



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr.ssa LINDA CATAGNA

Procedura Esecutiva.....  
R.G. Esec. N°.....45/2020  
Custode Giudiziario.....Dott.ssa Giordina Sicardi  
Udienza modalità di vendita.....18/03/2021

*CONSULENZA TECNICA di UFFICIO  
PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE*



08/03/2021

L'Esperto  
Dott. Ing. Tommaso Giordano



# Sommario

Premessa.....	4
Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	5
Risposte ai quesiti posti nel mandato.....	6
Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;.....	6
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	7
LOTTO PRIMO: .....	7
LOTTO SECONDO: .....	9
LOTTO TERZO: .....	9
LOTTO QUARTO: .....	10
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	11
LOTTO PRIMO: .....	11
LOTTO SECONDO: .....	19
LOTTO TERZO: .....	23
LOTTO QUARTO: .....	28
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;.....	30
LOTTO PRIMO .....	31
LOTTO SECONDO .....	34
LOTTO TERZO .....	37
LOTTO QUARTO .....	39
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti; .....	41
LOTTO PRIMO .....	41
LOTTO SECONDO .....	42
LOTTO TERZO .....	42
LOTTO QUARTO .....	43
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati;.....	44
CRONISTORIA IPO-CATASTALE LOTTI PRIMO-SECONDO-TERZO.....	44
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTI 1-2-3.....	47
CRONISTORIA IPO-CATASTALE LOTTO QUARTO .....	47
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 4.....	48
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico; .....	49





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

Inquadramento urbanistico fabbricato sito in MARCIANISE LOTTI 1-2-3.....	50
Vincoli paesaggistici e archeologici LOTTI 1-2-3.....	52
Requisiti minimi di abitabilità LOTTI 1-2.....	52
Requisiti minimi di abitabilità LOTTI 3.....	52
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati. ....	53
LOTTO1.....	54
LOTTO2.....	56
LOTTO3.....	58
Abitabilità/Agibilità fabbricato in Marcianise (LOTTI 1-2).....	60
Abitabilità/Agibilità fabbricato in Marcianise (LOTTO 3).....	61
Inquadramento urbanistico immobile sito in SESSA AURUNCA LOTTO 4.....	62
Vincoli paesaggistici e archeologici LOTTO 4.....	63
Requisiti minimi di abitabilità LOTTI 4.....	63
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati. ....	63
Abitabilità/Agibilità fabbricati LOTTO4.....	64
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso dell'immobile;.....	65
LOTTO PRIMO:.....	65
LOTTO SECONDO:.....	65
LOTTO TERZO:.....	65
LOTTO QUARTO:.....	66
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;.....	66
LOTTO PRIMO:.....	67
LOTTO SECONDO:.....	67
LOTTO TERZO:.....	68
LOTTO QUARTO:.....	69
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale. ....	70
LOTTO PRIMO-SECONDO-TERZO (MARCIANISE):.....	70
LOTTO QUARTO (SESSA AURUNCA):.....	70
Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo. ....	71
LOTTO PRIMO-SECONDO-TERZO (MARCIANISE):.....	71
LOTTO QUARTO (SESSA AURUNCA):.....	71
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;.....	72



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

LOTTO PRIMO-SECONDO-TERZO (MARCIANISE): .....	72
LOTTO QUARTO (SESSA AURUNCA):.....	72
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni .....	73
Individuazione del più probabile valore di mercato LOTTO1.....	77
Individuazione del più probabile valore di mercato LOTTO2.....	83
Individuazione del più probabile valore di mercato LOTTO3.....	89
Individuazione del più probabile valore di mercato LOTTO4.....	94
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	96
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	97
Conclusioni.....	98



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



## Premessa

Il giorno 27 Settembre 2020 l'ill.mo Giudice Dott.ssa Linda Catagna letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 45/2020 Ruolo Gen. Esec. promossa da [REDACTED] - [REDACTED] contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) l'ing. Tommaso Giordano con studio in Napoli alla via A. Diaz 8, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° 15604.

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. Tommaso Giordano accettava in data 05 Ottobre 2020 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile. Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, Comuni di Marcianise e Sessa Aurunca ecc.) ed a servirsi di tecnici specializzati in rilievi che il sottoscritto C.T.U. individuava nella figura del Geom. Lanfranco Longobardi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n° 6836.

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.





## Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali avvenivano in data 31 Ottobre 2020 con l'accesso unitamente al custode dott.ssa Giorgina Sicardi presso gli immobili siti in via Cadorna n. 23 (ex n.15) in Marcianise.

Il C.T.U. ing. Tommaso Giordano si recava a Marcianise presso il fabbricato di via Cadorna il cui civico di accesso n.23 è stato oggetto di recente modifica (ex n. 15, rif. Foto 7), rinvenendo il sig. \*\*\*\*\* e la sig.ra \*\*\*\*\* proprietari esecutati. Il fabbricato suddetto si articola in n. 2 unità immobiliari al piano terra (in una delle quali abitano gli esecutati), n. 1 unità al primo piano e n. 1 unità al secondo piano. In una unità al piano terra ed in quelle ai piani superiori abitano i figli con i rispettivi nuclei familiari. Dopo aver dato lettura del mandato conferito al CTU dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica dei vari immobili e contestualmente si realizzava anche uno schizzo planimetrico dei luoghi oggetto di causa. Si passavano in rassegna le finiture degli immobili, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nelle unità immobiliari. Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Nello stesso giorno il custode, il CTU ed proprio collaboratore si recavano sul terreno sito a Sessa Aurunca nella località Parco Torre sul quale rinvenivano delle baracche non occupate da nessuno e recintate. Pertanto veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico dall'esterno.

Nei giorni 15 e 28 ottobre 2020 il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – ufficio Territorio per gli estratti di mappa storici e per le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il 30 Ottobre 2020 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- il 10 e 22 Febbraio 2021 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcianise, Archivio licenze.





## Risposte ai quesiti posti nel mandato

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

*Nel caso di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*- In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

- i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che risale sino agli atti derivativi trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- ii. Risultano depositati gli estratti catastali attuale e storico ed i dati catastali storici inseriti nella certificazione notarile - Catasto Fabbricati MARCIANISE, foglio 6 particella 5752 subb. 4, 5 e 6 e Catasto Terreni SESSA AURUNCA foglio 95 particella 126 - corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento. Si è provveduto a ottenere dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio copia delle mappe catastali e delle planimetrie.
- iii. Essendo gli esecutati persone fisiche non risulta allegata alla certificazione notarile il certificato di stato civile che si è provveduto ad ottenere dall'Ufficio Anagrafe del comune di Caserta e dal quale risulta che il sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* è coniugato dal \*\*\*\*\* con la sig.ra \*\*\*\*\* nata \*\*\*\*\* in regime di comunione dei beni. (Allegato K)



## Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

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

*Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.*

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

Il sig. \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (CF. \*\*\*\*\*) e la sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (CF. \*\*\*\*\*)

detengono la piena proprietà:

### LOTTO PRIMO:

In virtù di atto di compravendita del 09.03.1978 per notar Luigi Ronza rep. 950 racc. 514 e atto di donazione e vendita del 25.07.1984 per notar Luigi Ronza racc. 12430 rep. 5134:

Appartamento con pertinenze sito a Marcianise alla via Cadorna n. 23 (ex 15), piano terra derivato dalla fusione di due immobili all'interno di un fabbricato di proprietà degli esecutati. L'immobile risulta censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 4 (ex foglio 6 particella 1204 sub. 4 derivato da fusione del 2002 del sub. 1 - di proprietà dei coniugi \*\*\*\*\* in comunione legale dei beni - ed il sub. 2 di proprietà esclusiva della sig.ra \*\*\*\*\* corrispondente al foglio 6 particella 5752 del Catasto Terreni.

