una condizione di conversazione "mediocre".

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo dell'immobile (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico degli immobili*).

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



Fg. 6 P.lla 5172 Sub 7 – stato attuale al 05/11/2025

L'accesso al fabbricato dove insiste l'immobile pignorato è garantito tramite un portone posto sulla via Puccini civ. 11, mediante l'attraversamento del cortile comune, da cui si accede direttamente all'immobile di cui al sub-lotto 1, nel locale cucina/salone.





Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

La cucina, di circa 22,00 mq e un'altezza interna pari a 3,35m, presenta una forma pressocché quadrata, con un lieve "fuorisquadra", che non dovrebbe comportare una difficoltà nell'arredamento. Tale locale esposto ad ovest, presenta come unica apertura verso l'esterno, la porta di ingresso, caratterizzata da un infisso in legno, con inserti in vetro monocamera ed oscuranti in legno.

In riferimento ai requisiti igienico sanitari definiti dal D.M. 5 luglio 1975, come modificati dal D.Lgs n. 42/04, si rappresenta quanto riportato di seguito:

- in ordine alle dimensioni minime, nell'art. 2 del suddetto D.M. è indicato che "*Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14*", si evidenzia che tale requisito risulta soddisfatto in quanto suddetto locale, adibito a soggiorno - cucina, presenta una superficie pari a circa 22,00 mq;
- in ordine all'ampiezza della superficie finestrata, nell'art. 5 del suddetto DM è indicato che "*Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.*"; si evidenzia che, come già esposto, l'unica superficie finestrata è la porta di accesso che consente illuminazione e areazione naturale al locale, che presenta un'ampiezza maggiore al limite inferiore indicato nel decreto.
- in riferimento a quanto indicato nell'art. 4 relativamente alle specifiche condizioni di benessere all'interno dei locali residenziali, in particolare "*Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente*", si evidenzia che il suddetto locale presenta dei distacchi di pittura e/o intonaco con la fuoriuscita di "macchie scure" sulle pareti. Tale fenomeno, tuttavia, è presente in zone limitate dello stesso locale, in adiacenza e/o prossimità di mobilia.

Infine, in riferimento alle finiture, si evidenzia che:

- la pavimentazione è caratterizzata da mattonelle di colore chiaro;
- le pareti sono tinteggiate con pittura di colore chiaro, prevalentemente nella gamma del giallo.

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

CUCINA





Sulla parete nord del locale soggiorno – cucina è presente una porta che conduce alla camera da letto, di superficie pari a circa 23,00 mq, che presenta una forma pressocché quadrata. Tale locale esposto ad ovest, presenta un'unica finestra, che affaccia sul cortile comune.

In riferimento ai requisiti igienico sanitari definiti dal D.M. 5 luglio 1975, come modificati dal D.Lgs n. 42/04, si rappresenta quanto riportato di seguito:

- in ordine alle dimensioni minime, nell'art. 2 del suddetto D.M. è indicato che "*Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone.*", si evidenzia che attesa la superficie del locale, pari a 23,00 mq, lo stesso può essere adibito a camera da letto per due persone;
- in ordine all'ampiezza della superficie finestrata, nell'art. 5 del suddetto DM è indicato che "*Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.*"; si evidenzia che l'unica finestra che consente illuminazione e areazione naturale al locale, presenta un'ampiezza minore al limite inferiore indicato nel decreto. Per gli aspetti connessi al mancato rispetto del D.M. si rimanda alla risposta al quesito n.6;
- in riferimento a quanto indicato nell'art. 4 relativamente alle specifiche condizioni di benessere all'interno dei locali residenziali, in particolare "*Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non*

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

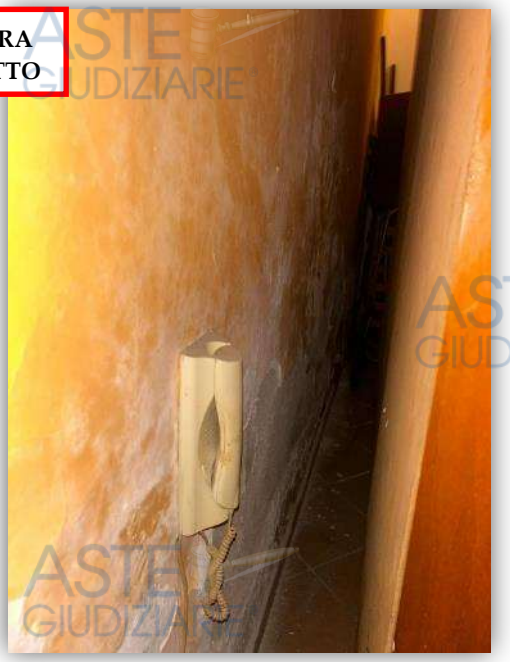
debbono presentare tracce di condensazione permanente", si evidenzia che il suddetto locale, come il locale soggiorno – cucina, presenta dei distacchi di pittura e/o intonaco con la fuoriuscita di "macchie scure" sulle pareti. Tale fenomeno, tuttavia, è presente in zone limitate dello stesso locale, in adiacenza e/o prossimità di mobilia.

Infine, in riferimento alle finiture, si evidenzia che:

- la pavimentazione è caratterizzata da mattonelle in gres di colore rosso;
- le pareti risultano tinteggiate con colori tenui, prevalentemente nella gamma dell'arancione.

CAMERA DA LETTO





Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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





Sulla parete ovest è presente una porta da cui si accede al locale bagno, con una superficie di circa 8 mq, di forma rettangolare. Tale locale presenta una finestra a nastro che affaccia nel cortile comune.

In riferimento ai requisiti igienico sanitari definiti dal D.M. 5 luglio 1975, come modificati dal D.Lgs n. 42/04, si rappresenta quanto riportato di seguito:

- in ordine all'ampiezza della superficie finestrata, nell'art. 5 del suddetto DM è indicato che "*Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.*"; si evidenzia che l'unica finestra che consente illuminazione e areazione naturale al locale, presenta un'ampiezza minore al limite inferiore indicato nel decreto. Pertanto, nel rispetto di quanto indicato nell'art. 7 "*La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica*", bisognerebbe prevedere l'installazione di un sistema di aspirazione meccanica. Per i dettagli si rimanda alla risposta al quesito n.6.
- in riferimento a quanto indicato nell'art. 4 relativamente alle specifiche condizioni di benessere all'interno dei locali residenziali, in particolare "*Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente*", si evidenzia che il suddetto locale è in condizioni di conservazione "mediocre" proprio per la presenza di evidenti fenomeni di condensa e macchie di umidità;

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

- in ordine a quanto indicato nell'art. 7, in particolare "*Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.*", si evidenzia che il locale bagno è dotato di tutti i servizi igienici indicati nel suddetto decreto.

Infine, in riferimento alle finiture, si evidenzia che:

- le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche di colore chiaro fino ad un'altezza di circa 2,00 m; la quota parte non rivestita si presenta inficiata da fenomeni di umidità e/o condensa;
- la pavimentazione, anch'essa in piastrelle di tonalità chiara, risulta deteriorata.

BAGNO





In riferimento all'altezza interna l'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975 indica "*L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.*"; si evidenzia che tutti gli ambienti interni all'immobile presentano un'altezza pari a 3,30 m.

Come già esposto in precedenza, l'immobile è caratterizzato anche dalla presenza di un piccolo ripostiglio, privo di porta di accesso, a cui si accede direttamente dalla corte comune. Tale locale si presenta con le pareti perimetrali allo stato grezzo, in parte rivestite da intonaco vetusto, in avanzato stato di degrado e parzialmente distaccato.
Sono presenti evidenti segni di umidità, sia da risalita capillare sia da infiltrazioni, che contribuiscono a un marcato deterioramento delle superfici. La pavimentazione è realizzata in cemento grezzo o battuto non rifinito, anch'essa in condizione "mediocre".

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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



RIPOSTIGLIO



* * *

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che, lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, che ha attestato che non risulta presentato alcun certificato per l'unità immobiliare in oggetto (Cfr. All. 16 – *Richiesta certificazione A.P.E. e riscontro*). Pertanto, si ritiene di dover prevedere un costo per l'acquisizione del suddetto documento, che si stima pari a **€ 200,00**, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

* * *

SUB-LOTTO 2

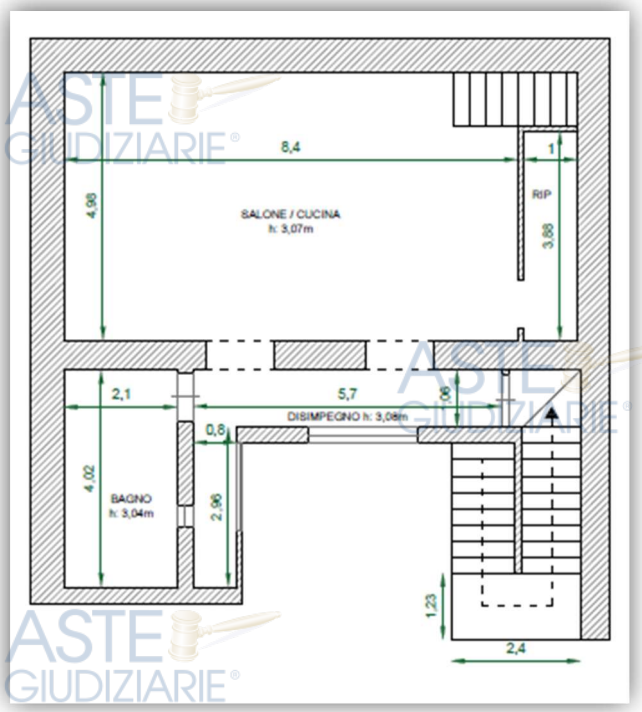
Il cespite in oggetto, catastalmente identificato al NCEU del comune di Marcianise al Foglio 6 particella 5172 Sub. 8, categoria catastale A/3 (Abitazione di tipo economico), posto al piano primo di un fabbricato ubicato in via Giacomo Puccini 11, al momento dell'accesso, si presentava costituito da: una cucina soggiorno; un bagno; un piccolo disimpegno e due piccoli ripostigli.

Si evidenzia che dal locale soggiorno si sviluppa una scala interna che conduce al piano superiore, identificato con il subalterno 9, subalterno alieno alla procedura.

Si evidenzia, altresì, che l'immobile si presentava in "normale" stato di conservazione, a meno del bagno che, invece, mostrava evidenti fenomeni condensa e/o umidità e pertanto, versava in una condizione di conversazione "mediocre".

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

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo dell'immobile (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico degli immobili*).



Fg. 6 P.lla 5172 Sub 8 – stato attuale al 05/11/2025

L'accesso al fabbricato, come già esposto in precedenza, è garantito tramite un portone posto sulla via Puccini civ. 11, mediante l'attraversamento del cortile comune, da cui si sviluppa una scala che consente di accedere al piano primo: la prima rampa di scala che parte dall'area esclusiva della proprietà [redacted] risulta aperta e coperta e conduce ad un pianerottolo di riposo da cui partono altre due rampe: una che conduce al piano primo di proprietà aliena e l'altra chiusa e coperta, che conduce al piano primo di proprietà [redacted]. Quest'ultima presenta un cancello che consente l'accesso alla rampa stessa.

Si evidenzia che negli atti di trasferimento non si fa menzione nello specifico di tali accessori, ovvero scala e area esclusiva, ma nell'atto di compravendita del notaio Liotti Pasquale è indicato che "*quanto in oggetto viene trasferito allo stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, con ogni servitù attiva e passiva*", così come indicato nell'atto di donazione per notaio Regine Francesco. Atteso che sia nelle planimetrie catastali attuali degli immobili, che nella planimetria catastale storica, relativa, quindi al sub.5, che come esposto nel quesito n. 6, risulta essere la planimetria catastale di primo impianto presa come riferimento per definire lo stato legittimo, esiste un'area esterna di proprietà esclusiva a servizio dell'immobile al piano terra (sub-lotto 1); mentre la scala di accesso al piano primo è riportata nella planimetria del piano primo (sub-lotto2).

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

Si evidenzia che, atteso che la prima rampa di scale conduce ad un pianerottolo di riposo, da dove parte sia la rampa che conduce al piano primo di proprietà [redacted] sia la rampa di scale che conduce al piano primo di proprietà aliena. Per cui dovrebbe essere istituita una servitù di passaggio sulla prima rampa di scala per l'accesso alla proprietà aliena del primo piano.

SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO





Dal pianerottolo di arrivo si accede all'immobile direttamente nel piccolo disimpegno di forma longitudinale, con una superficie di circa 6,00 mq; sul lato nord è presente la porta di accesso al bagno; sul lato est si accede all'ambiente cucina/soggiorno, mediante due aperture "ad arco"; sul lato ovest è collocata una finestra che garantisce illuminazione ed areazione naturale all'interno dell'abitazione. In riferimento alle finiture, si rappresenta che la pavimentazione è caratterizzata con mattonelle ceramiche di colore chiaro, mentre le pareti risultano parzialmente rivestite con piastrelle decorate nella parte inferiore, mentre la parte superiore è intonacata e tinteggiata in tonalità chiare.

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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



DISIMPEGNO



Dal disimpegno, mediante la porta posta a nord, si accede al bagno, di forma rettangolare e con una superficie di circa 6,00 mq; tale locale presenta una finestra sul lato sud che consente areazione e illuminazione naturale, ma non è direttamente collegata con l'esterno, ma affaccia all'interno del primo ripostiglio, caratterizzato da una finestra posta sempre sul lato sud.

In riferimento ai requisiti igienico sanitari definiti dal D.M. 5 luglio 1975, come modificati dal D.Lgs n. 42/04, si rappresenta quanto riportato di seguito:

- in ordine all'ampiezza della superficie finestrata, nell'art. 5 del suddetto DM è indicato che "*Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.*"; si evidenzia che l'unica finestra che consente illuminazione e areazione naturale al locale, presenta un'ampiezza minore al limite inferiore indicato nel decreto. Pertanto, nel rispetto di quanto indicato nell'art. 7 (La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.), bisognerebbe prevedere l'installazione di un sistema di aspirazione meccanica. Per i dettagli si rimanda alla risposta al quesito n.6.
- in riferimento a quanto indicato nell'art. 4 relativamente alle specifiche condizioni di benessere all'interno dei locali residenziali, in particolare "*Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente*", si evidenzia che il suddetto

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

locale è in condizioni di conservazione "mediocre" proprio per la presenza di evidenti fenomeni di condensa e macchie di umidità;

- in ordine a quanto indicato nell'art. 7, in particolare "*Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.*", si evidenzia che il locale bagno è dotato di tutti i servizi igienici indicati nel suddetto decreto.

Infine, in riferimento alle finiture, si evidenzia che:

- la pavimentazione è caratterizzata da piastrelle ceramiche;
- le pareti risultano rivestite per circa metà altezza con le mattonelle uguali per forma e colore a quelle utilizzate per la pavimentazione.

BAGNO





A sinistra della porta che conduce al locale bagno è presente una tenda a mo' di paravento per separare il disimpegno al primo ripostiglio, di superficie pari a circa 2,40 m, che presenta sul lato sud una finestra che garantisce areazione e illuminazione naturale. Tale locale presenta le pareti con alcuni impianti a vista e tracce per il passaggio di detti impianti e cavidotti elettrici non "chiuse".

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



PRIMO RIPOSTIGLIO



Dalle aperture "ad arco" poste sul lato est del disimpegno si accede all'ampio locale adibito a soggiorno cucina, di forma rettangolare, con una superficie complessiva di circa 40 mq. Si evidenzia che, tale locale è privo di finestre e, pertanto, atteso che l'accesso è garantito dal disimpegno mediante vani privi di porta, la finestra posta sul lato ovest del disimpegno dovrebbe servire anche il locale soggiorno cucina. Oltretutto, il disimpegno, come già detto, prosegue con una forma ad "L", in adiacenza anche al bagno; si evidenzia che la quota parte del disimpegno in adiacenza al bagno è separata da quella in adiacenza al soggiorno cucina mediante una tenda. Pertanto, si può considerare un unico ampio locale (disimpegno ad L e soggiorno/cucina) servito da due finestre: una sul lato ovest e l'altra sul lato sud del disimpegno.

In riferimento ai requisiti igienico sanitari definiti dal D.M. 5 luglio 1975, come modificati dal D.Lgs n. 42/04, si rappresenta quanto riportato di seguito:

- in ordine alle dimensioni minime, nell'art. 2 del suddetto D.M. è indicato che "*Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14*", si evidenzia che tale requisito risulta soddisfatto in quanto suddetto locale, adibito a soggiorno - cucina, presenta una superficie pari a circa 40,00 mq;
- in ordine all'ampiezza della superficie finestrata, nell'art. 5 del suddetto DM è indicato che "*Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.*"; si evidenzia che, come già esposto, il locale è servito da due finestre, la cui superficie sommata non è tale da rispettare quanto indicato nel D.M.

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

Per gli aspetti connessi al mancato rispetto del D.M. si rimanda alla risposta al quesito n.6.

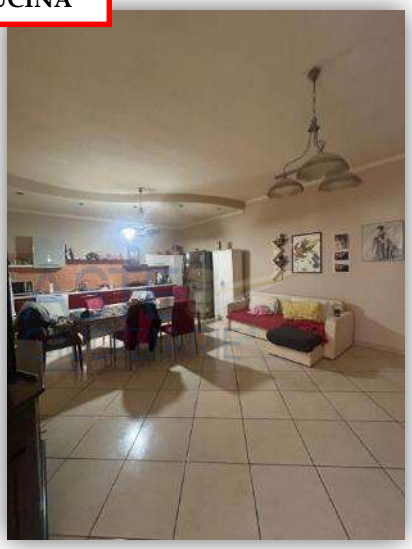
- in riferimento a quanto indicato nell'art. 4 relativamente alle specifiche condizioni di benessere all'interno dei locali residenziali, in particolare "*Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente*", si evidenzia che il suddetto locale soddisfa tale requisito. (cfr. All. 9 – *Documentazione fotografica e planimetrie con indicazione dei coni ottici*)

Infine, in riferimento alle finiture, si evidenzia che:

- la pavimentazione è in continuità con quella del disimpegno, realizzata in mattonelle di colore chiaro;
- le pareti sono intonacate con la stessa colorazione chiara;
- il soffitto è parzialmente controsoffittato, con faretti incassati.

SALONE/CUCINA





All'interno del locale appena descritto, è presente un piccolo vano sottoscala adibito a ripostiglio, di circa 3,00 mq di superficie. L'ambiente risulta privo di una porta di accesso e presenta a mo' di paravento una tenda.

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



In riferimento all'altezza interna l'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975 indica "*L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.*"; si evidenzia che tutti gli ambienti interni all'immobile presentano un'altezza pari a 3,10 m.

* * *

* * *

In riferimento agli impianti, si rappresenta che gli immobili presentano l'impianto elettrico, di riscaldamento e di condizionamento autonomo (solo al piano primo) del gas e fognario.
In riferimento al rispetto delle normative vigenti in materia lo scrivente ha previsto l'adeguamento dell'impianto elettrico al D.M. 37/01, in quanto unico impianto che può essere provato mediante attività non invasive per l'immobile.
Si rappresenta che per la messa in sicurezza degli impianti e/o adeguamento alla norma occorrerebbe redigere un progetto specifico che esula dal mandato ricevuto; pertanto, lo scrivente al fine di addivenire ad un valore di mercato congruo, e di espletare l'incarico ricevuto, così come indicato nel mandato stesso, ha stimato tali importi parametrando il costo unitario della presente attività.
Di seguito si riporta la stima dei costi per l'adeguamento impiantistico relativa al sub-lotto 1 e al sub-lotto 2.

SUB-LOTTO 1

Per un immobile residenziale di circa 70 mq l'adeguamento dell'impianto elettrico varia tra € 40-80; per il caso in esame si è considerato un importo al metro quadrato di circa € 70,00, in quanto, anche a vista, l'impianto elettrico si è presentato vetusto e/o non a norma.

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









Ing. Francesco Riboldi

Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80

email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Pertanto, i lavori di adeguamento dell'impianto elettrico al D.M. 37/01 ammontano a € 4.900,00 (oltre IVA). a tale importo va aggiunto un importo pari a € 150,00 per la relativa **Dichiarazione di Conformità (DiCo).**

SUB-LOTTO 2

Per un immobile residenziale di circa 80 mq l'adeguamento dell'impianto elettrico varia tra € 40-80; per il caso in esame si è considerato un importo al metro quadrato di circa € 40,00. Pertanto, i lavori di adeguamento dell'impianto elettrico al D.M. 37/01 ammontano a € 3.200,00 (oltre IVA); a tale importo va aggiunto un importo pari a € 150,00 per la relativa **Dichiarazione di Conformità (DiCo).**

* * *

* * *

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che, lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, che ha attestato che "*non risulta presentato alcun certificato per l'unità immobiliare in questione*" (Cfr. All. 16 – *Richiesta certificazione A.P.E. e riscontro*). Pertanto, per la redazione della suddetta pratica si stima un costo pari a **€ 200,00**, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

* * *

Di seguito, come espressamente richiesto nel mandato, si riporta il calcolo delle superfici nette degli immobili pignorati (costituenti i due sub-lotti) e quello delle superfici commerciali degli stessi, con l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la loro determinazione, al fine di addivenire al valore di mercato degli immobili.

* * *

SUB-LOTTO 1

La superficie commerciale, quindi, è determinata dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficiario rispetto alla superficie principale. Per quanto concerne suddetti rapporti, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1) e quelli riportati nei "*Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di Economia immobiliare*" dell'Agenzia delle Entrate (C3) (Cfr. All. 18 – *Riferimenti per coefficienti mercantili*).

Nel caso in esame, è necessario considerare i seguenti rapporti mercantili:

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

Tipologia di ambiente	C1 **(Tecnoborsa)**	C3 **(OMI)**	Media
Ripostiglio esterno	0,25	0,25	0,25
Area esclusiva	0.15	0.10	0.13

Tabella rapporti mercantili

La **superficie commerciale lorda** dell'immobile di cui al sub-lotto 1, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98, risulta pari a circa **73,10 mq**, quale somma:

- della superficie commerciale dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98) pari a circa 70,80 mq;
- della superficie commerciale lorda del locale ripostiglio esterno pari a circa 6,40 mq, corrispondenti a 1,60 mq ponderati;
- della superficie commerciale lorda dell'area esclusiva pari a circa 5,40 mq, corrispondenti a 0,70 mq ponderati.

La **superficie commerciale netta** dell'immobile risulta pari a circa **55,90 mq**, quale somma:

- della superficie commerciale netta dell'abitazione pari a circa 54,20 mq;
- della superficie commerciale netta del locale ripostiglio esterno pari a circa 4,00 mq, corrispondenti a 1,00 mq ponderati;
- della superficie commerciale netta dell'area esclusiva pari a circa 5,40 mq, corrispondenti a 0,70 mq ponderati.

SUB-LOTTO 2

La superficie commerciale, quindi, è determinata dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficiario rispetto alla superficie principale. Per quanto concerne suddetti rapporti, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1) (Cfr. All. 18 – *Riferimenti per coefficienti mercantili*).

Nel caso in esame, è necessario considerare i seguenti rapporti mercantili:

Tipologia di ambiente	C1 **(Tecnoborsa)**
Scala	0,15

Tabella rapporti mercantili

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

La **superficie commerciale lorda** dell'immobile di cui al sub-lotto 2, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98, risulta pari a circa **82,00 mq**, quale somma:

- della superficie commerciale dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98) pari a circa 80,20 mq;
- della superficie commerciale lorda del vano scala esterno pari a circa 12,10 mq, corrispondenti a 1,80 mq ponderati.

La **superficie commerciale netta** dell'immobile risulta pari a circa **65,70 mq**, quale somma:

- della superficie commerciale netta dell'abitazione pari a circa 64,20 mq;
- della superficie commerciale netta del vano scala esterno pari a circa 10,10 mq, corrispondenti a 1,50 mq ponderati.

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

Al fine di una corretta identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate:

- la visura catastale storica N.C.E.U. Fg. 6 p.lla 5172 Sub. 7 e 8;
- la visura catastale storica N.C.E.U. Fg. 6 p.lla 5172 Sub. 5;
- la visura catastale storica N.C.T. Fg. 6 p.lla 885;
- le planimetrie catastali Fg. 6 p.lla 5172 Sub. 7 e 8;
- la planimetria catastale Fg. 6 p.lla 5172 Sub. 5;
- la mappa catastale;
- l'elaborato planimetrico attuale;
- gli elaborati planimetrici storici.

(Cfr. All. 3a - *Dati catastali all'impianto meccanografico*).

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale delle due unità immobiliari, si precisa che il primo atto di acquisto anteriore di vent'anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (23/12/2024) è l'**atto di compravendita** per Notaio Armando Manna di Marcianise del 25/07/1959, rep. n. 5589 e racc. n. 1085, registrato a Caserta il 14/08/1959 al n. 216 e trascritto il 29/09/1959 al n 24601, che lo scrivente ha acquisito in copia, con il quale la sig.ra [redacted] diveniva proprietaria di una piccola zona di terreno "*da distaccarsi dalla residua estensione dell'appezzamento di terreno in agro di Marcianise, in località Laudini della complessiva superficie di are tredici(13) e centiare sessantasette (67), costituita da due zone, una di*

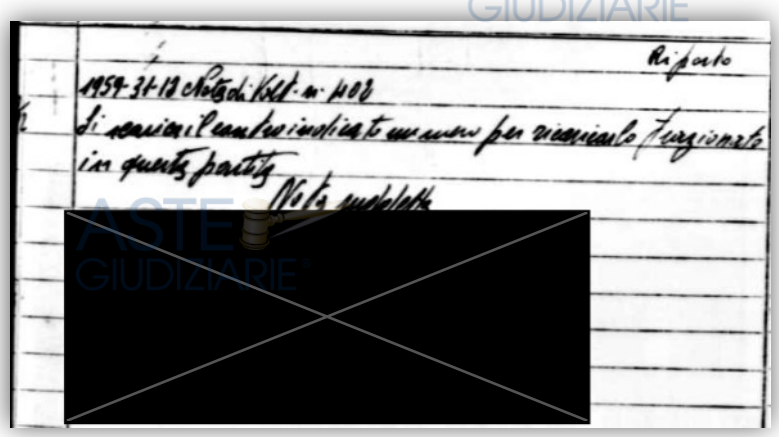
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

are otto (8) e centiare diciassette (17) (…)l'altra di are cinque (5) e centiare quarantaquattro (44), riportate nel catasto rustico di Marcianise alla partita 3040, in ditta [redacted] *foglio 6, particella 67/s, per are 08,17, col reddito domenicale di lire 171,57 ed agrario di lire 22,88 e particella 67/v,44, col reddito domenicale di lire 114,24 ed agrario di lire 15,23*". In particolare, alla sig.ra [redacted] viene trasferita "*una zona della estensione, a giusta misura, di are due e centiare quarantacinque, pari a passi due e passitelli sette e mezzo, (…) da distaccarsi in modo da confinare a nord con zona venduta a* [redacted] *ad est con beni* [redacted] *a sud con zona venduta a* [redacted] *e ad ovest con strada di nuova apertura della larghezza di metri sette; individuata in frazionamento con il sub "t" della particella 67/s per are 2,45, col reddito demenicale di lire 51,45 ed agrario di lire 6,86*".

Al fine di verificare che la particella indicata nel suddetto atto sia la particella di terreno su cui sono stati realizzati gli immobili pignorati, lo scrivente ha esaminato le visure catastali storiche degli immobili estratte dalla piattaforma telematica Sister dell'Agenzia delle entrate nonché la visura catastale storica del mappale correlato, che riporta le informazioni fino alla data di inserimento all'impianto meccanografico, ovvero dal 26/03/1985.
L'atto ultraventennale risale al 25/07/1959, pertanto, lo scrivente ha provveduto ad esaminare le visure catastali storiche all'impianto cartaceo, estratte dal sito dell'Agenzia delle entrate, relativamente al numero di "partita" indicata nelle visure di impianto meccanografico e nell'atto ultraventennale.

Nell'atto di compravendita per notaio Manna è indicato che il frazionamento della particella 67 è riportato alla partita 3040; per cui lo scrivente ha provveduto ad estrarre la visura catastale all'impianto cartaceo relativa alla suddetta partita, che riporta il frazionamento della particella 67 del foglio 6.
Si evidenzia che dalla lettura della visura estratta, è presente una postilla a piè pagina che rimanda alla partita 3082, dove si legge la continuazione del frazionamento suddetto, con l'attribuzione delle quote parti di particelle ai vari intestatari a seguito della stipula dell'atto di compravendita del notaio Manna del 25/07/1959.

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Si rappresenta che accanto alla nota non è possibile leggere la partita di riferimento, per cui non è possibile risalire alla variazione postuma avvenuta alle particelle frazionate dalla originaria 67.

In calce alla visura catastale relativa alla partita 3082, si rimanda alla partita 6259, ma la medesima non riguarda il terreno di interesse.

(Cfr. All. 3b – *Dati catastali all' impianto cartaceo*)

Lo scrivente ha provveduto, quindi, anche ad estrarre le visure catastali all'impianto cartaceo relative alle partite indicate nelle visure catastali all'impianto meccanografico relative agli immobili, ovvero al mappale correlato; tuttavia tale attività non ha consentito di individuare una correlazione con la particella 67.