Il Cespite confina a nord con particella 1191, ad ovest con particella 5757, a sud con particella 5753 ed ad est con via Cadorna. (figg. 1-2; Allegato A)







TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020



Figura 1 Aerofoto particella 5752



Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

### LOTTO SECONDO:

In virtù di atto di compravendita del 09.03.1978 per notar Luigi Ronza rep. 950 racc. 514 e atto di donazione e vendita del 25.07.1984 per notar Luigi Ronza racc. 12430 rep. 5134:

Appartamento sito a Marcianise alla via Cadorna n. 23 (ex 15), piano primo derivato dall'ampliamento di un'immobile all'interno di un fabbricato di proprietà degli esecutati. L'immobile risulta censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 5 (ex foglio 6 particella 1204 sub. 5 derivato da ampliamento del sub. 3) corrispondente al foglio 6 particella 5752 del Catasto Terreni.

Il Cespite confina a nord con particella 1191, ad ovest con particella 5757, a sud con particella 5753 ed ad est con via Cadorna. (figg. 1-2; Allegato A)

### LOTTO TERZO:

Immobile realizzato in sopraelevazione dei precedenti due acquistati in virtù di atto di compravendita del 09.03.1978 per notar Luigi Ronza rep. 950 racc. 514 e atto di donazione e vendita del 25.07.1984 per notar Luigi Ronza racc. 12430 rep. 5134:

Appartamento sito a Marcianise alla via Cadorna n. 23 (ex 15), piano secondo realizzato in sopraelevazione all'interno di un fabbricato di proprietà degli esecutati. L'immobile risulta censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 6 (ex foglio 6 particella 1204 sub. 6) corrispondente al foglio 6 particella 5752 del Catasto Terreni.

Il Cespite confina a nord con particella 1191, ad ovest con particella 5757, a sud con particella 5753 ed ad est con via Cadorna. (figg. 1-2; Allegato A1)



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



### LOTTO QUARTO:

in virtù di atto di compravendita del 02.01.1985 per notar Mario Matano rep. 27616 racc. 2569:

Terreno sito a Sessa Aurunca (CE) in località Parco Torre. L'immobile risulta censito attualmente al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al foglio 95 particella 126 (derivante da frazionamento della particella 99 a sua volta derivata da frazionamento della particella 48).

Il Cespite confina a nord con particella 38, ad ovest con particelle 116 e 125, a sud con particelle 125 e 5565 ed ad est con particella 5565. (figg. 3-4; Allegato A2)



Figura 3 individuazione particella foglio 95 p. 126 Catasto Terreni Sessa Aurunca



Figura 4 Sovrapposizione estratto di mappa catastale su aerofoto



## Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

*L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.*

*L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

### LOTTO PRIMO:

Appartamento con pertinenze sito a Marcianise alla via Cadorna n. 23 (ex 15), piano terra derivato dalla fusione di due immobili all'interno di un fabbricato di proprietà degli esecutati. Quest'ultimo si trova in una zona residenziale periferica di Marcianise al confine con Capodrise a 2 km dallo svincolo dell'Autostrada A1. Il corpo di fabbrica si articola in un cortile quadrato interno e due bracci di tre livelli ciascuno che formano una "L" di cui uno prospiciente la via Cadorna, un secondo in adiacenza ad altro edificio.

Il fabbricato all'interno del quale si inserisce l'immobile in oggetto è stato realizzato in più fasi edilizie come palazzina con più appartamenti indipendenti per ospitare i vari membri dello stesso nucleo familiare con i rispettivi coniugi e figli in virtù dei seguenti titoli edilizi:



1. Autorizzazione n. 387 del 09.04.1962;
2. Licenza Edilizia n. 1232 del 30.05.1969;
3. Concessione edilizia n. 6377 del 06.12.2001 per la realizzazione del secondo piano.

La struttura è in muratura portante ed impalcati in latero-cemento. Le finiture esterne sono realizzate con intonaco e tinteggiatura civile tranne che per la parte basamentale al piano terra che è rivestita con pietra.

Essendo un fabbricato con poche unità abitative ed ospitando il medesimo nucleo familiare non vi è condominio nè regolamento e pertanto per l'individuazione delle parti comuni ai vari cespiti si rinvia all'art. 1117 del codice civile.<sup>1</sup>

Dalla lettura del suddetto articolo se ne deduce come sia necessario distinguere tra gli spazi di uso comune tra più immobili e quelli di uso esclusivo. Il che pone un primo problema in quanto il suddetto fabbricato è censito per livelli ossia ogni livello (terra, primo, secondo) costituisce un subalterno catastale non distinguendo gli spazi di uso in comune (androne, cortile e vano scale). L'autorimessa coperta posta nel cortile è posta all'interno della consistenza catastale dell'immobile terra. La copertura del fabbricato, non essendo censita, è da ritenersi spazio comune a tutti gli immobili.

L'ingresso al fabbricato avviene da un cancello carrabile e pedonale dal civico 23 (ex 15) su via Cadorna. Il LOTTO1 è costituito da un appartamento posto al piano terra con accesso dal cortile interno, come riportato nei grafici assentiti alla Concessione Edilizia del 2001, e derivante dall'unione di due unità abitative riportate, ma non individuate catastalmente, nell'atto per notar di Ronza del 1978: al fine di una corretta esposizione e ricostruzione catastale si precisa che le due unità abitative erano identificate come ex sub 1, dotato di cucina e bagno esterno, -ora trasformati in deposito/autorimessa- ed ex sub 2.

---

<sup>1</sup> 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

Quest'ultimo (sub. 2) è stato nuovamente suddiviso senza titolo abilitativo in due unità abitative con due accessi separati dal cortile interno. In considerazione però del fatto che una delle due porzioni non è dotata degli standards minimi abitativi, come si dirà al Quesito6, per l'assenza di aperture dirette o per la presenza di aperture di dimensione limitata rispetto la superficie interna dell'ambiente, si è preferito considerare le due unità ancora unite come da grafici di Concessione Edilizia del 2001. Il frazionamento suddetto ha comportato cambi prospettici verso il cortile interno e verso un'altra proprietà (particella 1191) ed una diversa distribuzione interna con l'apertura e chiusura di passaggi nella muratura portante. Risultano pertanto sia difformità a livello catastale sia irregolarità sanabili dal punto di vista edilizio.

L'immobile nel suo attuale assetto è costituito da due porzioni con accessi indipendenti dal cortile dal lato est e dal lato nord. Una prima porzione è costituita da una cucina/soggiorno di 20,31 mq, una camera di 21,91 mq, un bagno di 4,93 mq ed un ingresso di 2,57 mq; una seconda porzione costituita da una camera di 15,93 mq con una finestra dalle limitate dimensioni, una seconda camera cieca di 12,57 mq, una cucina/soggiorno di 23,37 mq e due bagni di 5,91 mq e di 4,90 mq. Costituisce pertinenza del Cespite non collegata direttamente all'interno e posta all'interno del cortile l'autorimessa/deposito aperta su un lato (ex cucina e bagno del soppresso sub. 1). (figura 5; Allegato D1)

Gli ambienti verso via Cadorna e con affaccio diretto verso il cortile presentano una sufficiente luminosità ed una sufficiente ariosità; gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in metallo. Gli impianti sono funzionanti di tipo moderno ma privi di certificazione; le finiture sono complessivamente in buone condizioni. (figg. 6-26; Allegato B1)