(Cfr. All. 3b – *Dati catastali all'impianto cartaceo*)

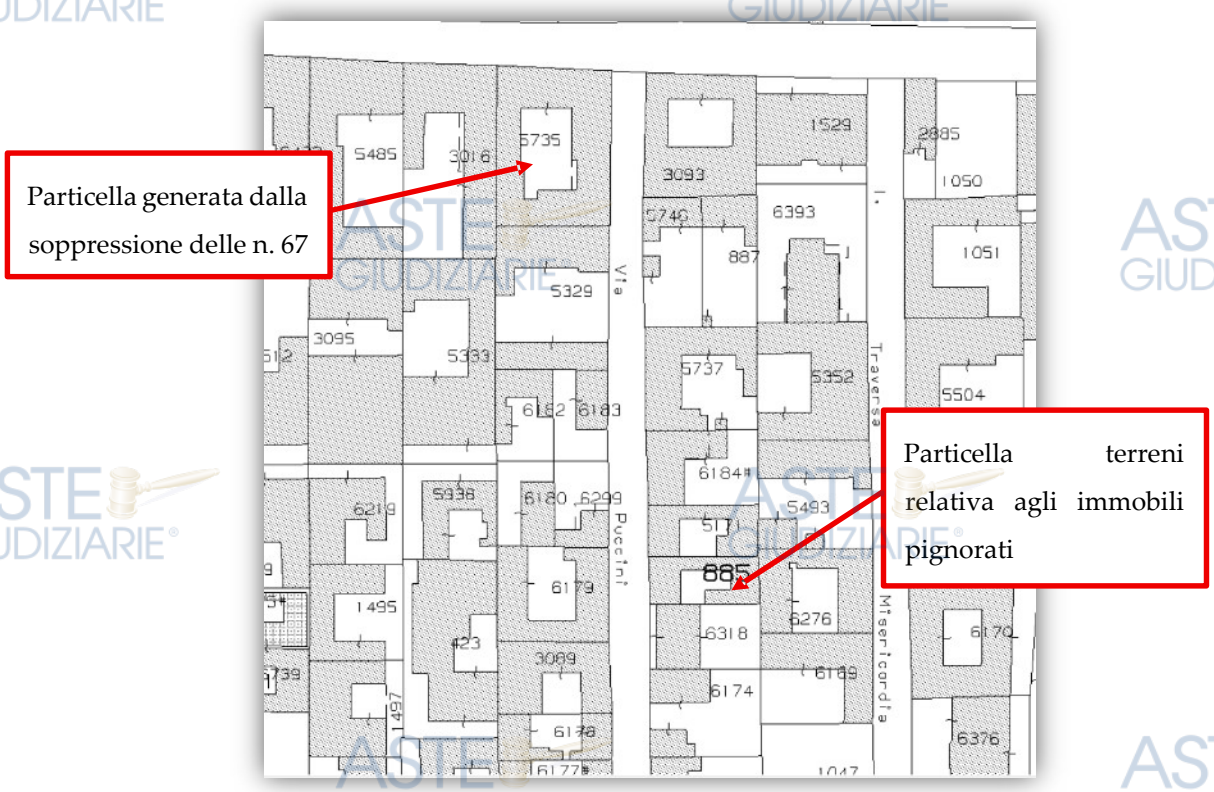
Pertanto, atteso che nell'atto è indicato che la particella trasferita era una quota parte dell'allora particella 67/s, lo scrivente ha provveduto ad estrarre la visura catastale storica della particella 67, nella quale è riportato che la stessa ha generato la particella 5735 del foglio 6. Si riporta di seguito la mappa catastale con l'indicazione della particella5735 e di quella dei terreni relativa agli immobili pignorati.

Ing. Francesco Riboldi

Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80

email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

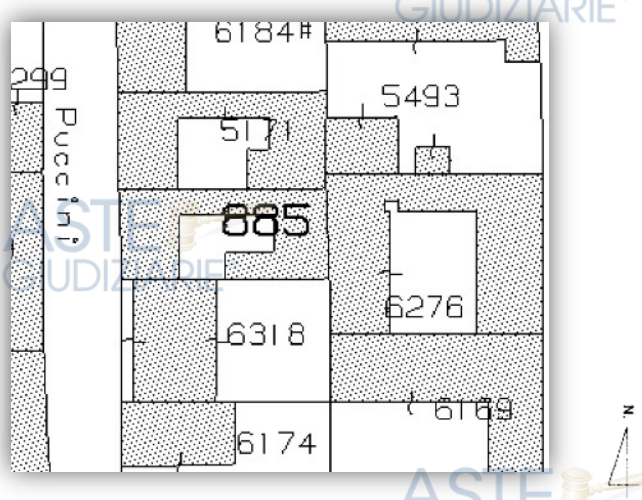
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dalla mappa è possibile supporre che la particella 885 nell'anno 1959 possa essere stata una quota parte della particella 67.

Da un confronto sulle dimensioni si rappresenta quanto riportato di seguito.
La particella 885 ha dimensioni pari ad are 2.10, la quota parte "t" della particella 67/s, trasferita alla sig.ra [redacted] aveva dimensioni pari ad are 2.45. Nell'atto del notaio Manna è indicato che suddetta particella ha estensione pari ad are 2.45 e che "*nella superficie venduta è compreso il contributo all'apertura della nuova strada della larghezza di metri sette. Tale contributo è in ragione della metà della larghezza della strada e cioè metri 3,50 lungo tutto il fronte prospiciente sulla strada stessa*". Considerando che il fronte prospiciente la strada della particella 885, che, si ricorda è relativa agli immobili pignorati, è pari a circa 10 m, è possibile rilevare che le due particelle, ovvero la quota parte "t" della 67/s, al netto del contributo da staccare per la realizzazione della strada, e la particella 885, presentano la stessa dimensione. Infine, lo scrivente ha provveduto a verificare i confini indicati nell'atto, estraendo le visure catastali delle particelle ad oggi confinanti con la particella 885. In particolare, nell'atto di compravendita del Notaio Manna è indicato che la particella venduta "*confina a nord con zona venduta a* [redacted] *ad est con beni* [redacted] *sud con zona venduta a* [redacted] *e ad ovest con strada di nuova apertura*". In riferimento alla mappa catastale, che per semplicità di lettura si riporta di seguito,

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



Stralcio mappa catastale

si osserva che ad ovest la particella confina con la strada.

Si evidenzia, altresì, quanto segue:

- la visura catastale storica della particella 6318, posta a sud della particella n. 885, riporta che alla data del 16/06/1993 (ultima data indicata), suddetta particella era intestata alla sig.ra [redacted] (nata a Marcianise il 06/09/1926, indicazioni anagrafiche indicate sia in visura catastale che nell'atto di compravendita); tale confine è riportato anche nell'atto suddetto;
- la visura catastale storica della particella 5171, posta a nord della particella n. 885, riporta che fino alla data 03/01/1983 la suddetta particella era intestata alla sig.ra [redacted] (nata a Marcianise il 16/12/1908, indicazioni anagrafiche indicate sia in visura catastale che nell'atto di compravendita); tale confine è riportato anche nell'atto suddetto.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha potuto verificare la congruenza di tre dei quattro confini indicati nell'atto ultraventennale e, quindi, è possibile supporre che la particella trasferita con atto del notaio Manna in data 25/07/1959, presumibilmente è la particella su cui, poi, è sorto il fabbricato in cui sono situati gli immobili pignorati.

Nell'atto di compravendita del 19/03/2007 repertorio n. 25421/2255 a rogito del notaio Regine Francesco, in Torre Annunziata, trascritto il 22/03/2007 ai nn.19831/9832 è indicato che gli immobili trasferiti sono riportato "*In Catasto Fabbricati: fg. 6, p.lla 5172: - sub 7-8, cat. A/3, vani 3, rce 232,41; - sub 8, cat. A/3, vani 3, rce 232,41.*".

Nell'atto di donazione a rogito del notaio Liotti Pasquale, in Caserta, stipulato in data 12/11/2007 rep. n. 68522 racc. n. 18629 è indicato che l'unità immobiliare trasferita "*risulta*

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

così censita nel Catasto dei Fabbricati: Foglio 6, mappale numero 5172, subalterno 7, categoria A/3, classe 4, consistenza: 3 vani (Rendita: Euro 232,41), e subalterno 8, categoria A/3, classe 4, consistenza: 3 vani (Rendita: Euro 232,41)".

Si rappresenta che vi sono state variazioni negli identificativi catastali, in particolare:

- le variazioni relative alle particelle terreni sono state riportate nelle pagine precedenti;
- le variazioni relative alle particelle individuate nel catasto fabbricati sono riportate nel seguito.

Nelle visure catastali storiche dei subalterni 7 e 8, è indicato che gli stessi sono stati generati dal subalterno 5, generato a sua volta dai subalterni 2 e 3 della stessa particella 5172 del foglio 6; pertanto, lo scrivente ha provveduto ad estrarre le visure catastali storiche dei suddetti subalterni da cui si evince quanto riportato di seguito.

In data 22/05/1986

- Foglio 6 particella 5172 sub. 2 (via Puccini piano S1-T-1) - VARIAZIONE del 22/05/1986 in atti dal 29/07/1997 ATTRIBUZIONE MAPPALE PER COLLEGAMENTO NCT NCEU (n. 4792/A.1/1986);
- Foglio 6 particella 5172 sub. 3 (via Puccini piano T-1) - COSTITUZIONE del 22/05/1986 in atti dal 29/07/1997 (n. 4792/A.1/1986).

In data 29/07/1997

- Foglio 6 particella 5172 sub. 2 (via Puccini, 11 piano S1-T-1), cat. A/3, cl 4, cons. 5 vani - VARIAZIONE del 29/07/1997 in atti dal 29/07/1997 CLASSAMENTO DM 701/94 (n. E00306.1/1997);
- Foglio 6 particella 5172 sub. 3 (via Puccini, 11 piano T-1), cat. A/3, cl 4, cons. 5,5 vani - VARIAZIONE del 29/07/1997 in atti dal 29/07/1997 CLASSAMENTO DM 701/94 (n. E00306.1/1997).

In data 26/03/2003, i subalterni 2 e 3 della particella 5172 del foglio 6, sono stati soppressi per VARIAZIONE del 26/03/2003 Pratica n. 108021 in atti dal 26/03/2003 DIVISIONE-FUSIONE (n. 4897.1/2003), generando, tra l'altro, il subalterno **5**, della particella **5172** del foglio **6**, cat. **A/3**, cl **4**, cons. **5,5** vani, rendita **€ 426,08**.

In data 07/07/2003, il subalterno 5 della particella 5172 del foglio 6 viene soppresso per DIVISIONE del 07/07/2003 Pratica n. 203768 in atti dal 07/07/2003 DIVISIONE (n. 11675.1/2003), generando i subalterni 7 e 8 della particella 5172 del foglio 6.

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

In data 29/07/2003

- Foglio 6 particella 5172 sub. 7 (via Giacomo Puccini n. 11 Piano T), cat. A/3, cl. 4, cons. 3 vani, rendita € 232,41 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/07/2003 Pratica n. CE0221647 in atti dal 29/07/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12932.1/2003);
- Foglio 6 particella 5172 sub. 8 (via Giacomo Puccini n. 11 Piano 1), cat. A/3 cl. 4, cons. 3 vani, rendita € 232,41 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/07/2003 Pratica n. CE0221647 in atti dal 29/07/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12932.1/2003).

In data 09/11/2015

- Foglio 6 particella 5172 sub. 7 (via Giacomo Puccini n. 11 Piano T), cat. A/3, cl. 4, cons. 3 vani, superficie catastale totale 70 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita € 232,41 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Foglio 6 particella 5172 sub. 8 (via Giacomo Puccini n. 11 Piano 1), cat. A/3 cl. 4, cons. 3 vani, superficie catastale totale 71 mq, totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 232,41 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Pertanto, si può concludere che gli atti menzionati sono riferiti agli immobili staggiti.

(Cfr. All. 3a - *Dati catastali all'impianto meccanografico*).

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo nonché della documentazione acquisita dallo scrivente, si può desumere che:

1. non sussistono difformità formali né sostanziali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nelle visure catastali attuali:
   - Atto di pignoramento: Foglio 6 Particella 5172 Sub nn. 7 - 8;
   - Nota di trascrizione: Foglio 6 Particella 5172 Sub nn. 7 - 8;
   - Visure catastali attuali: Foglio 6 Particella 5172 Sub nn. 7 - 8.
2. sussistono difformità formali, ma non sostanziali, tra i negozi di acquisto e l'atto di pignoramento:
   - Atto di compravendita del notaio Manna: Foglio 6 Particella 67/s quota parte "t";
   - Atto di compravendita del notaio Regine Francesco: Foglio 6 Particella 5172 sub. nn. 7-8;

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

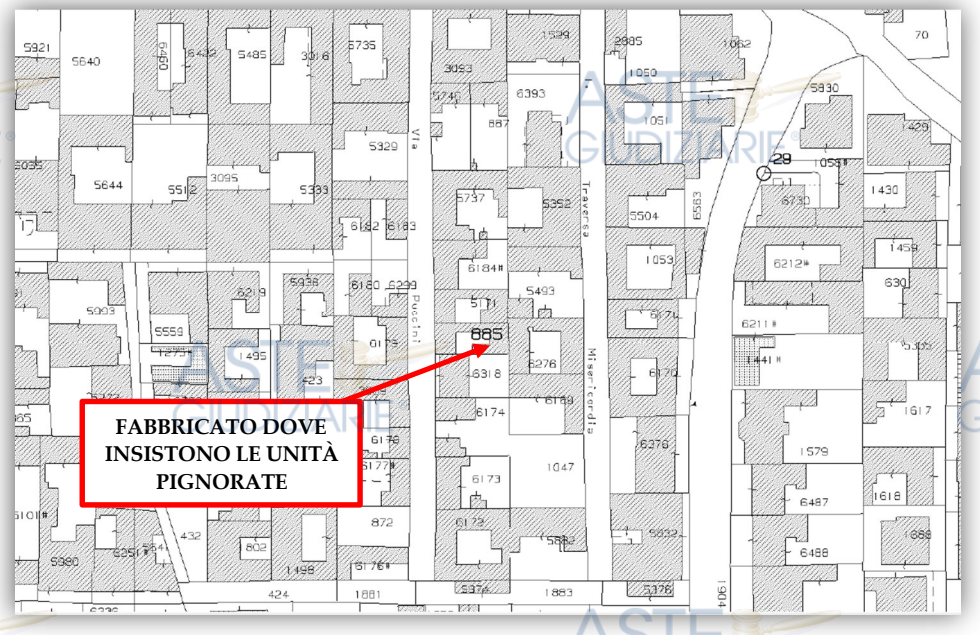
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Atto di donazione del notaio Liotti Pasquale: Foglio 6 Particella 5172 sub. nn. 7-8;
- Atto di pignoramento: Foglio 6 Particella 5172 Sub nn. 7 – 8.

In riferimento alla rispondenza tra la quota parte "t" della particella 67/s e la particella 5172 si rinvia a quanto riportato in precedenza.

* * *

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.



Mappa catastale Fg. 6 P.lla 885 del Comune di Marcianise

* * *

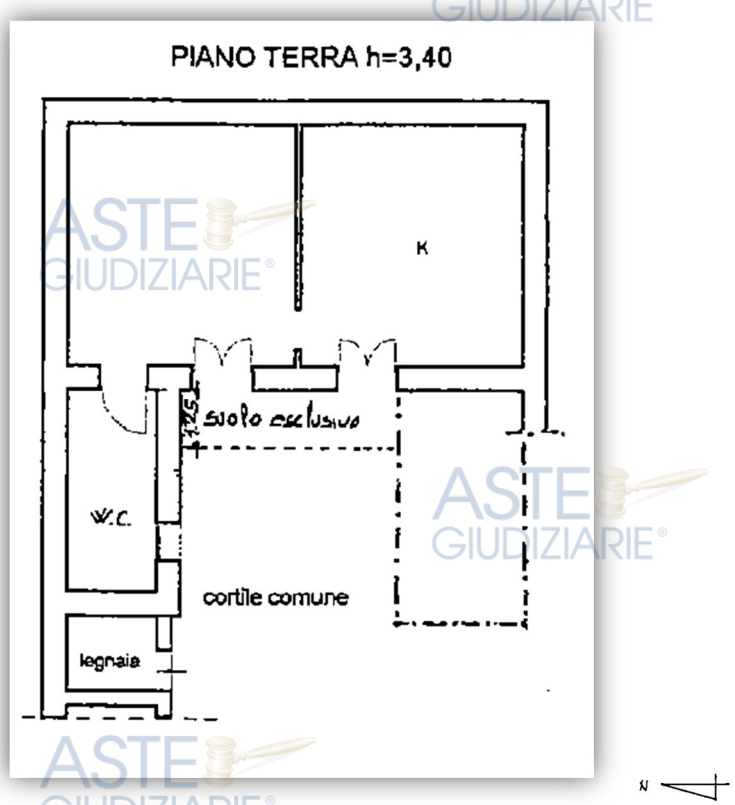
SUB-LOTTO 1

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Marcianise, al Foglio **6**, P.lla **5172** sub **7**, Cat. A/3, *"Abitazioni di tipo economico"*, Cl. **4** consistenza **3 vani**, Sup. Catastale Totale **70 mq**, Sup. Catastale Totale escluse aree **scoperte 70 mq**, R. **€ 232,41,** piano **T.**

(Cfr. All. 3a – *Dati catastali all'impianto meccanografico*).

Si riporta di seguito in formato ridotto la planimetria catastale dell'immobile appena identificato, acquisita telematicamente dallo scrivente.

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



Fg. 6 P.lla 5172 Sub 7 – Planimetria Catastale al 07/07/2003

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'immobile pignorato**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto riportato di seguito.

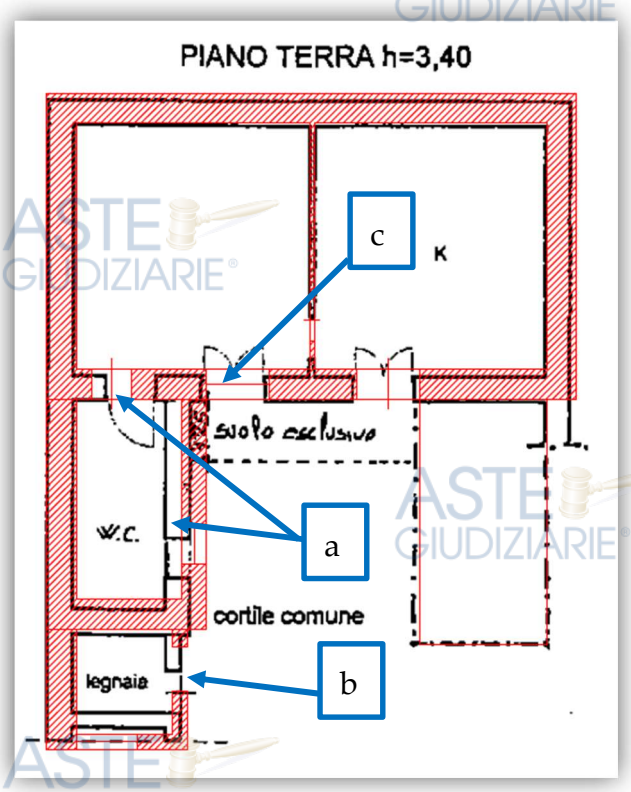
Al fine di identificare con precisione le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale corrispondente, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra la planimetria catastale (di colore nero) e quella di rilievo (di colore rosso), che si riporta di seguito in scala ridotta (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali*).

Ing. Francesco Riboldi

Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80

email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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



Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo relativamente al Sub.7

Dall'esame della sovrapposizione sopra riportata, è possibile osservare che sussistono le seguenti difformità:

- lieve traslazione della muratura perimetrale lato sud e della porta di accesso al locale w.c. (lettera a);
- spostamento della porta di accesso alla legnaia (lettera b);
- realizzazione di una finestra in luogo di una porta finestra nel locale camera da letto (lettera c).

Alla luce di quanto esposto si rappresenta che le difformità relativa alla lettera a sono presumibilmente dovute ad una errata rappresentazione, mentre quelle relative alle lettere b e c sono ritenute sanabili.

Si rappresenta che il subalterno 7 è comprensivo anche di un'area di proprietà esclusiva, indicata nella planimetria catastale; tale area in occasione dell'accesso non risultava recintata e, quindi, non immediatamente "visibile". Pertanto, sarebbe opportuno separare dal cortile comune la porzione di proprietà esclusiva che costituisce, unitamente all'immobile al piano terra, il subalterno 7.

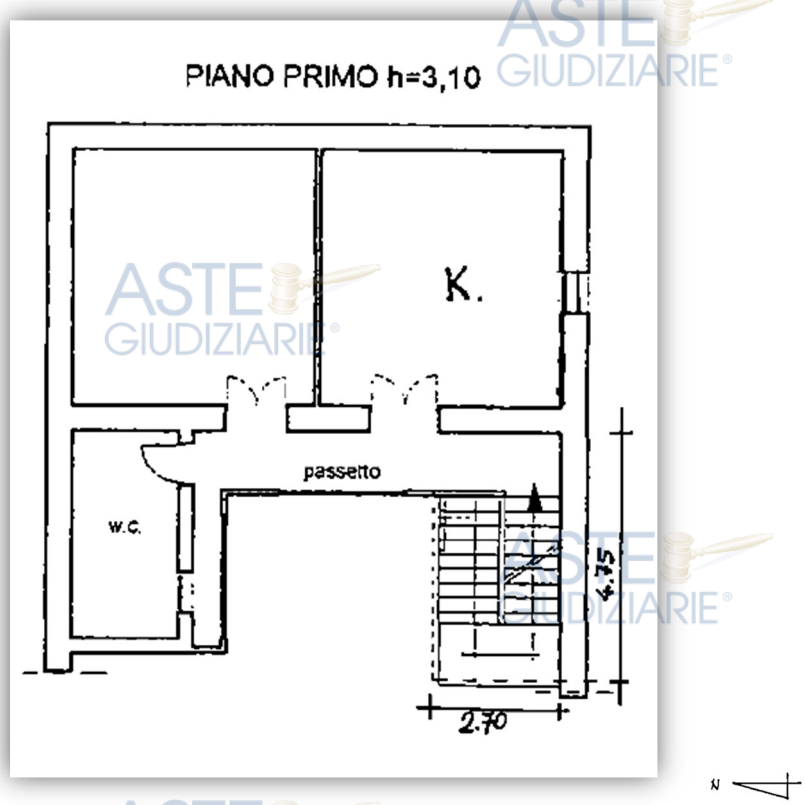
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUB-LOTTO 2

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Marcianise, al Foglio **6**, P.lla **5172** sub **8**, Cat. A/3, "*Abitazioni di tipo economico*", Cl. **4** consistenza **3 vani**, Sup. Catastale Totale **71 mq**, Sup. Catastale Totale escluse aree **scoperte 68 mq**, R. **€ 232,41,** piano **1.**

(Cfr. All. 3a – *Dati catastali all'impianto meccanografico*).

Si riporta di seguito in formato ridotto la planimetria catastale dell'immobile appena identificato, acquisita telematicamente dallo scrivente.



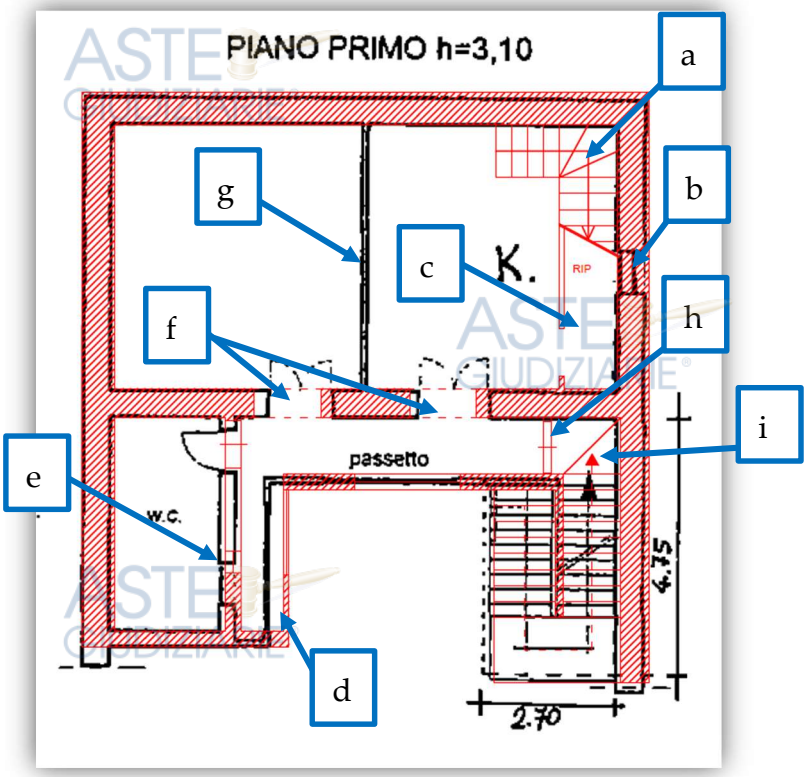
Fg. 6 P.lla 5172 Sub 8 – Planimetria Catastale al 07/07/2003

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'immobile pignorato**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto riportato di seguito.

Al fine di identificare con precisione le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale corrispondente, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra la

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

planimetria catastale (di colore nero) e quella di rilievo (di colore rosso), che si riporta di seguito in scala ridotta (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali*).



Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo relativamente al Sub. 8

Dall'esame della sovrapposizione sopra riportata, è possibile osservare che sussistono le seguenti difformità:

- presenza di una scala che conduce al piano secondo (sub.9) di proprietà aliena (lettera a);
- chiusura di una finestra lato sud (lettera b);
- presenza di un vano ripostiglio, sottoscala (lettera c);
- sfalsamento di cui alla lettera d;
- riduzione e traslazione della finestra del locale bagno (lettera e);
- lieve traslazione dei vani di accesso ai due locali (lettera f);
- eliminazione della tramezzatura di separazione tra il locale cucina e il vano adiacente (lettera g);
- realizzazione di una tramezzatura con porta caposcala (lettera h);
- realizzazione di un gradino angolare a chiusura della rampa che conduce al piano primo (lettera i).

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

Alla luce di quanto esposto si rappresenta che:

- le difformità di cui alle lettere "d" ed "f", probabilmente derivano da una errata rappresentazione;
- le difformità di cui alle lettere a, b, c, e, g, h ed i sono ritenute sanabile mediante aggiornamento della planimetria catastale.

Pertanto, in riferimento all'aggiornamento delle planimetrie catastali di cui ai sub-lotti 1 e 2, si prevede la redazione di una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, per la quale si stima un importo pari a € 1.000,00, comprensivo del compenso del tecnico abilitato.

* * *

Si rappresenta che, come ampiamente esposto nella risposta al quesito n.6, il frazionamento dell'immobile identificato catastalmente con il foglio 6 particella 5172 sub. n. 5 in due unità immobiliari identificate rispettivamente con il sub. n. 7 e con il sub. n. 8 della medesima particella del foglio 6, non risulta legittimato a livello urbanistico e, pertanto, la suddetta pratica DOCFA dovrà contemplare anche il "ritorno" alla vecchia configurazione che prevede, altresì, la "fusione catastale" del piano terra e del primo piano in un'unica scheda catastale, relativa ad un unico immobile.

Al riguardo si evidenzia tuttavia che il ripristino dello stato ante frazionamento comporterebbe la nascita di un unico subalterno composto da due porzioni di immobile collegate da una scala esterna agli stessi.

Tale configurazione è accettabile soltanto laddove una delle due porzioni risulti essere pertinenza dell'altro.

* * *

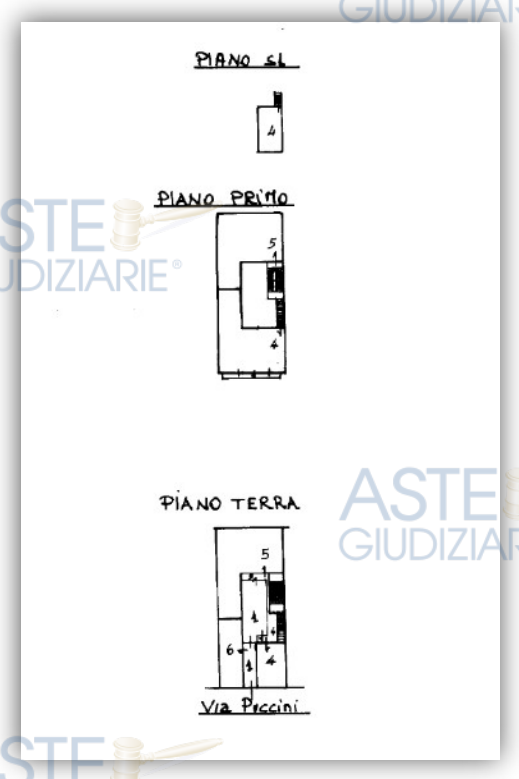
Come riportato nella risposta al quesito n.6, la documentazione probante la legittimità degli immobili pignorati è quella relativa al subalterno 5, e, quindi, la quella relativa agli immobili prima della soppressione del suddetto subalterno; pertanto, sarà necessario ripresentare anche l'elaborato planimetrico che, limitatamente agli immobili pignorati, coincide con quello relativo alla data antecedente alla soppressione del subalterno 5. Di seguito se ne riporta uno stralcio.

Ing. Francesco Riboldi

Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80

email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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



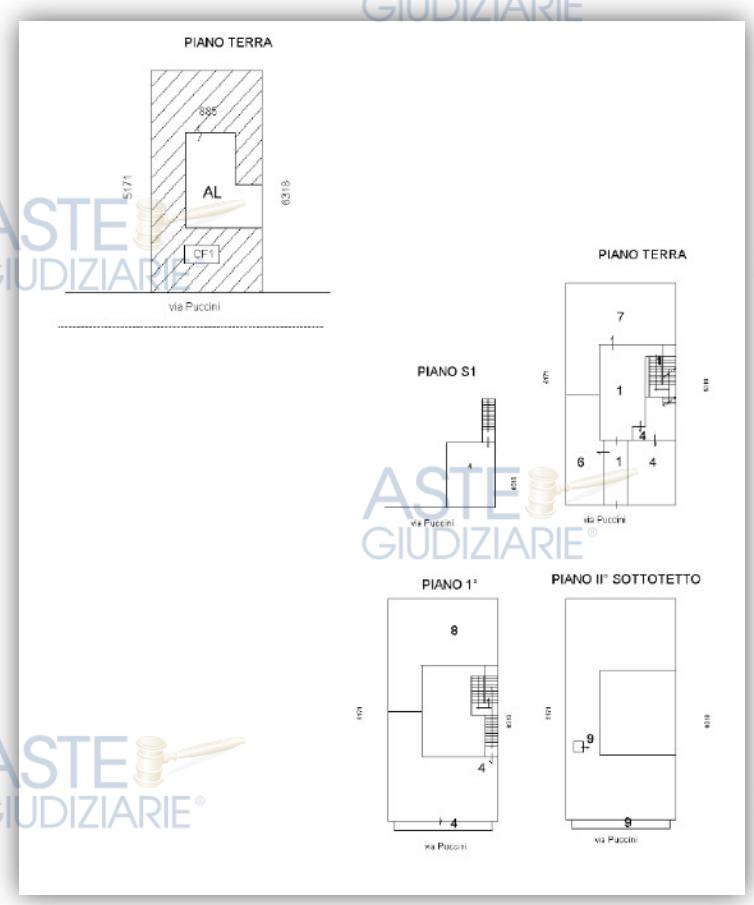
Elaborato planimetrico del 26/03/2003

In occasione del sopralluogo del subalterno 8 si è rilevata la presenza di una scala che collega l'immobile con il piano sovrastante; tuttavia, l'esecutata non ne ha consentito l'accesso, affermando che lo stesso era contraddistinto da diverso subalterno non oggetto di pignoramento. Al fine di identificare se il suddetto immobile rientrasse tra i beni pignorati, lo scrivente ha esaminato la seguente documentazione:

- elaborato planimetrico, che riporta che il secondo piano è costituito per la sua interezza dal subalterno 9;
- visura catastale che riporta una intestataria differente dall'esecutata.

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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



Elaborato planimetrico Foglio 6 particella 5172 del 25/03/2019

-

[redacted] [redacted]

Unità immobiliare dal 03/12/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	5172	9			C/2	3	110 m²	Totale: 70 m²	Euro 318,14
Indirizzo	VIA GIACOMO PUCCINI n. 11 Piano 2										

Stralcio della visura catastale del sub. 9

Lo scrivente, alla luce di quanto sopra esposto e non potendo estrarre la planimetria dell'immobile di cui al sub. 9, essendo non oggetto della presenta procedura, sulla base delle informazioni disponibili, non può che concludere che l'immobile al piano secondo, collegato con la scala presente nel sub. 8, non faccia parte dei beni pignorati.