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

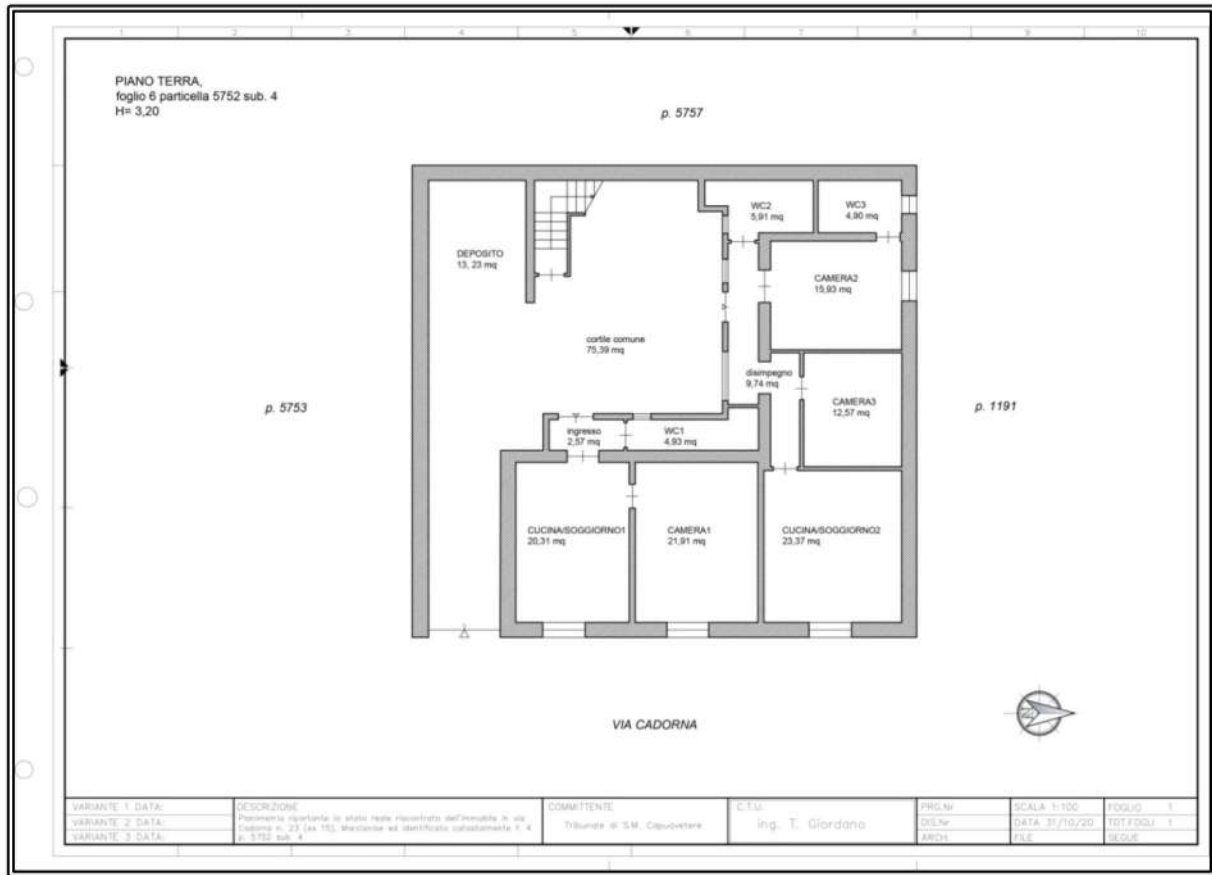


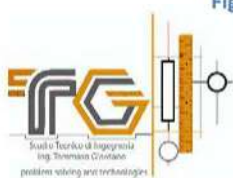
Figura 5 Pianta stato attuale subalterno 4



Figura 6 Facciata fabbricato su via Cadorna



Figura 7 Portone di ingresso civico 23 (ex 15)



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



Figura 8 androne fabbricato



Figura 9 accesso carrabile



Figura 10 Cortile fabbricato visto dal primo piano



Figura 11 Accesso prima porzione del subalterno4





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020



Figura 12 Cucina/Soggiorno1



Figura 13 Cucina/Soggiorno1



Figura 14 Camera1



Figura 15 Camera1

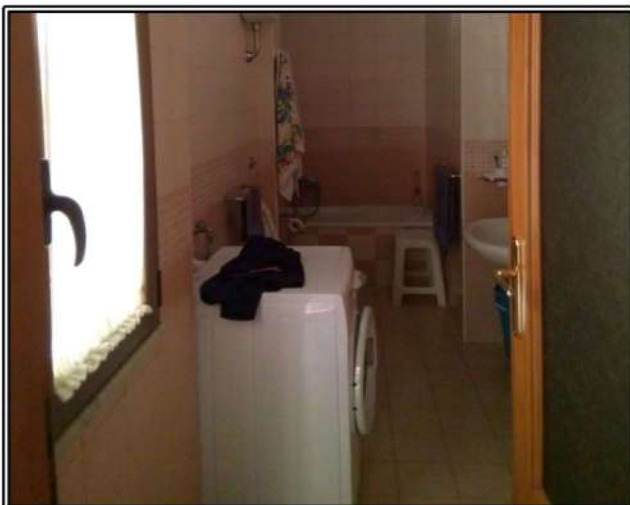


Figura 16 WC1



Figura 17 Ingresso seconda porzione del subalterno4



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020



Figura 18 Camera2



Figura 19 Camera2



Figura 20 WC2



Figura 21 WC3

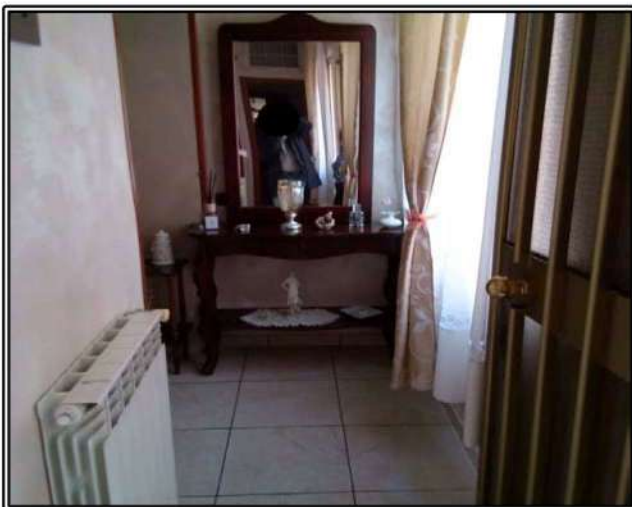
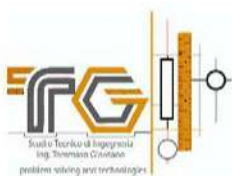


Figura 22 Disimpegno



Figura 23 Camera3



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



Figura 24 Cucina/soggiorno2



Figura 25 Cucina/soggiorno2



Figura 26 Deposito/autorimessa coperta

Il Cespite risulta censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 4 (ex foglio 6 particella 1204 sub. 4 derivato da fusione di sub. 1 e sub. 2) corrispondente al foglio 6 particella 5752 del Catasto Terreni.

Il Cespite confina a nord con particella 1191, ad ovest con particella 5757, a sud con particella 5753 ed ad est con via Cadorna. (figg. 1-2; Allegato A1)





L'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo è da determinarsi in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

### LOTTO SECONDO:

Appartamento sito a Marciianise alla via Cadorna n. 23 (ex 15), piano primo, derivato dall'ampliamento di un immobile precedente all'interno di un fabbricato di proprietà degli esecutati di cui fa parte anche il LOTTO1. Per la descrizione del fabbricato e delle parti comuni si rimanda al LOTTO1.

Il LOTTO2 è costituito da un appartamento posto al piano primo con accesso dalla scala coperta che si diparte dal cortile interno. Quest'ultimo deriva dall'ampliamento dell'immobile originario al primo piano (identificato f. 6 particella 1204 sub. 3), rappresentato nella pianta catastale abbinata del 1978, come si dirà più dettagliatamente al Quesito3, che consisteva in una cucina, due stanze e servizio e che occupava solo il lato prospettante sulla particella 1191. In seguito all'ampliamento fu realizzato la porzione restante prospettante su via Cadorna. Con la realizzazione del secondo piano (LOTTO3) fu realizzato il vano scale interno eliminando l'ingresso ed il bagno ancora rappresentati nell'attuale planimetria catastale.

Nel suo attuale assetto l'immobile al primo piano occupa tutta l'area di sedime del LOTTO1 fuorchè la porzione che fu dedicata al vano scale di collegamento con il secondo piano. Presenta inoltre alcune difformità derivanti da una diversa distribuzione interna degli spazi con demolizioni e realizzazione di tramezzi in altra posizione ed aperture e chiusure varchi nella muratura portante. Si segnala infine che nella pianta catastale attuale (presentata nel 2002) sono rappresentati due balconi al primo piano (uno più piccolo che serve la parte originaria ed un altro più lungo che serve la parte in ampliamento) mentre allo stato attuale è presente un balcone unico che di fatto costituisce un ampliamento ed un cambio prospettico realizzato senza titolo abilitativo.