(Cfr. All. 3a - *Dati catastali all'impianto meccanografico*).

Per i dettagli si rimanda alla risposta al quesito n.6.

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

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per i beni pignorati, meglio descritti in risposta ai quesiti formulati. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1 e n. 6, atteso che gli immobili identificati con il Foglio 6 particella 5172 subalterni 7 e 8 sono derivati da un'operazione di frazionamento e fusione del subalterno 5, risultata non legittimata a livello urbanistico, si è proceduto con l'individuazione di un unico lotto di vendita, costituito dagli immobili catastalmente individuati con:

- il Foglio 6 particella 5172 subalterno 7 (sub-lotto 1), categoria catastale A/3, cl. 4 cons. 3 vani, superficie catastale totale 70 mq, rendita € 232,41
- il Foglio 6 particella 5172 subalterno 8 (sub-lotto 2), categoria catastale A/3, cl. 4 cons. 3 vani, superficie catastale totale 71 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 232,41.

Al riguardo si rappresenta che i suddetti subalterni rappresentano due distinte unità immobiliari, che derivano dal frazionamento del subalterno 5 della particella 5172 al foglio 6 ritenuto non legittimo, in quanto il Comune di Marcianise non ha rinvenuto alcuna documentazione in merito.

La stima del valore di mercato degli immobili è stata calcolata come somma della stima del valore di mercato del sub-lotto 1 e del sub-lotto 2 (valutati singolarmente in ragione delle diverse caratteristiche presentate in fase di accesso); al riguardo si rappresenta che al valore di mercato del sub-lotto 2 è stata applicata una decurtazione in percentuale in ragione della possibilità che venga diniegata la pratica edilizia per legittimare il frazionamento eseguito solo a livello catastale.

Di seguito si riporta un prospetto sintetico dell'avviso di vendita.

Piena ed intera proprietà di unità immobiliari adibite a residenza *ubicate in Marcianise (CE), alla via Giacomo Puccini n.11:*

- *l'unità immobiliare, identificata catastalmente con il Foglio 6 particella 5172 subalterno 7, è costituita da un piano terra, caratterizzato da due locali, con bagno e ripostiglio esterno, con ingresso dalla corte comune a cui si accede per tramite un portone sulla via Puccini;*
- *l'unità immobiliare, identificata catastalmente con il Foglio 6 particella 5172 subalterno 8, è costituita da un piano primo, caratterizzato da un unico locale, bagno e disimpegno, con accesso tramite scale di proprietà esclusiva, che si dipartono dalla corte comune, a cui si accede per tramite un portone sulla via Puccini.*

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

Il terreno sul quale sorge il fabbricato in cui sono presenti gli immobili staggiti ricade in Zona ***B1 - Tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale*** *- "ambiti di riqualificazione e di integrazione". PARTE SECONDA. PIANO STRUTTURALE - CAPO IV - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE, su cui non insistono vincoli urbanistici di alcun genere.*

Le unità pignorate, per le quali non risulta istituito un condominio, confinano a nord con particella aliena n. 5171 del foglio 6; a sud con particella aliena n. 6318 del medesimo foglio, ad ovest con cortile comune e scala di accesso al piano primo; mentre ad est con particella aliena n. 6276 del foglio 6.

Risulta necessario presentare una pratica CILA in sanatoria in ordine ad alcune difformità rispetto alla documentazione di riferimento, ed eseguire interventi edili/impiantistici, stimati in € 16 548,47 (compreso IVA), sia per il rispetto di quanto prescritto dal D.M. 5 luglio 1975, sia per l'adeguamento dell'impianto elettrico e sia per separare i beni oggetto di pignoramento da proprietà aliene.

Le due unità immobiliari pignorate, oggi contraddistinte da due subalterni, derivano da un frazionamento non legittimato da alcun titolo edilizio. L'acquirente, pertanto, dovrà presentare apposita pratica edilizia presso il comune di Marcianise per verificare la possibilità di legittimare lo stato di fatto dei due immobili identificati con differenti subalterni.

PREZZO BASE € 54.500,00

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

I titoli di provenienza a favore dell'esecutata [redacted] sono:

- l'**atto di donazione** accettata in data 12/11/2007 Repertorio n° 68522/18629 per Notaio Dottor Liotti Pasquale, sede in Caserta, trascritto il 16/11/2007 ai nn. 63216/34106, che lo scrivente ha acquisito in copia, con cui il sig. [redacted] ha donato alla moglie sig.ra [redacted] la quota di ½ degli immobili oggetto del presente pignoramento;
- l'**atto di compravendita** del 19/03/2007 repertorio n. 25421/2255 a rogito del notaio Regine Francesco, in Torre Annunziata, trascritto il 22/03/2007 ai nn.19831/9832, con cui i sigg. [redacted] (in regime di comunione dei beni) acquistavano la quota di ½ ciascuno degli immobili oggetto del presente pignoramento.

(Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

N.B.: Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. 165 p.II s.A. anno 1990 vol.0, è indicato che i coniugi [redacted] hanno scelto il regime di separazione dei beni con atto del 19/10/2007 n. 68434.

Al riguardo, si evidenzia che suddetti atti non superano il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **23/12/2024**. Pertanto, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal Magistrato, lo scrivente ha provveduto a verificare quanto riportato nei suddetti atti di possesso in relazione alla provenienza degli immobili, ricostruendo tutti i passaggi di proprietà, risalendo fino al titolo di possesso avente valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo che costituisce valido riferimento.

Nell'atto di compravendita per notaio Regine Francesco rep. n. 25421/2255 del 19/03/2007 è indicato che "*la parte venditrice dichiara esserle pervenuto giusta atto di compravendita per notaio Manna in data 25 luglio 1959, reg.to a Caserta il 14 agosto 1959 al n. 216 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 29 settembre 1959 al n. 24601 r.p.*".

Pertanto, lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, ed ha verificato che, a partire dal 25/07/1959, si sono susseguiti i seguenti proprietari:

- l'**atto di donazione** accettata in data 12/11/2007 Repertorio n° 68522/18629 per Notaio Dottor Liotti Pasquale, sede in Caserta, trascritto il 16/11/2007 ai nn. 63216/34106.Nel suddetto atto è indicato che il sig. [redacted] dona al coniuge [redacted] "*tutti i diritti ad esso donante spettanti (pari ad 1/2 in piena proprietà, indistinti ed indivisi con i diritti pari all'altro 1/2, sempre in piena proprietà, già di spettanza della donataria medesima) sulla porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di MARCIANISE, Località "Laudini", alla Via Giacomo Puccini n.11, composta da due vani ed accessori al piano terra e da due vani ed accessori al primo piano, formanti corpo unico e confinanti nell'insieme con cortile comune, scala e proprietà* [redacted] *Detta unità immobiliare risulta così censita nel Catasto dei Fabbricati: Foglio 6, mappale numero 5172, subalterno 7, categoria A/3, classe 4, consistenza: 3 vani (Rendita: Euro 232,41), e subalterno 8, categoria A/3, classe 4, consistenza: 3 vani (Rendita: Euro 232,41).*"
- l'**atto di compravendita** del 19/03/2007 repertorio n. 25421/2255 a rogito del notaio Regine Francesco, in Torre Annunziata, trascritto il 22/03/2007 ai nn.19831/9832, che lo scrivente ha estratto dal portale dell'Agenzia delle Entrate "Sister". Nel suddetto atto è riportato che l'esecutata, sig.ra [redacted] unitamente al marito sig. [redacted] in regime di comunione dei beni, dalla sig.ra [redacted] "*acquistano, la piena proprietà dei seguenti immobili facenti*

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

*parte di un fabbricato ubicato a **Marcianise**, località Laudini, in via Giacomo Puccini n. 11, e precisamente:*

- *un appartamento posto al piano terra, composto da due vani ed accessori; un appartamento posto al primo piano, composto da due vani ed accessori. Il tutto confina con: cortile, scala, proprietà [redacted] s.s.a. In Catasto Fabbricati: fol. 6, p.lla 5172:*
- *sub 7, cat. A/3, vani 3, rce 232,41;*
- *sub 8, cat. A/3, vani 3, rce 232,41".*

- **l'atto di compravendita** del 25/07/1959 a rogito del dottor Armando Manna, notaio in Marcianise, rep. n. 5589 e racc. n. 1085, registrato in Caserta il 14/08/1959 al n.216 e trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere al n. 24601 in data 29/09/1959. Nel suddetto atto è indicato che la sig.ra [redacted] acquista dal sig. [redacted] "*una zona di terreno sito in agro di Marcianise alla località "Laudini" della estensione a giusta misura di are 2,45 (…) da distaccarsi in modo da confinare a nord con zona venduta a* [redacted] *ad est con beni* [redacted] *a sud con zona venduta a* [redacted] *e ad ovest con strada di nuova apertura della larghezza di metri sette, individuata in frazionamento con il sub"t" della particella 67/s per are 2.45. nella superficie venduta è compreso il contributo all'apertura della nuova strada della larghezza di metri sette. Tale contributo è in ragione della metà della larghezza della strada e cioè metri 3,50 lungo tutto il fronte prospiciente sulla strada stessa*".

In riferimento a quest'ultimo atto, si rimanda alla risposta al quesito n. 3.

(Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

Quest'ultimo atto supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **23/12/2024**.

Pertanto, dallo studio degli atti reperiti e dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali eseguite nel tempo, si può dire che i beni trasferiti coincidono effettivamente con quelli pignorati.

In sintesi:

Dal **12/11/2007** ad oggi**:**

[redacted] nata a Marcianise (CE) il 27/07/1969

1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni

1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni

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

Dal **19/03/2007** al **12/11/2007:**

[redacted] nata a Marcianise (CE) il 27/07/1969

1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con il sig. del [redacted]

[redacted] nato a Marcianise (CE) il 15/03/1969

1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con la sig.ra [redacted]

Dal 25/07/1959 al **19/03/2007**

[redacted] nata a Marcianise (CE) il 08/11/1931

1/1 di proprietà.

* * *

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 13 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati tutti i passaggi di proprietà intercorsi dalla data del primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo individuato.

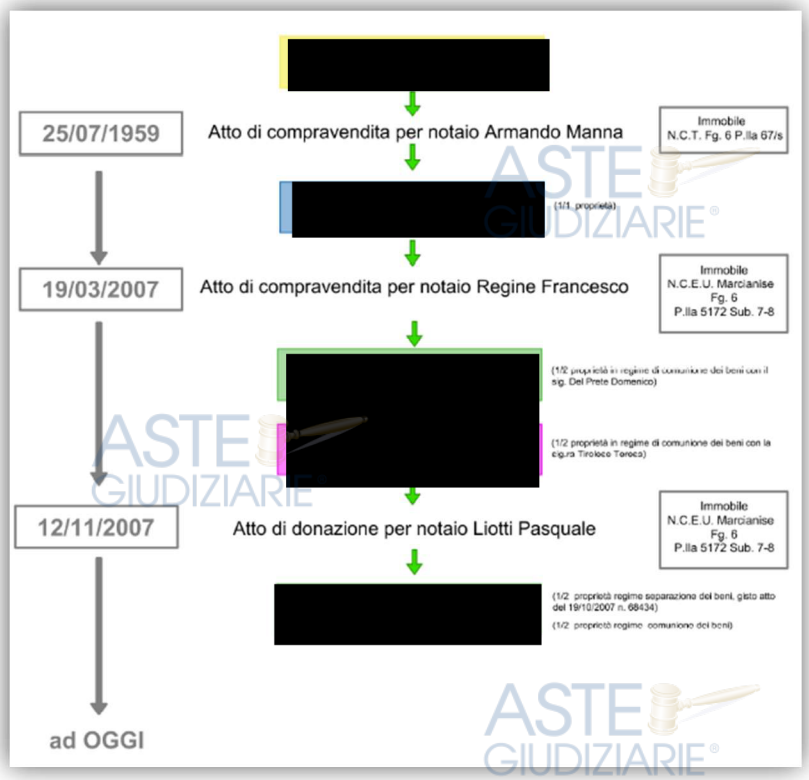


Diagramma di flusso passaggi di proprietà

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

* * *

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sugli immobili (Sub. 7 e Sub. 8) oggetto di pignoramento (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 10/09/1990 ad oggi), comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **23/12/2024**, nella quale non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*).

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

Al fine di individuare i riferimenti degli eventuali titoli edilizi relativi agli immobili pignorati, lo scrivente ha esaminato i titoli di possesso acquisiti, dei quali di seguito si riporta lo stralcio inerente agli aspetti edilizi.

L'atto di donazione del 12/11/2007 Rep. n. 68522 Racc. n. 18629 per Notaio Dottor Pasquale Liotti, notaio in Caserta, che lo scrivente ha acquisito in copia dall'Archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere, e con il quale l'esecutata acquisiva tutti i diritti "*pari a 1/2 in piena proprietà, indistinti ed indivisi con i diritti pari all'altro 1/2, sempre in piena proprietà, già di spettanza della donataria medesima*" dei beni oggetto di pignoramento, riporta che "***la porzione immobiliare oggetto del presente atto è stata iniziata in data antecedente al 1º settembre 1967****(…) alla porzione immobiliare in questione, completata entro la citata data del 1º settembre 1967,* ***non sono state apportate modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto a concessione, approvazione, autorizzazione, ovvero a pagamento di somme di qualsiasi genere e natura, eccezion fatta per le successive opere autorizzate con concessione edilizia n.6229/01 del 10 maggio 2001;*** *che a tutt'oggi non ha avuto legale conoscenza dell'eventuale adozione di provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere.".*

L'atto di compravendita del 19/03/2007 Rep. n. 25421 Racc. n. 2255 per Notaio Dottor Francesco Regine, notaio in Torre Annunziata, che lo scrivente ha acquisito, e con il quale l'esecutata [redacted] e il coniuge [redacted] acquistavano dalla sig.ra [redacted] la piena proprietà degli immobili pignorati, riporta che "***le opere relative agli immobili in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967****; che successivi interventi sono stati eseguiti in virtù della concessione edilizia n. 6229/01 del 10 maggio 2001****; che oggi essi non sono in contrasto con la vigente normativa edilizia*".

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

Pertanto, in data 19/09/2025, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta (più volte sollecitata) all'Ufficio Tecnico del Comune di Marcianise relativa ad entrambi i subalterni pignorati, al fine di acquisire la documentazione necessaria a verificare la regolarità urbanistica del compendio pignorato ed accertare, quindi, la conformità o meno della costruzione originaria, e di tutte le eventuali successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Inoltre, in data 07/10/2025 lo scrivente, a seguito di acquisizione degli atti di provenienza, ha provveduto ad inoltrare al comune di Marcianise una nota integrativa alla richiesta di documentazione urbanistica, avanzata in data 19/09/2025, con l'indicazione dei titoli edilizi indicati nei suddetti atti.

In riscontro alla richiesta dello scrivente avanzata in data 19/09/2025 e successivi solleciti che per completezza si elenca di seguito:

1. copia del titolo edilizio (Concessione Edilizia, Licenza Edilizia…) in virtù del quale sono stati realizzati i suddetti immobili;
2. eventuali pratiche di condono, istanze di sanatoria e/o provvedimenti autorizzativi rilasciati inerenti agli immobili sopra riportati;
3. copia di eventuali pratiche edilizie, se esistenti, per gli immobili pignorati;
4. copia di eventuali contenziosi amministrativi inerenti agli immobili pignorati;
5. copia di eventuali ordinanze di demolizione degli immobili pignorati, se emesse;
6. certificato di destinazione urbanistica in originale di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (con l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sugli immobili in oggetto) e le Norme tecniche di attuazione;
7. dichiarazione di agibilità e/o abitabilità degli immobili;

solamente in data **27/01/2026**, l'Amministrazione Comunale di Marcianise, con nota prot. n. 4667/2026, comunicava quanto riportato di seguito.

In riferimento ai punti numeri 1, 2 e 3, della richiesta avanzata dallo scrivente, l'Amministrazione comunale comunicava che "*agli atti di codesto ufficio risultano rubricati riferiti agli immobili ubicati alla via Giacomo Puccini n. 11, censito in Catasto Fabbricati al F. 6 part. 5172 sub. 7-8 cat. A/3, i seguenti titoli edilizi:*

- *Concessione Edilizia del 17/11/1965, per la costruzione di n. 2 vani ed accessori;*
- *Concessione Edilizia per Condono n. 1496 del 03/04/2001-reg. int. 2218 del 18/09/1986 prot. n. 21516;*
- *Permesso di Costruire n. 6229/2001 del 17/04/2001 per rifacimento copertura;*

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

titoli edilizi intestati alla sig. [redacted] *nata a Marcianise (CE) il 08/11/1931.*

Pertanto, si precisa che, per gli immobili pignorati risultano: i titoli edilizi e/o condoni, sopra citati, ovvero Concessione Edilizia del 17/11/1965, per la costruzione di n. 2 vani ed accessori, Concessione Edilizia per Condono n. 1496 del 03/04/2001-reg. int. 2218 del 18/09/1986 prot. n. 21516 e Permesso di Costruire n. 6229/2001 del 17/04/2001 per rifacimento copertura, ***ma non materialmente reperibili****; Altresì per lo stesso immobile,* ***non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie****"*

In riferimento ai punti numeri 4, 5 e 7 della richiesta avanzata dallo scrivente, l'Amministrazione comunale comunicava che "*Altresì per lo stesso immobile, (…) né risultano contenziosi, né emesse ordinanze di demolizione e/o certificati di agibilità*".

In riferimento al punto numero 6 della richiesta avanzata dallo scrivente, l'Amministrazione comunale comunicava che "*In riferimento, altresì, alla destinazione urbanistica del terreno su cui insiste l'immobile, SI ATTESTA che lo stesso è CLASSIFICATO, secondo l'individuazione sulle tavole del vigente PUC, in* ***Zona B1 - Tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale*** *- "ambiti di riqualificazione e di integrazione". PARTE SECONDA. PIANO STRUTTURALE - CAPO IV - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE.* "allegando anche le norme tecniche attuative relative alla zona indicata.

Si rappresenta che l'Amministrazione comunale dichiarava, altresì, "*che sulla zona territoriale omogenea in cui ricadono gli immobili (zona B1), non insistono vincoli urbanistici di alcun genere*".

(Cfr. All. 10 – *Documentazione Area Tecnica Comune di Marcianise*)

* * *

In riferimento a quanto comunicato dal comune di Marcianise, in particolare che per gli immobili staggiti risultano agli atti:

- la C.E. del 17/11/1965 per la costruzione di n.2 vani ed accessori;
- la C.E. per Condono n. 1496 del 03/04/2001 – reg. int. 2218 del 18/09/1986 prot. n. 21516;
- Permesso di Costruire n. 6229/2001 del 17/04/2001 per rifacimento copertura,

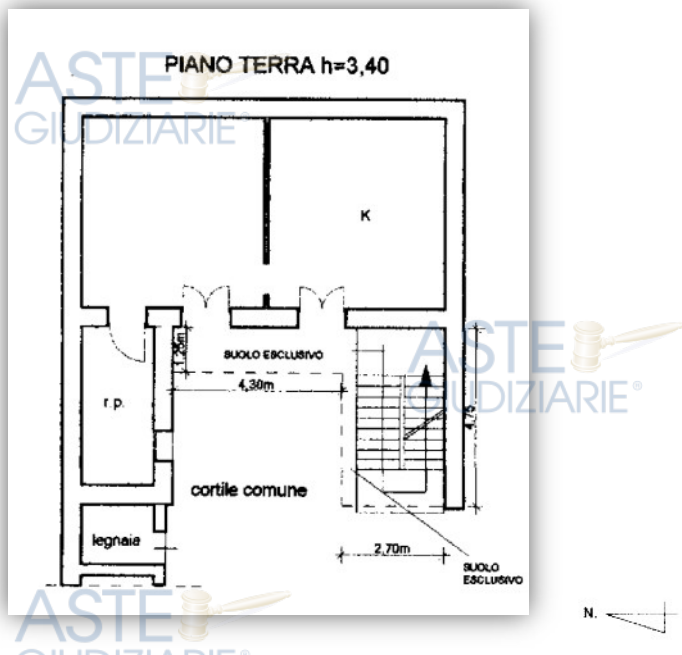
ma non materialmente reperibili, in accordo con quanto indicato nell'art. 9-bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01, ovvero "*Lo stato legittimo dell'immobile (…) è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, 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*

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

un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."

Considerato che i due subalterni pignorati derivano dalla soppressione del subalterno 5, della medesima particella relativa al medesimo foglio, che a sua volta deriva dalla soppressione dei subalterni 2 e 3, lo scrivente ha ricercato le planimetrie catastali storiche al fine di acquisire quelle di primo impianto. Si rappresenta che per gli immobili identificati con il foglio 6 particella 5172 subalterni 2 e 3 non risulta alcuna planimetria; mentre è presente la planimetria catastale relativa all'immobile di cui al subalterno n.5 della particella 5172 del foglio 6.

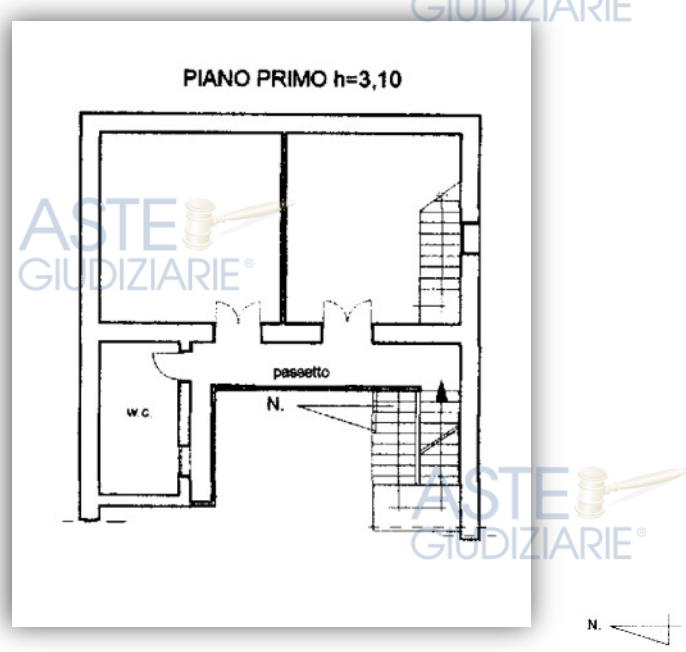
Tale planimetria risulterebbe essere quella di primo impianto, utile per la verifica dello stato legittimo degli immobili a livello urbanistico, come indicato nel comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR 380/01, citato in precedenza. Pertanto, di seguito si riporta suddetta planimetria (pano terra e primo piano) in formato ridotto.



Planimetria catastale di primo impianto del 26/03/2003 – Piano Terra

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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



Planimetria catastale di primo impianto del 26/03/2003 – Piano Primo

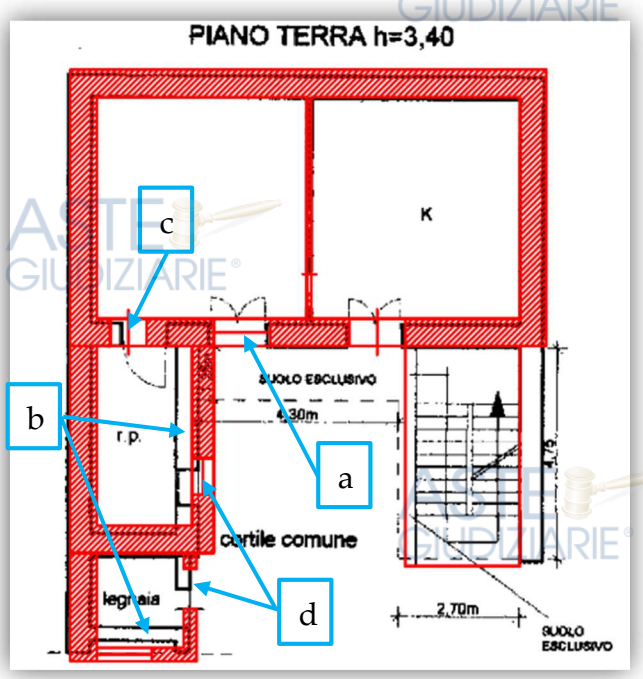
* * *

SUB – LOTTO 1

Dal confronto tra la planimetria catastale di primo impianto e quanto rilevato in occasione dell'accesso si rappresenta che **sussistono difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale.**

Per maggiore chiarezza e come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria catastale del piano terra del subalterno 5 (nero) e la relativa planimetria di rilievo (rosso) (Cfr. All. 17 – *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con la planimetria catastale di primo impianto*).

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



Sovrapposizione planimetria di rilievo (rosso) con la planimetria catastale del piano terra del sub.5 (nero)

Dal confronto è possibile evidenziare che le difformità sono le seguenti:

- realizzazione di una finestra sulla muratura ovest della camera adibita a camera da letto, in luogo di una porta finestra (lettera a);
- lieve traslazione, con conseguente aumento volumetrico, della muratura sud del locale bagno e della muratura ovest del locale legnaia (lettera b);
- riduzione e lieve traslazione della porta di accesso tra la camera adibita a camera da letto e il locale adibito a bagno (lettera c);
- lieve traslazione della porta di accesso del locale legnaia e della finestra del locale bagno poste sulla muratura sud degli stessi (lettera d).

Alla luce di quanto esposto, si rappresenta che le difformità di cui alle lettere a), c) e d) possono essere sanate mediante la presentazione di una pratica C.I.L.A. in sanatoria; mentre in riferimento alle difformità di cui alla lettera b) si rappresenta che l'aumento volumetrico relativo a tali difformità rientra nelle tolleranze di cui alla lettera d del comma 1-bis dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/01, così come modificato dalla Legge n. 120 del 2020, che riporta che "*Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: (…)*

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati (…)".

* * *

Ing. Francesco Riboldi

Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80

email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

* * *

In riferimento alla richiesta di agibilità, il sottoscritto ha, infine, provveduto a verificare che l'immobile residenziale presenti i requisiti minimi di abitabilità definiti dal D.M. del 5 luglio 1975 "*Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione*", come riportato nel dettaglio nella risposta al quesito n.2.

In particolare, in riferimento alla mancata rispondenza a quanto indicato nel D.M. 5 luglio 1975, si evidenzia che:

- il bagno presenta un rapporto aeroilluminante inferiore rispetto a quanto indicato;
- la camera da letto, le cui dimensioni rispettano i requisiti indicati nel suddetto decreto in riferimento alla destinazione di camera da letto doppia, presenta un rapporto aeroilluminante inferiore rispetto a quanto indicato.

In riferimento al bagno, come già esposto nella risposta al quesito n.2, nel rispetto di quanto riportato nell'art. 7 "*La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica*", per il rilascio del certificato di agibilità sarà necessario prevedere l'installazione di un sistema di aspirazione meccanica.

In riferimento alla camera da letto, considerato che l'immobile è caratterizzato da una struttura latero-cementizia, al fine di ottenere il certificato di agibilità sarà necessario ampliare la superficie della finestra di circa 50 cm.

Lo scrivente, pertanto, ha provveduto a computare i suddetti lavori (Cfr. All. 20b – *Computo metrico estimativo – Requisiti igienico-sanitari*).

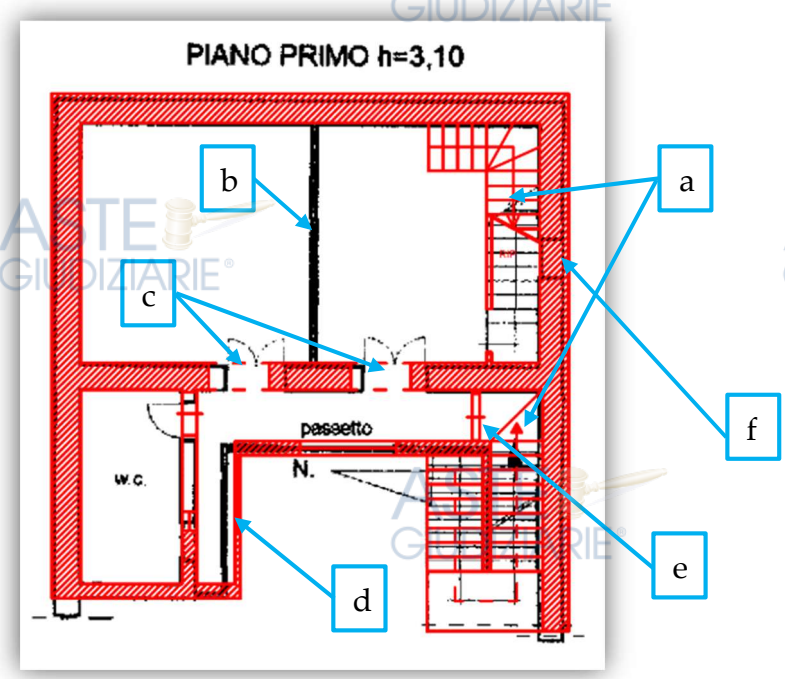
SUB – LOTTO 2

Dal confronto tra la planimetria catastale di primo impianto e quanto rilevato in occasione dell'accesso si rappresenta che **sussistono difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale.**

Per maggiore chiarezza e come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria catastale del piano primo del subalterno 5 (nero) e la relativa planimetria di rilievo (rosso) (Cfr. All. 17 – *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con la planimetria catastale di primo impianto*).

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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



Sovrapposizione planimetria di rilievo (rosso) con la planimetria catastale del piano primo del sub.5 (nero)

Dal confronto è possibile evidenziare che le difformità sono le seguenti:

- diversa configurazione delle scale sia interna (con realizzazione di un ripostiglio sottoscala) che esterna (lettera a);
- eliminazione del tramezzo di separazione tra i due locali (lettera b);
- lieve traslazione dei vani di accesso all'ampio locale (lettera c);
- lieve traslazione con conseguente aumento volumetrico della muratura lato sud dell'intero (lettera d);
- realizzazione di una piccola parete muraria con porta di accesso all'immobile al piano primo (lettera e);
- chiusura finestra lato sud (lettera f).

Alla luce di quanto esposto, si rappresenta che le difformità di cui alle lettere a), b), c) ed e) possono essere sanate mediante la presentazione di una pratica C.I.L.A. in sanatoria, ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01; mentre in riferimento alla difformità di cui alla lettera e) si rappresenta che l'aumento volumetrico relativo rientra nelle tolleranze di cui alla lettera d del comma 1-bis dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/01, così come modificato dalla Legge n. 120 del 2020, che riporta che "*Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: (…)*

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati (…)".