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

L'immobile nel suo attuale assetto ha accesso dal vano scale coperto che conduce ad un disimpegno comune dal quale si diparte il vano scale per il secondo piano; al disotto di una rampa di quest'ultimo è ricavato uno sgabuzzino esterno (3,23 mq) all'unità immobiliare del primo piano.

Quest'ultima si articola nel suo attuale assetto distributivo in una serie di camere con accesso dal ballatoio coperto/disimpegno (20,68 mq) prospettante il cortile interno. Da quest'ultimo si accede alle due camere (17,50 mq e 25,25 mq), al soggiorno/cucina che è stato suddiviso da una parete attrezzata (41,95 mq) ed ai due bagni (8,06 mq e 9,58 mq); dal balcone si accede ad un locale usato come deposito/lavanderia (6,57 mq). (figura 27; Allegato D2)

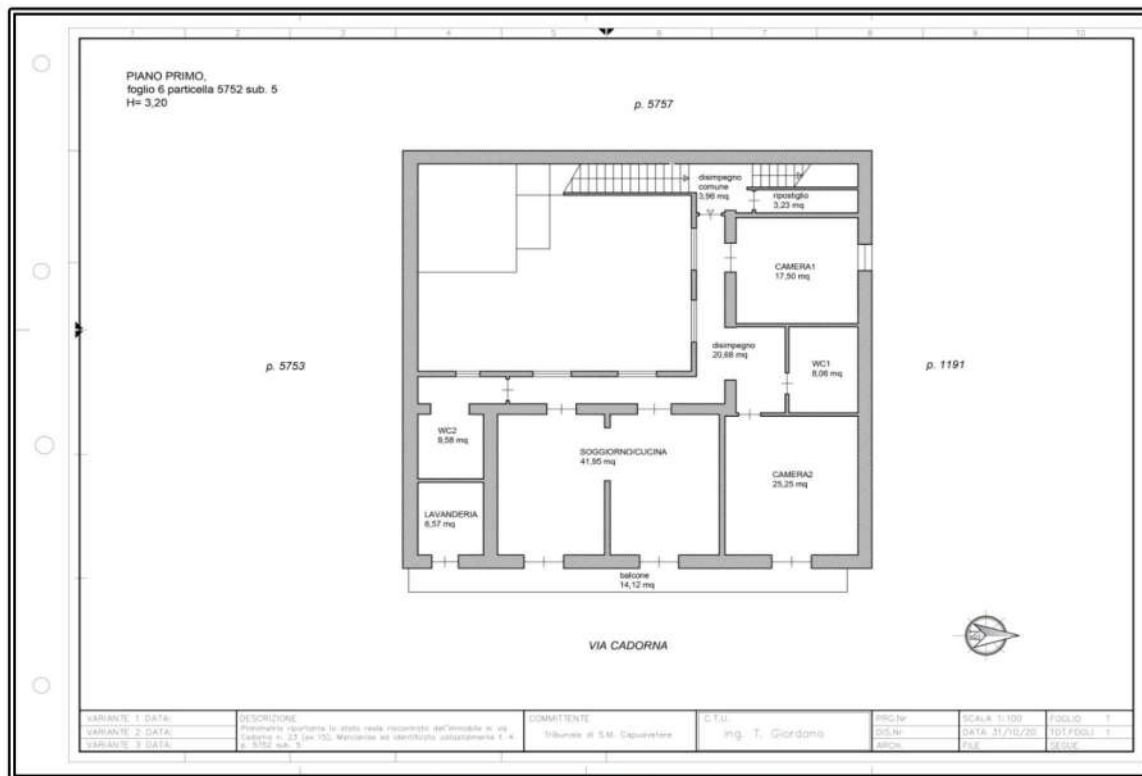


Figura 27 Pianta stato attuale subalterno 5

Gli ambienti verso via Cadorna e con affaccio diretto verso il cortile presentano una discreta luminosità ed una discreta ariosità data l'altezza di piano. La Camera1 verso la particella 1191 è dotata di una finestra alta sottodimensionata rispetto alla superficie interna e pertanto tale ambiente non risulta abitabile. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in metallo. Gli impianti sono funzionanti di tipo moderno ma privi di certificazione; le finiture sono in buone condizioni. (figg. 28-39; Allegato B1)



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



Figura 28 Scala coperta di accesso al primo piano



Figura 29 Scala per secondo piano e sgabuzzino su pianerottolo



Figura 30 Camera1



Figura 31 WC1

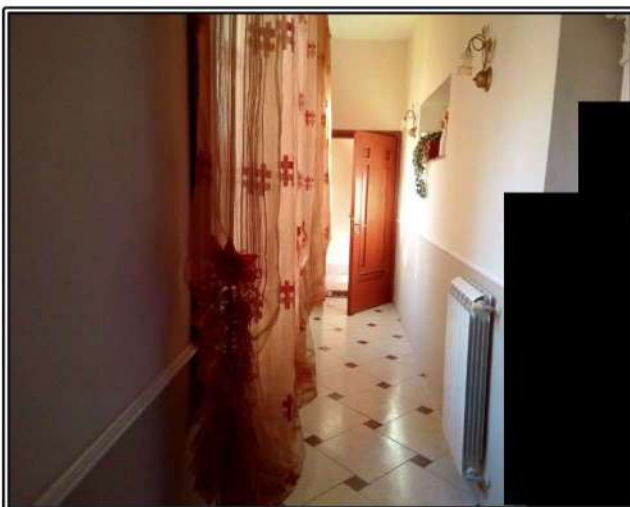


Figura 32 Disimpegno verso ingresso

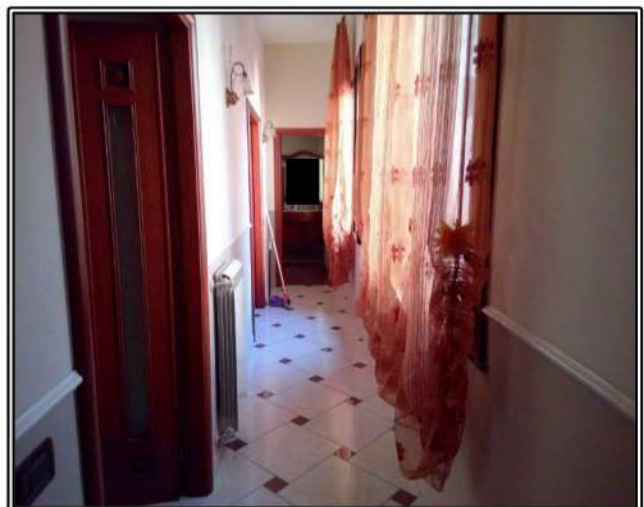


Figura 33 Disimpegno verso bagno



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020



Figura 34 Camera2



Figura 35 Cucina/soggiorno



Figura 36 Cucina/soggiorno



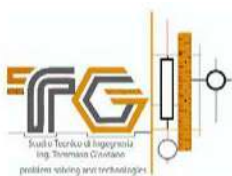
Figura 37 Cucina/soggiorno



Figura 38 WC2



Figura 39 Deposito/lavanderia con accesso dal balcone



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



Il Cespite risulta censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 5 (ex foglio 6 particella 1204 sub. 5 derivato da ampliamento di sub. 3) corrispondente al foglio 6 particella 5752 del Catasto Terreni.

Il Cespite confina a nord con particella 1191, ad ovest con particella 5757, a sud con particella 5753 ed ad est con via Cadorna. (figg. 1-2; Allegato A)

L'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo è da determinarsi in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

### LOTTO TERZO:

Appartamento sito a Marcianise alla via Cadorna n. 23 (ex 15), piano secondo derivato da sopraelevazione di un fabbricato di proprietà degli esecutati di cui fanno parte anche i LOTTO1 e LOTTO2. Per la descrizione del fabbricato e delle parti comuni si rimanda al LOTTO1.

Il LOTTO3 è costituito da un appartamento posto al piano secondo con accesso dal vano scale interno che si diparte dal disimpegno comune all'appartamento al primo piano.

Il cespite è stato realizzato in virtù di una sopraelevazione di una copertura bassa in virtù della Concessione edilizia n. 6377/2001 del 06.12.2001 che era finalizzata alla realizzazione di un sottotetto termico non abitabile dotato di abbaini con altezza minima di 2,20 m ed altezza massima 2,70 m.

I nuovi volumi furono realizzati in conformità alla Concessione ma furono destinati ad uso residenziale con la creazione di una cucina, due bagni e tre camere; si segnala come ulteriore difformità rispetto alla concessione, la realizzazione di un balcone per tutta la lunghezza su via Cadorna nelle stesse forme di quelle del LOTTO2 al posto dei balconcini "alla romana" (ossia a filo di parete) determinando così un cambio prospettico ed un aumento di superficie.





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

Il cambio di destinazione d'uso e le variazioni suddette non sono riportate neppure nella pianta attualmente depositata in catasto determinando una sostanziale difformità catastale ed urbanistica. Quest'ultima risulta sanabile per la Legge Regionale 28 novembre 2000 n. 15 e successive modifiche.

Nel suo attuale assetto l'immobile al secondo piano occupa tutta l'area di sedime del LOTTO1 fuorchè la porzione che fu dedicata al vano scale di collegamento con il primo piano. Presenta inoltre alcune difformità derivanti da una diversa distribuzione interna degli spazi con demolizioni e realizzazione di tramezzi in altra posizione ed aperture e chiusure varchi nella muratura portante per la realizzazione dell'unità abitativa. Si segnala infine che nei grafici di Concessione e nella pianta catastale attuale (presentata nel 2002) non è rappresentato il balcone che di fatto costituisce un ampliamento ed un cambio prospettico realizzato senza titolo abilitativo. L'immobile nel suo attuale assetto ha accesso dal vano scale interno che parte dal disimpegno comune del primo piano. Al termine della rampa si trova si trova un pianerottolo dal quale si accede alla porta d'ingresso, varcata la quale, si arriva al ballatoio coperto/disimpegno (21,19 mq) prospettante sul cortile interno; da tale ambiente si accede a due camere (18,00 mq e 25,18 mq), il soggiorno (45,91 mq) e due bagni (7,11 mq e 9,79 mq); dal soggiorno si accede alla piccola cucina (6,81 mq). Dal ballatoio coperto si accede anche ad un piccolo vano con una scala a chiocciola che conduce alle coperture del fabbricato. (figura 40; Allegato D3)

Gli ambienti verso via Cadorna e con affaccio diretto verso il cortile presentano una buona luminosità ed una buona ariosità data l'altezza di piano e la presenza di fabbricati con la stessa altezza intorno. La Camera1 verso la particella 1191 è dotata di una finestra alta sottodimensionata rispetto alla superficie interna e pertanto tale ambiente non risulta abitabile. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in metallo. Gli impianti sono funzionanti di tipo moderno ma privi di certificazione; le finiture sono complessivamente in buone condizioni. (figg. 41-51; Allegato B1)