In riferimento alla richiesta di agibilità, il sottoscritto ha, infine, provveduto a verificare che l'immobile residenziale presenti i requisiti minimi di abitabilità definiti dal D.M. del 5 luglio 1975 "*Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione*", come riportato nel dettaglio nella risposta al quesito n.2.

In particolare, in riferimento alla mancata rispondenza a quanto indicato nel D.M. 5 luglio 1975, si evidenzia che:

- il bagno presenta un rapporto aeroilluminante inferiore rispetto a quanto indicato;
- il locale soggiorno-cucina presenta un rapporto aeroilluminante inferiore rispetto a quanto indicato.

In riferimento al bagno, come già esposto nella risposta al quesito n.2, nel rispetto di quanto riportato nell'art. 7 "*La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica*", per il rilascio del certificato di agibilità sarà necessario prevedere l'installazione di un sistema di aspirazione meccanica.

In riferimento al locale soggiorno-cucina, considerato che l'immobile è caratterizzato da una struttura latero-cementizia, al fine di ottenere il certificato di agibilità sarà necessario ampliare la superficie della finestra, lato ovest, di circa 40 cm.

Lo scrivente, pertanto, ha provveduto a computare i suddetti lavori (Cfr. All. 20b – *Computo metrico estimativo – Requisiti igienico-sanitari*).

* * *

Pertanto, alla luce di quanto esposto e come già precisato, sarà necessario presentare una pratica C.I.L.A. in sanatoria, che contempli le difformità da sanare sia al piano terra che al piano primo, anche in relazione all'ampliamento delle superfici finestrate per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie. Per suddetta pratica si stima un costo pari a € 3.000,00, comprensivo del compenso da corrispondere al tecnico abilitato.

* * *

Non essendo stata rinvenuta alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'immobile pignorato, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l'immobile (pano terra e primo piano) abbia i requisiti di legge per ottenere

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

l'agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, certificato di collaudo statico, Attestazione di Prestazione Energetica aggiornata, documentazione catastale aggiornata, parere igienico sanitario o autocertificazione…). Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a **€ 500,00**, che resterà a carico dell'acquirente.

* * *

Considerando che l'ultimo titolo urbanistico rilevato dal comune di Marcianise risale al 17/04/2001 per il rifacimento della copertura e quello antecedente risale al 03/04/2001, atteso che il subalterno 5 è stato soppresso successivamente al rilascio delle suddette concessioni edilizie, ovvero in data 07/07/2003, generando i subalterni pignorati (sub. 7 e 8), per attività di "DIVISIONE del 07/07/2003 Pratica n. 203768 in atti dal 07/07/2003 DIVISIONE (n. 11675.1/2003)" (cfr. All. 3a – *Dati catastali all'impianto meccanografico*), il frazionamento dell'unità immobiliare, identificato con il sub. 5, nelle due unità immobiliari, identificate con i subalterni 7 e 8, non risulta legittimo.

Il suddetto abuso potrebbe essere "sanato" mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria per la divisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari; in quanto dalla lettura dell'art. 56 delle NTA, che regolamenta la zona omogenea in cui ricade il lotto di terreno su cui sorgono gli immobili staggiti, ovvero B1 – tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale – "ambiti di riqualificazione e di integrazione", sembrerebbe che tale richiesta (in linea generale) possa essere istruita con esito positivo.

Tuttavia, da una lettura approfondita del medesimo articolo delle NTA, che riporta in calce "*La capacità insediativa di saturazione per le sole residenze, derivante dall'edificazione dei residui lotti liberi, con superficie complessiva di mq 198.320, e di mc 198.320. Considerando il volume unitario v x p dell'alloggio di mc 400, la capacità residenziale della Zona è di n. 495 alloggi.*" (Cfr. All. 10 – *Documentazione Area Tecnica Comune di Marcianise*) sembrerebbe che tale zona sia quasi del tutto satura; pertanto, non è da escludere che la suddetta pratica S.C.I.A. in sanatoria possa essere diniegata da parte dell'Amministrazione comunale, in quanto il frazionamento, diversamente dalla fusione, aumenta il carico urbanistico della zona e, pertanto, alla data della eventuale presentazione della pratica edilizia, la zona potrebbe essere già satura e, quindi, la pratica rigettata.

In conclusione, alla luce di quanto esposto, lo scrivente, in via cautelativa, non ritiene di considerare sanabile il frazionamento e, pertanto, le due unità immobiliari risultano collegate (costituendo un'unica unità immobiliare) ed identificate catastalmente con un unico subalterno.

* * *

* * *

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Come già esposto nella risposta al quesito n. 3, in occasione del sopralluogo del piano primo si è rilevata la presenza di una scala che collega l'immobile con il piano sovrastante; tuttavia, l'esecutata non ne ha consentito l'accesso, affermando che lo stesso era contraddistinto da diverso subalterno non oggetto di pignoramento. Lo scrivente, alla luce di quanto sopra esposto e non potendo estrarre la planimetria dell'immobile di cui al sub. 9, essendo non oggetto della presenta procedura, sulla base delle informazioni disponibili, non può che concludere che l'immobile al piano secondo, collegato con la scala presente nel sub. 8, non faccia parte dei beni pignorati.

Pertanto, lo scrivente ha previsto la separazione tra l'immobile pignorato posto al piano primo e quello, che non riguarda la procedura espropriativa, posto al piano secondo; al riguardo si evidenzia che essendo suddetto immobile contraddistinto da un autonomo subalterno dovrebbe possedere autonomo accesso

Per i lavori necessari alla suddetta suddivisione, si stima un importo pari a € 2.304,90 oltre IVA (Cfr. All. 20a – *Computo metrico estimativo*).

* * *

* * *

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

Come già precisato nella presente relazione e come dichiarato dall'esecutata sig.ra [redacted] in occasione dell'accesso agli immobili, effettuato in data 03/10/2025:

- l'immobile al piano terra, di cui al sub-lotto 1, è occupato dal fratello dell'esecutata, sig. [redacted];
- l'immobile al piano primo, di cui al sub-lotto 2, è occupato dalla stessa esecutata, dal marito e da due figli maggiorenni.

(Cfr. All. 1 – *Verbale di accesso e foglio informativo*)

Al riguardo si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di residenza della debitrice [redacted] che risulta residente presso il Comune di Marcianise in Via Giacomo Puccini n. 11, e dunque, nel civico dove sono ubicati gli immobili pignorati (Cfr. All. 11 – *Certificato Ufficio Anagrafe Comune di Marcianise)*.

Ad ogni buon fine, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione attualmente in essere intestati all'esecutata.

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

In data 25 settembre 2025 la Direzione Provinciale di Caserta ha comunicato che "*non risultano contratti di locazione o comodati registrati a nome della sig.ra* [redacted]". (Cfr. All. 6 – *Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro).*

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati, di cui al sub-lotto 1 e sub-lotto 2:

a) **non sussistono altre procedure esecutive;**

Al riguardo si evidenzia che sulle ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili pignorati (ovvero f. 6 p.lla 5172 sub. nn. 7-8) è riportato un "verbale di pignoramento immobili – Repertorio n. 798/2010 del 03/04/2010, trascritto in data 19/05/2010 ai nn. 13011/19556". Tale verbale di pignoramento risulta a favore della "MELIORBANCA S.P.A.", pertanto, lo scrivente ha provveduto ad estrarre la nota di trascrizione del suddetto pignoramento risalendo fino all'individuazione del Giudice esecutivo e del numero di procedura. A seguito di tali informazioni, attraverso il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, lo scrivente ha verificato che la suddetta procedura risulta estinta.



Esecuzioni Immobiliari

[+] Apri i campi di ricerca

Ruolo generale	Debitore	Giudice	Oggetto	Stato
245 / 2010	T****** T*****	PELUSO ROBERTO	Espropriazione immobiliare post L.80	ESTINTO

Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia

(Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*);

b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo dell'esecutata che sugli immobili pignorati (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 10/09/1990 al 16/09/2025, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 23/12/2024), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Sub-lotto 1 (immobile F.6 p.lla 5172 sub.7):

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. n. 25524/2309 del 03/04/2007, iscritta in data 10/04/2007 ai nn. 8432/23642;
- **verbale di pignoramento immobili** – Repertorio n. 798/2010 del 03/04/2010, trascritto in data 19/05/2010 ai nn. 13011/19556;

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

- **verbale di pignoramento immobili** Repertorio 9495 del 26/11/2024, trascritto il 23/12/2024 - Registro Particolare 39599 Registro Generale 49551 ed emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;

Sub-lotto 2 (immobile F.6 p.lla 5172 sub.8):

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo Rep. n. 79688/42776 del 28/12/2005, iscritta in data 30/12/2005 ai nn. 26901/71342; comunicazione n. 14 del 03/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/04/2007;
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. n. 25524/2309 del 03/04/2007, iscritta in data 10/04/2007 ai nn. 8432/23642;
- **verbale di pignoramento immobili** – Repertorio n. 798/2010 del 03/04/2010, trascritto in data 19/05/2010 ai nn. 13011/19556;
- **verbale di pignoramento immobili** Repertorio 9495 del 26/11/2024, trascritto il 23/12/2024 - Registro Particolare 39599 Registro Generale 49551 ed emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;

(Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*)

c) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge;
d) non sussistono vincoli di carattere storico-artistico, archeologici;
e) non sussistono vincoli di carattere paesaggistico;
f) non è costituito un condominio;
g) non sussistono **servitù di passaggio** per quanto rivelabile dagli atti;
h) da quanto è stato possibile acquisire, non sono stati rilevati provvedimenti di sequestro penale.

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative ai **pignoramenti e all'ipoteca**;
- i costi necessari per la redazione dell'**A.P.E.;**
- i costi necessari per la **regolarizzazione catastale DO.C.FA.**;
- i costi per **la presentazione di pratica C.I.L.A. in sanatoria;**
- i costi per **i lavori necessari per la chiusura del solaio piano primo**;
- i costi per **i lavori necessari per l'adeguamento al DM 5 luglio 1975**;
- i costi per **la presentazione della pratica S.C.A.**;
- i costi per **i lavori di adeguamento dell'impianto elettrico**.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sui beni:

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

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramento e ipoteca	€ 1.832,00
2	Regolarizzazione catastale (DO.C.FA.)	€ 1.000,00
3	Redazione A.P.E.	€ 200,00
4	Presentazione pratica C.I.L.A. in sanatoria	€ 3.000,00
5	Lavori di chiusura solaio (compresa IVA)	€ 2.535,40
6	Lavori di adeguamento ai requisiti igienico-sanitari (compresa IVA)	€ 4.803,07
7	Presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
8	Lavori di adeguamento impianti (piano terra e primo piano comprensivi di IVA e certificazione DiCo)	€ 9.210,00
	TOTALE	**€ 23.080,47**

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la regolarizzazione catastale, la redazione dell'APE, della pratica urbanistica e della pratica S.C.A., i lavori per la chiusura del solaio di copertura del piano primo, i lavori di adeguamento al D.M. 5 luglio 1975 e i lavori di adeguamento impianti (punti 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Non sussistono altri vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "*Open Demanio*", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "*Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni*", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – *Grafici di inquadramento*).

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

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del 13/01/2026, apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, a seguito di accertamenti effettuati sulle particelle originarie della particella su cui insistono gli immobili pignorati.

In riscontro alla richiesta avanzata dallo scrivente, l'ufficio della Regione Campania - Direzione Generale Politiche Agricole, Alimentari E Forestali, con pec del 16/01/2026, comunicava che nel "*Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 27/05/1938, relativo al Comune di Marcianise (CE), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 6 per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio non risultano gravate da usi civici.*" (Cfr. All. 14 – *Certificazione per usi civici*).

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

Come da dichiarazione della esecutata in occasione dell'accesso del 03/11/2025, per gli immobili staggiti non è stato istituito alcun condominio (cfr. All. 1 – *Verbale di accesso e foglio informativo*).

Inoltre, lo scrivente, non ha rinvenuto all'interno del fabbricato alcun avviso riconducibile ad un amministratore, pertanto, si può concludere che, presumibilmente, per il fabbricato in oggetto non dovrebbero esistere oneri condominiali.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale i beni potranno essere venduti, si è proceduto alla definizione del **valore di mercato** di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (**International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**), con particolare riferimento al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa,** che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare.

Premesso che i procedimenti di stima, che la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali prevedono, sono:

a) il metodo del confronto di mercato,
b) i procedimenti per capitalizzazione del reddito,

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

c) il metodo del costo.

e che gli stessi vengono comunemente utilizzati come di seguito indicato:

a. *il metodo del confronto di mercato* è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo);
b. i *procedimenti per capitalizzazione del reddito* (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, e pertanto si rende necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito;
c. il principio su cui si fonda il *metodo del costo* basandosi sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato, è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. In merito, si evidenzia che il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale;

e premesso, inoltre, che:

d. il quadro metodologico delle valutazioni immobiliari in Italia è in gran parte il risultato della carenza di conoscenze sul mercato immobiliare, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi e alla mancanza di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari veridici;
e. il carente livello di informazione rende improcrastinabile la realizzazione di un segmento immobiliare di dati affidabili, dettagliati e obiettivi;
f. non risulta possibile la stima razionale per sito e **costo di costruzione** in quanto per il calcolo di detto costo, è necessaria la progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'intero edificio che non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali, infatti, sono strettamente legate a capacità economiche,

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

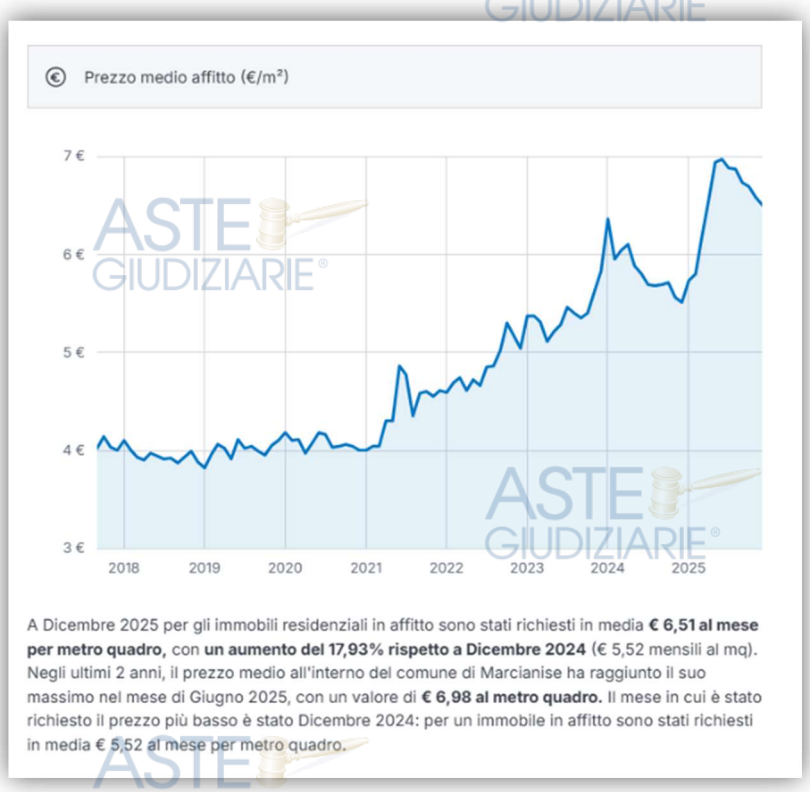
imprenditoriali e funzionali) oltre al fatto che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede.