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

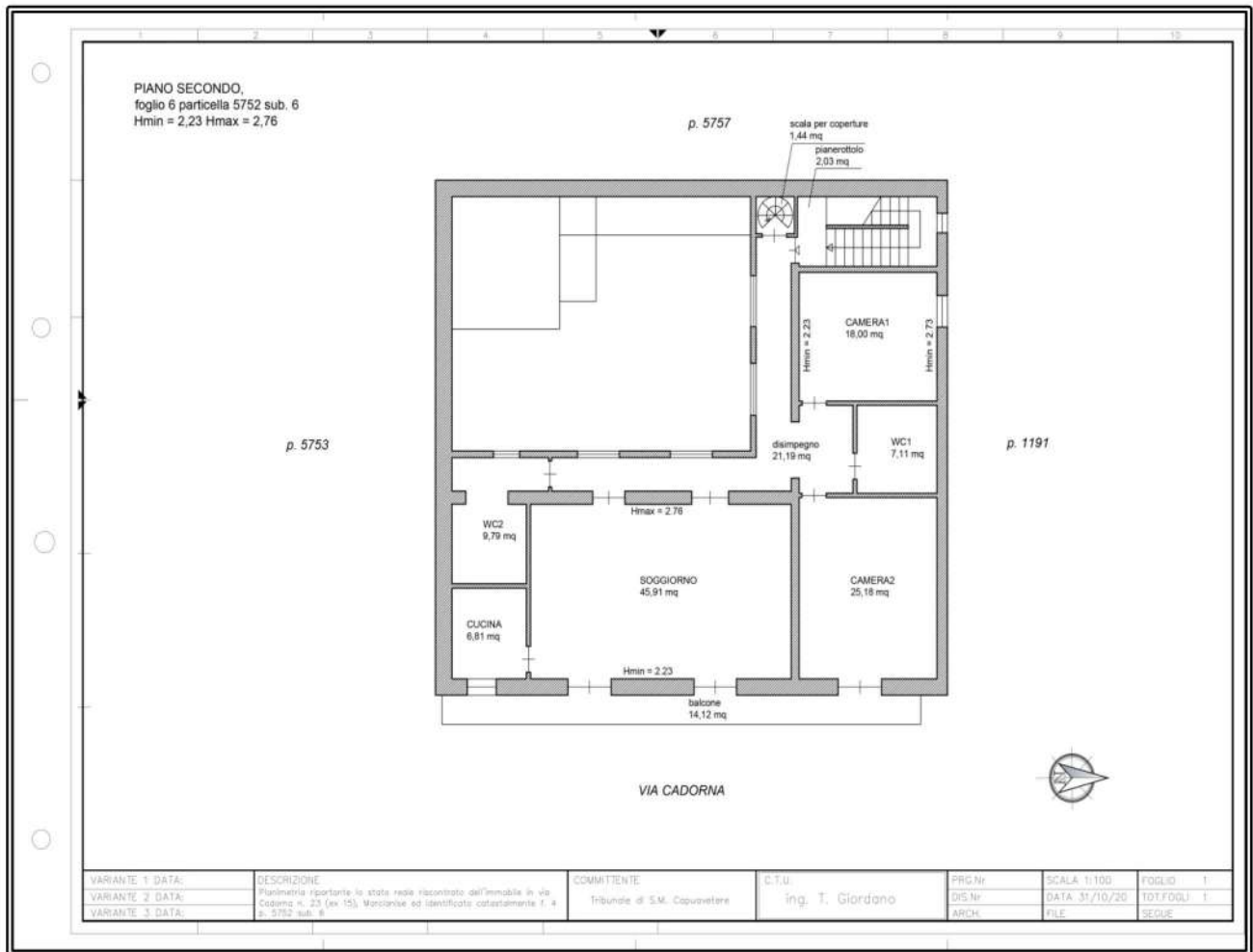


Figura 40 Pianta stato attuale subalterno 6

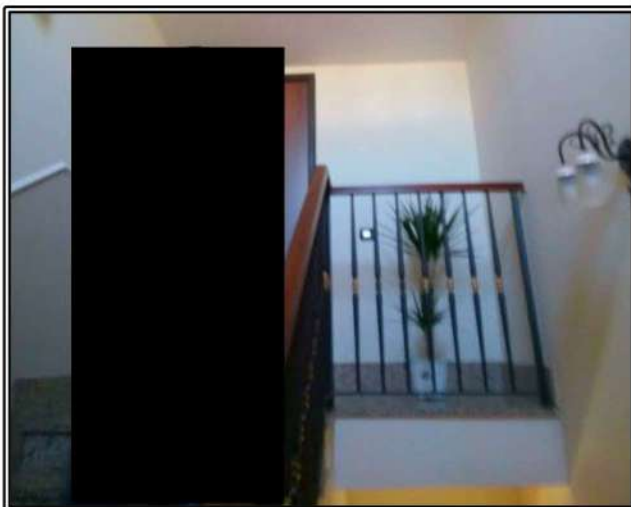


Figura 41 Vano scale e pianerottolo di accesso al secondo piano



Figura 42 Disimpegno



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020



Figura 43 Disimpegno e porta WC1



Figura 44 WC1



Figura 45 Camera1



Figura 46 Camera2

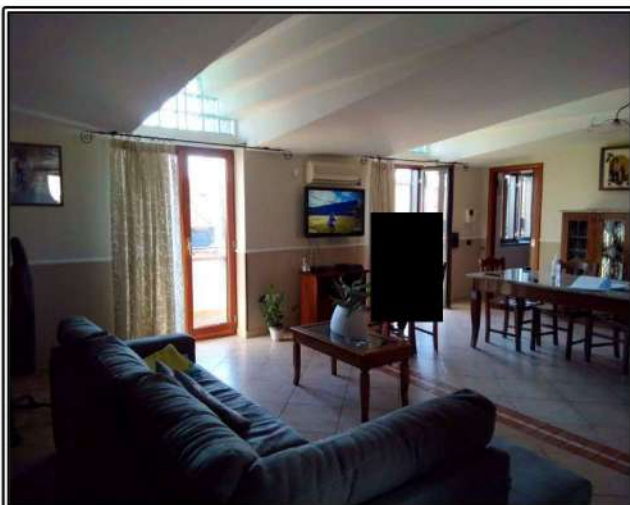


Figura 47 Soggiorno



Figura 48 Soggiorno



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



Figura 49 WC2



Figura 50 Cucina



Figura 51 Balcone



Figura 52 Balcone

Il Cespite risulta censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 6 (ex foglio 6 particella 1204 sub. 6) corrispondente al foglio 6 particella 5752 del Catasto Terreni.

Il Cespite confina a nord con particella 1191, ad ovest con particella 5757, a sud con particella 5753 ed ad est con via Cadorna. (figg. 1-2; Allegato A)

L'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo è da determinarsi in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.





### LOTTO QUARTO:

Terreno sito a Sessa Aurunca alla località Torre. Il LOTTO4 è costituito da un piccolo appezzamento di terreno di circa 632 mq ubicato all'interno di una zona agricola ai margini del confini del comune di Sessa Aurunca ed in prossimità con il fiume Garigliano che delimita il confine tra Lazio e Campania. (figg. 3 e 4; Allegato A2)

Il cespite è stato ricavato da frazionamento della particella 99 a sua volta derivante dal frazionamento della particella 48. L'appezzamento ha forma trapezoidale e si trova lungo un sentiero; è delimitato da una recinzione realizzata con paletti in calcestruzzo e rete metallica e vi si accede mediante un cancello metallico. Al suo interno sono state realizzate tre baracche con tettoie in lamiera e un piccolo fabbricato in muratura senza alcun titolo abilitativo e non censite in Catasto. Dato l'inquadramento urbanistico (Quesito6) tali fabbricati non sono sanabili e pertanto è richiesto il ripristino totale dello stato dei luoghi. (figura 53; Allegato D4).

Sono inoltre da segnalarsi tutta una serie di materiali di risulta ammassati nell'appezzamento che dovranno essere oggetto di smaltimento. (figg. 54-59; Allegato B2)

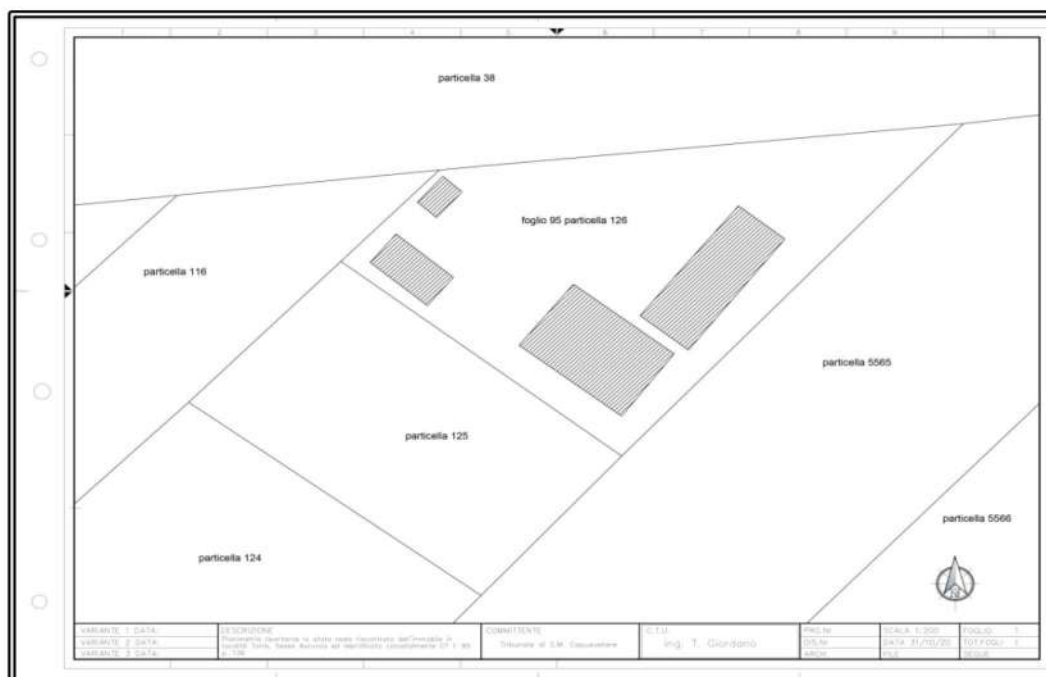


Figura 53 Pianta stato attuale terreno con indicazione dei fabbricati





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020



Figura 54 Recinzione terreno



Figura 55 Recinzione terreno



Figura 56 Recinzione terreno



Figura 57 fabbricato in muratura



Figura 58 Veduta da particella 125



Figura 59 lamiere e materiali di risulta sul retro delle baracche



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



Il Cespite risulta censito attualmente al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al foglio 95 particella 126 (derivante da frazionamento della particella 99).

Il Cespite confina a nord con particella 38, ad ovest con particelle 116 e 125, a sud con particella 125 ed ad est con particella 5565. (figg. 3-4; Allegato A2)

Nel caso di specie l'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, non è dovuto.

### Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

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

*Al riguardo, l'esperto:*

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

*il periodo precedente la meccanizzazione;*

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

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

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

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

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

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

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

*Al riguardo, l'esperto:*

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi

(predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.



LOTTO PRIMO

Appartamento identificato al Catasto Urbano del Comune di Marcellanise al foglio 6 particella 5752 sub. 4 categoria A4 (abitazioni ultrapopolari) corrispondente al foglio 6 particella 5752 del Catasto Terreni.

L'immobile deriva da VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 13.07.2015; i precedenti identificativi erano foglio 6 particella 1204 sub. 4.

Tale immobile deriva a sua volta da FUSIONE del 19.03.2002 prot-65707 in atti dal 19.03.2002 dei subalterni 1 e 2 alla particella 1204 che in tale occasione furono soppressi per generare il subalterno 4 con la presentazione di nuova planimetria catastale che è quella che attualmente si trova agli atti. (fig. 60; Allegato C1)

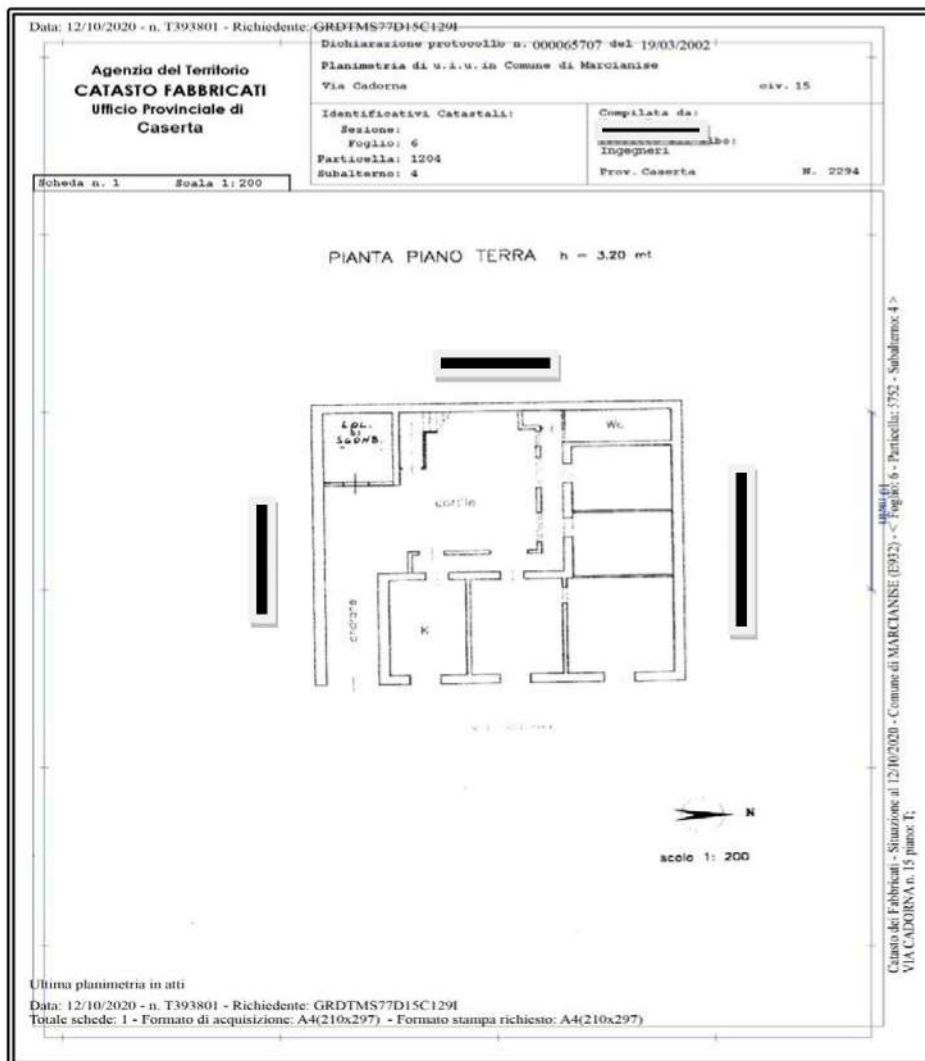


Figura 60 pianta catastale abbinata attualmente al sub.4







TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

Le piante dei precedenti subalterni 1 e 2 furono presentate in data 12.05.1978 con protocollo nn. 18821 e 18822 e rappresentano lo stato dei luoghi conseguente all'atto di divisione, come si evince anche da pianta allegata, per notar Luigi Ronza del 09.03.1978 rep. 950 racc. 514 tra le germane \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*; con tale atto, come si dirà al Quesito5, il sub.1 veniva assegnato a \*\*\*\*\* ed il sub. 2 a \*\*\*\*\*.  
 Restava in comune un forno all'interno del cortile (entrando sulla destra ove ora c'è un bagno) che non fu censito come BENE COMUNE. A seguito però dell'operazione di fusione dell'acquisto di tutti gli immobili da parte degli esecutati tale incongruenza di fatto fu sanata. (figg. 61-62; Allegato C1)

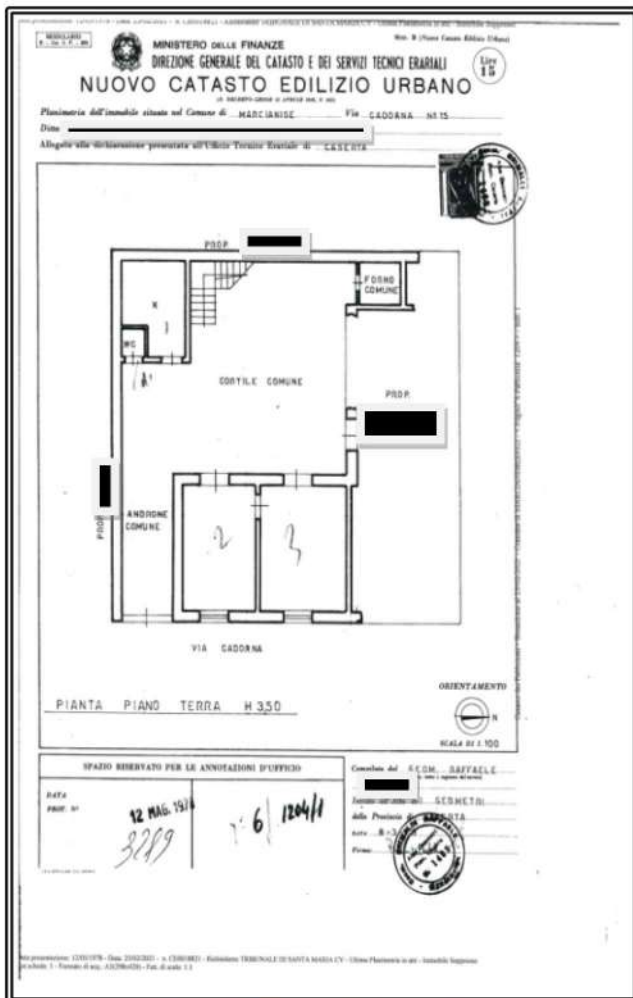


Figura 61 Pianta subalterno 1

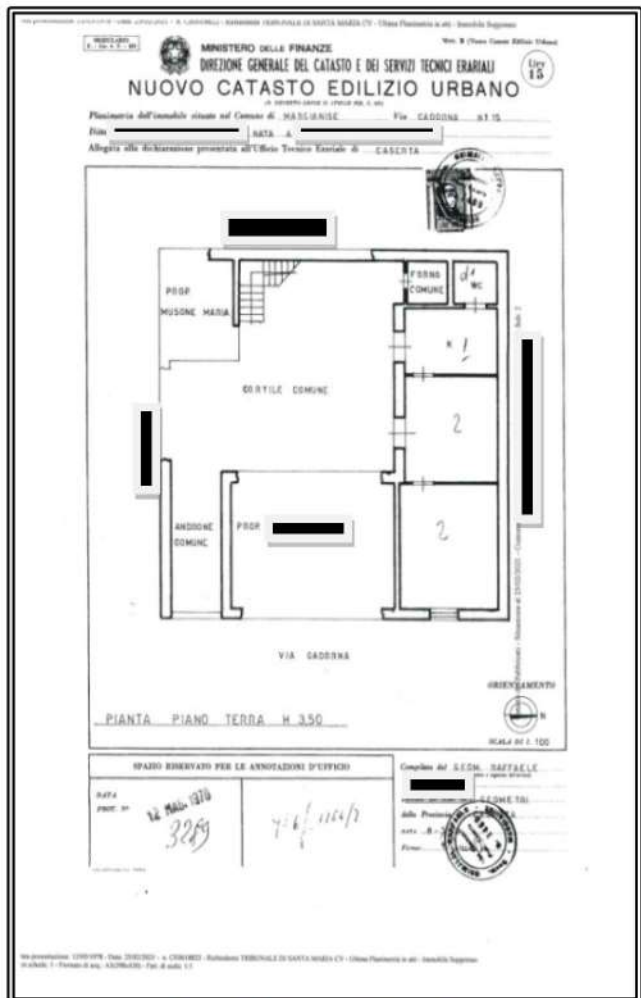


Figura 62 pianta subalterno2



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

La pianta attualmente depositata in catasto nel 2002 differisce dallo stato attuale per varie incongruenze derivate da una DIVISIONE in due unità immobiliari che ha comportato, dal punto di vista catastale, una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI per ricavare delle camere in più che però non hanno le caratteristiche di abitabilità per un deficit nel rapporto tra superficie aeroilluminante e superficie calpestabile interna. Pertanto è opportuno considerare l'immobile nel sua interezza anche per una maggiore commerciabilità. Tali modifiche, non essendo di scarsa rilevanza e comportando anche una diversa consistenza catastale, comportano un aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, per DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA con la presentazione di una pianta aggiornata. Il costo per tali operazioni si stima in € 300,00 (Trecento/00) da detrarsi dal valore dell'immobile. (fig. 63; Allegato C1) Inoltre le parti comuni ai vari subalterni vanno censiti mediante la presentazione di un ELABORATO PLANIMETRICO il cui è costo si stima in € 300,00 (Trecento/00) da detrarsi dal valore dell'immobile.