Preliminarmente si riporta l'andamento del mercato immobiliare relativo al comune di Marcianise nella zona in cui ricadono gli immobili staggiti, riportato sul sito web "*Immobiliare.it*" indipendentemente dalla tipologia di abitazione e dalla ubicazione, riferito agli ultimi anni (dal 2017 ad oggi) sia per quanto concerne le locazioni che le vendite. Dall'analisi del diagramma dei valori di compravendita, di seguito riportato, è possibile evincere che negli ultimi mesi si è avuto un andamento medio del mercato di vendita degli immobili pressocché in "salita".



Come si può evincere dal diagramma di seguito riportato, il mercato delle locazioni presenta un andamento sostanzialmente differente da quello che ha caratterizzato il mercato delle vendite. Infatti, dall'analisi del diagramma dei valori di locazione, di seguito riportato, è possibile evincere che negli ultimi mesi il mercato di locazione degli immobili presenta un andamento "in discesa".

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



* * *

I fattori presi in considerazione per la stima degli immobili sono stati la destinazione d'uso, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui viste, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (quali stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze) e contestuali (tra cui qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

In sintesi, per il caso in esame, atteso che:

- la finalità è quella di determinare il più probabile valore di vendita del bene staggito;
- i valori delle locazioni, nel caso in esame e per il periodo di riferimento, presentano un mercato sostanzialmente differente da quello delle vendite;

si è ritenuto opportuno procedere unicamente con il metodo della stima sintetica.

* * *

La stima sintetica è stata affrontata consultando le seguenti banche dati (Cfr. All. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem 2025 - ultimo aggiornamento;
- il sito web borsinoimmobiliare.it, quotazioni dicembre 2025;

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

- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di procedura. A tal riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

SUB- LOTTO 1

	Vendita					
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguaglio n. 1 complessivo	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 79 000,00	80	988	0,78	€ 616,20
2	Immobiliare.it	€ 105 000,00	90	1167	0,70	€ 653,33
3	Immobiliare.it	€ 75 000,00	60	1250	0,79	€ 793,91
					PREZZO MEDIO	**€ 687,82**

SUB- LOTTO 2

	Vendita					
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguaglio n. 1 complessivo	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 79 000,00	80	988	0,78	€ 654,71
2	Immobiliare.it	€ 105 000,00	90	1167	0,70	€ 694,17
3	Immobiliare.it	€ 75 000,00	60	1250	0,83	€ 886,03
					PREZZO MEDIO	**€ 744,97**

Com'è possibile osservare dalle tabelle, al valore degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, differenziati per l'immobile al piano terra e primo piano.

* * *

SUB-LOTTO 1

Quotazione 1: lo scrivente ha individuato la zona di riferimento in cui si trovano i beni oggetto di esecuzione ("C7 – Semicentrale/LOC. PUZZANIELLO, MADONNA DELLA LIBERA. ZONA NORD LORIANO, CONFINE CAPODRISE) per la quale l'OMI indica un valore unitario minimo e massimo, relativamente a Abitazioni Civili in normale e ottimo stato di conservazione e ad Abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione (Cfr. All. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*).

Il **valore a metro quadro** di un immobile di tipo A/3 (Abitazione di tipo economico) con stato di conservazione "normale" può essere compreso tra 450,00 – 600,00 €/mq; considerato che l'immobile oggetto di pignoramento, di cui al sub-lotto 1, versa in stato di conservazione "normale", si è ritenuto fare una media dei valori sopra riportati e applicare al valore medio

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

del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, addivenendo ad un valore unitario pari a circa **490,00 €/mq**.

Considerando che i valori unitari OMI sono riferiti al I semestre 2025, si è ritenuto di applicare la variazione in percentuale del mercato nel secondo semestre 2025, desunta dall'andamento delle vendite riportate sul sito immobiliare.it





Come si può osservare, nel secondo semestre 2025, il mercato delle vendite sul territorio di Marcianise ha avuto in incremento del 15%.

Applicando tale incremento, si ottiene un valore unitario pari a circa **570,00 €/mq**.

Quotazione 2: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in "normale" stato di conservazione ubicato nella zona definita "LOC. PUZZANIELLO,

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

MADONNA DELLA LIBERA, ZONA NORD LORIANO, CONFINE CAPODRISE" riporta tre valori, minimo, medio e massimo per tre fasce di appartenenza di un immobile, rispetto alla tipologia prevalente nella zona definita. Pertanto, considerando che la tipologia prevalente è "Abitazione di tipo economico", si è ritenuto di dover applicare, all'immobile in esame, il valore unitario medio relativo alla fascia media pari che, analogamente a quanto eseguito per la quotazione 1, applicando il coefficiente k, dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile residenziale, risulta pari a circa 830,00 €/mq. Considerando che i dati riportati sul sito web borsinoimmobiliare.it dati derivati da proposte di acquisto, si è ritenuto di dover applicare una decurtazione del 15% di trattativa, addivenendo ad un valore unitario pari a circa **700,00 €/mq** (Cfr. All. 19 – *Banca dati quotazioni immobiliari*).

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato unitario di immobili avente caratteristiche similari a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **680,00 €/mq** (Cfr. All. 19 – *Banca dati quotazioni immobiliari*).

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di **650,00 €/mq**. Ne consegue che il più probabile valore di mercato per il sub-lotto 1, risulta pari a:

V_m = (650,00 €/mq x 73,10 mq) = € **47.600,00 circa**

* * *

SUB-LOTTO 2

Quotazione 1: lo scrivente ha individuato la zona di riferimento in cui si trovano i beni oggetto di esecuzione ("C7 – Semicentrale/LOC. PUZZANIELLO, MADONNA DELLA LIBERA. ZONA NORD LORIANO, CONFINE CAPODRISE) per la quale l'OMI indica un valore unitario minimo e massimo, relativamente a Abitazioni Civili in normale e ottimo stato di conservazione e ad Abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione (Cfr. All. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*).

Il **valore a metro quadro** di un immobile di tipo A/3 (Abitazione di tipo economico) con stato di conservazione "normale" può essere compreso tra 450,00 – 600,00 €/mq; considerato che l'immobile oggetto di pignoramento, di cui al sub-lotto 1, versa in stato di conservazione "normale", si è ritenuto fare una media dei valori sopra riportati e applicare al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, addivenendo ad un valore unitario pari a circa **490,00 €/mq**.

Considerando che tali valori sono riferiti al periodo relativo al primo semestre 2025, analogamente a quanto indicato nel sub-lotto 1, si è applicato un incremento percentuale

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

pari a 15% derivante dall'andamento del mercato delle vendite sul territorio di Marcianise nel secondo semestre 2025, ottenendo un valore unitario pari a **570,00 €/mq.**

Quotazione 2: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in "normale" stato di conservazione ubicato nella zona definita "LOC. PUZZANIELLO, MADONNA DELLA LIBERA, ZONA NORD LORIANO, CONFINE CAPODRISE" riporta tre valori, minimo, medio e massimo per tre fasce di appartenenza di un immobile, rispetto alla tipologia prevalente nella zona definita. Pertanto, considerando che la tipologia prevalente è "Abitazione di tipo economico", si è ritenuto di dover applicare, all'immobile in esame, il valore unitario medio relativo alla fascia media pari che, analogamente a quanto eseguito per la quotazione 1, applicando il coefficiente k, dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile residenziale, risulta pari a circa 830,00 €/mq. Considerando che i dati riportati sul sito web borsinoimmobiliare.it dati derivati da proposte di acquisto, si è ritenuto di dover applicare una decurtazione del 15% di trattativa, addivenendo ad un valore unitario pari a circa **700,00 €/mq** (Cfr. All. 19 – *Banca dati quotazioni immobiliari*).

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato unitario di immobili avente caratteristiche similari a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **750,00 €/mq** (Cfr. All. 19 – *Banca dati quotazioni immobiliari*).

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di **670,00 €/mq**. Ne consegue che il più probabile valore di mercato per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (670{,}00\ €/mq \times 82{,}00\ mq) = \mathbf{€\ 55.000{,}00\ circa}$$

Considerando che:

- il futuro acquirente potrebbe presentare una pratica S.C.I.A. in sanatoria per sanare il frazionamento e, di conseguenza, ottenere la legittimazione di due unità immobiliari in luogo di una unità immobiliare,
- suddetta pratica è suscettibile di diniego da parte dell'Amministrazione comunale, come esposto nella risposta al quesito n.6,

si ritiene di applicare una decurtazione del 30% (per il solo sub-lotto 2) per tenere conto del fatto che un diniego della pratica comporterebbe di non usufruire dell'immobile al piano primo come unità indipendente, ma sempre come se fosse una pertinenza del piano terra.

pertanto, alla luce di quanto esposto si ottiene un valore di mercato V_{m2} pari a **€ 38.500,00**.

* * *

Il valore di mercato degli immobili costituenti il lotto di vendita è pari alla somma dei valori di mercato dei singoli sub-lotti:

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

V_m = (€ **47.600,00** + **€ 38.500,00**) = **€ 86.100,00**

* * *

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per gli immobili in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione dei beni (gli immobili risultano occupati);
- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;

si è ritenuto di applicare una decurtazione del 5%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione dei beni	**5 %**
assenza di contratti di locazione opponibili;	**0 %**
assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione);	**0 %**

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato degli immobili pignorati	**€ 86.100,00**
Valore decurtato del 5%	**€ 81.795,00**
Regolarizzazione catastale (DOCFA)	**€ 1.000,00**
Redazione A.P.E.	**€ 200,00**
Presentazione pratica C.I.L.A. in sanatoria	**€ 3.000,00**
Presentazione pratica S.C.A.	**€ 500,00**
Lavori di chiusura solaio (compresa IVA)	**€ 2.535,40**
Lavori di adeguamento ai requisiti igienico-sanitari (compresa IVA)	**€ 4.803,07**
Lavori di adeguamento impianti (piano terra e primo piano comprensivi di IVA e certificazione DiCo)	**€ 9.210,00**
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
Valore di mercato al netto delle decurtazioni	**€ 60.546,53**

V MERCATO = € 60.546,53

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Si quantificano, inoltre, in **€ 1.832,00** i costi di cancellazione della trascrizione dei pignoramenti e dell'ipoteca.

* * *

In merito al valore di mercato determinato per i beni oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili, dovute a:

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

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10%** ovvero pari a:

V_{asta} = € 54.500,00
DEBITO ***€ 120.472,12 oltre spese e interessi*** (Cfr. *Atto di pignoramento*)

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

Gli immobili oggetto della presente procedura espropriativa risultano pignorati per intero.

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

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.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i **certificati** di seguito riportati**:**

- certificato di residenza storico dell'esecutata [redacted];
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, completo delle annotazioni a margine, della sig.ra [redacted]

Dagli stessi si evince che:

- la sig.ra [redacted] risulta residente nel comune di Marcianise dalla nascita in via Puccini 11, dal censimento del 1991 ad oggi (data del certificato 08/09/2025); pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il 23/12/2024) alla data dell'emissione del certificato (Cfr. All. 11 – *Certificato Ufficio Anagrafe Comune di Marcianise*);
- per quanto concerne l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il Comune di Marcianise ha trasmesso l'Estratto anno 1990 Parte II Serie A n. 165, dal quale si evince che la sig.ra [redacted] ha contratto matrimonio con il sig. [redacted] ato a Marcianise il 15/03/1969, il giorno 08/09/1990. Nelle annotazioni è riportato che "*Con atto n° 68434, in data l9 ottobre 2007, a rogito del notaio Pasquale Liotti, del distretto notarile di Caserta, gli sposi* [redacted] *hanno scelto il regime della separazione dei beni.*" (Cfr. All. 12 – *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di Marcianise*).

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 **Verbale di accesso e foglio informativo**

Allegato 2 **Certificazione notarile**

Allegato 3a **Dati catastali all'impianto meccanografico**

- Visura storica N.C.E.U. Fg. 6, P.lla 5172, Sub. 2, cat. A/3;
- Visura storica N.C.E.U. Fg. 6, P.lla 5172, Sub. 3, cat. A/3;
- Visura storica N.C.E.U. Fg. 6, P.lla 5172, Sub. 5, cat. A/3;
- Visura storica N.C.E.U. Fg. 6, P.lla 5172, Sub. 7, cat. A/3;
- Visura storica N.C.E.U. Fg. 6, P.lla 5172, Sub. 8, cat. A/3;
- Visura storica N.C.E.U. Fg. 6, P.lla 5172, Sub. 9, cat. A/3;
- Visura storica N.C.T. Fg. 6, P.lla 885;
- Visura storica N.C.T. Fg. 6, P.lla 67;
- Visura storica N.C.T. Fg. 6, P.lla 5735;
- Planimetria catastale Fg. 6, P.lla 5172, Sub. 7;
- Planimetria catastale Fg. 6, P.lla 5172, Sub. 8;
- Planimetria catastale Fg. 6, P.lla 5172, Sub. 5;
- Elaborato planimetrico Fg. 6, P.lla 5172 del 26/03/2003;
- Elaborato planimetrico Fg. 6, P.lla 5172 del 07/07/2003;
- Elaborato planimetrico Fg. 6, P.lla 5172 del 23/03/2019;
- Estratto di mappa Fg. 6, P.lla 885;
- Esito negativo - planimetria catastale Fg. 6, P.lla 5172, Sub.2;
- Esito negativo - planimetria catastale Fg. 6, P.lla 5172, Sub. 3.

Allegato 3b **Dati catastali all'impianto cartaceo**

- Visura storica partita n. 3040;
- Visura storica partita n. 3082;
- Visura storica partita n. 6259;
- Visura storica partita n. 1.

Allegato 4 **Ispezioni ipotecarie**

Allegato 5 **Atti di possesso:**

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

- Atto di compravendita del Notaio Manna Armando del 25/07/1959 Rep. n. 5589;
- Atto di compravendita del Notaio Regine Francesco del 19/03/2007 Rep. n. 25421;
- Atto di donazione del Notaio Liotti Pasquale del 12/11/2007 Rep. n. 68522.

Allegato 6 **Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro**

Allegato 7 **Grafici di inquadramento**

- Vista satellitare e sovrapposizione dell'ortofoto con mappa catastale;
- Aerofotogrammetria;
- Stralcio cartografia Open Demanio – Agenzia del Demanio;
- Stralcio cartografia Agenzia delle Entrate.

Allegato 8 **Rilievo planimetrico degli immobili**

Allegato 9 **Documentazione fotografica e planimetrie con l'indicazione dei coni ottici**

Allegato 10 **Documentazione Area Tecnica Comune di Marcianise**

Allegato 11 **Certificato Ufficio Anagrafe Comune di Marcianise**

Allegato 12 **Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di Marcianise**

Allegato 13 **Diagramma di flusso passaggi di proprietà**

Allegato 14 **Certificazione per usi civici**

Allegato 15 **Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali**

Allegato 16 **Richiesta certificazione A.P.E. e riscontro**

Allegato 17 **Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con la planimetria catastale di primo impianto**

Allegato 18 **Riferimenti per coefficienti mercantili**

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Allegato 19 **Banca dati quotazioni immobiliari**

- Valori OMI (I semestre 2025);
- Valori sito web *borsinoimmobiliare.it* (dicembre 2025);
- Annunci immobiliari vendite.

Allegato 20a **Computo metrico estimativo**

Allegato 20b **Computo metrico estimativo – Requisiti igienico sanitari**

Allegato 21 **Prove delle avvenute spedizioni all' esecutata, al custode ed al creditore procedente**

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 79 pagine (1 facciata) oltre n. 23 allegati (22 allegati + allegato prove di spedizione alle parti), inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Come disposto dal Magistrato, le parti hanno facoltà di far pervenire all'esperto, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc, e quindi **entro e non oltre il 17 febbraio 2026**, note critiche alla relazione.

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email : esecuzioni@stagiservizitecnici.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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