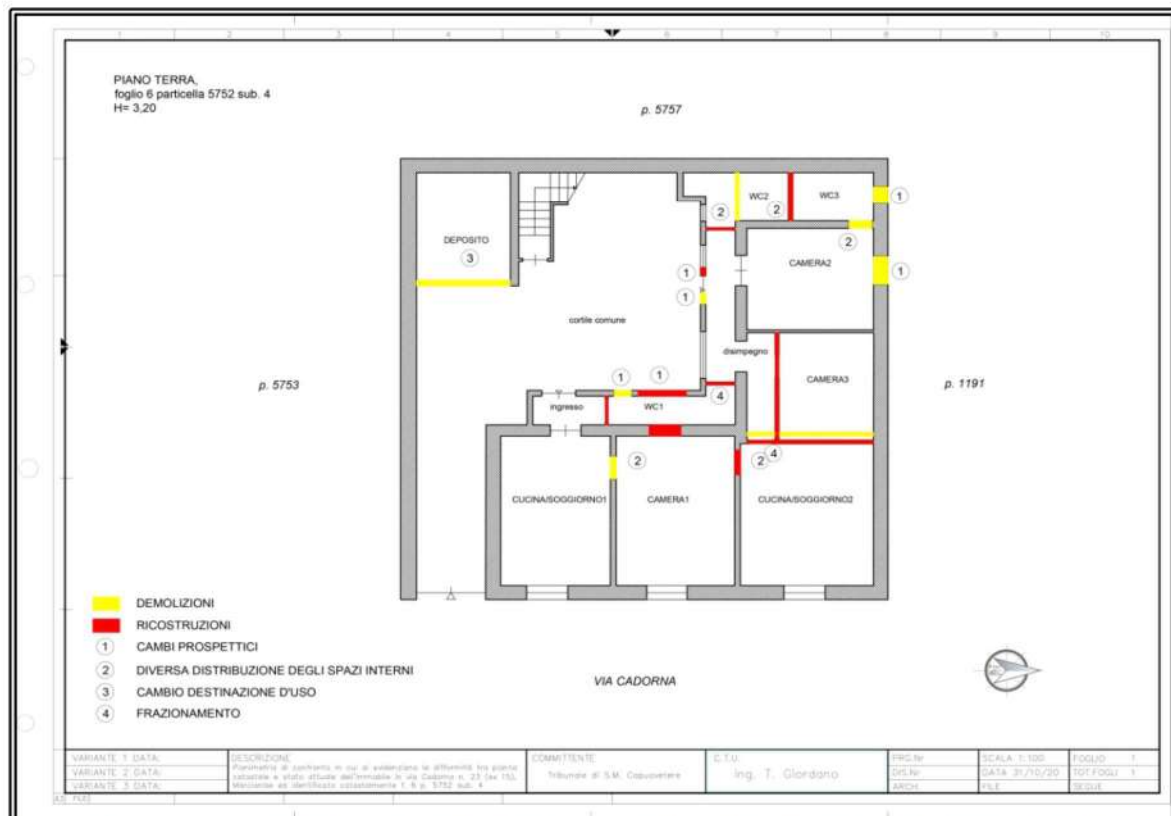


Figura 63 Schema rappresentante le difformità catastali riscontrate tra pianta catastale e stato attuale del subalterno 4



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



## LOTTO SECONDO

Appartamento identificato al Catasto Urbano del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 5 categoria A2 (abitazioni civili) corrispondente al foglio 6 particella 5752 del Catasto Terreni.

L'immobile deriva da VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 13.07.2015; i precedenti identificativi erano foglio 6 particella 1204 sub. 5.

Tale immobile deriva a sua volta da AMPLIAMENTO del 21.03.2002 prot-67855 in atti dal 21.03.2002 del subalterno 3 alla particella 1204 che in tale occasione fu soppressa per generare il subalterno 5 con la presentazione di nuova planimetria catastale che è quella che attualmente si trova agli atti. (fig. 64; Allegato C2)

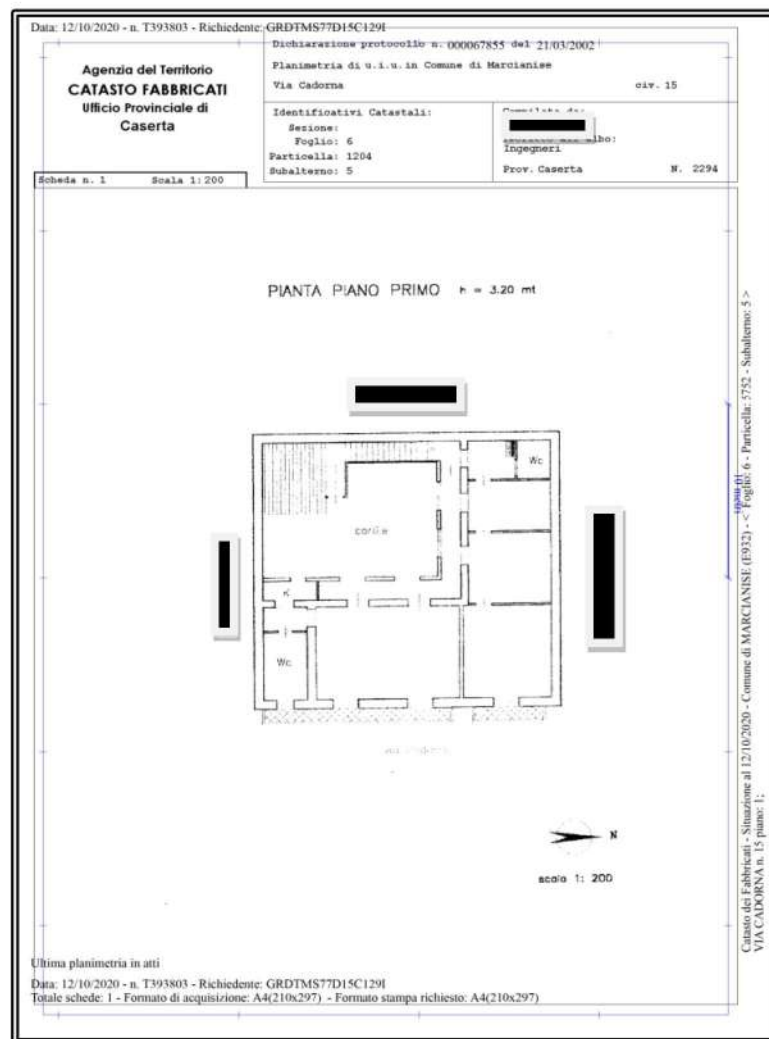


Figura 64 pianta catastale abbinata attualmente al sub.5





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

La pianta del precedente subalterno 3 fu presentata in data 12.05.1978 con protocollo nn. 18823 e rappresenta lo stato dei luoghi descritto nell'atto di divisione, come si evince anche da pianta allegata, per notar Luigi Ronza del 09.03.1978 rep. 950 racc. 514 tra le germane \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*; con tale atto, come si dirà al Quesito5, il sub.3 veniva assegnato in comproprietà a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*. \*\*\*\*\* vendeva poi la sua quota pari a 1/2 nello stesso atto agli esecutati che ebbero in donazione con atto successivo del 1984, come si dirà al Quesito5, la 1/2 di nuda proprietà dall'altra sorella \*\*\*\*\* che detenne l'usufrutto fino alla morte avvenuta nel 1988. (fig. 65; Allegato C2)

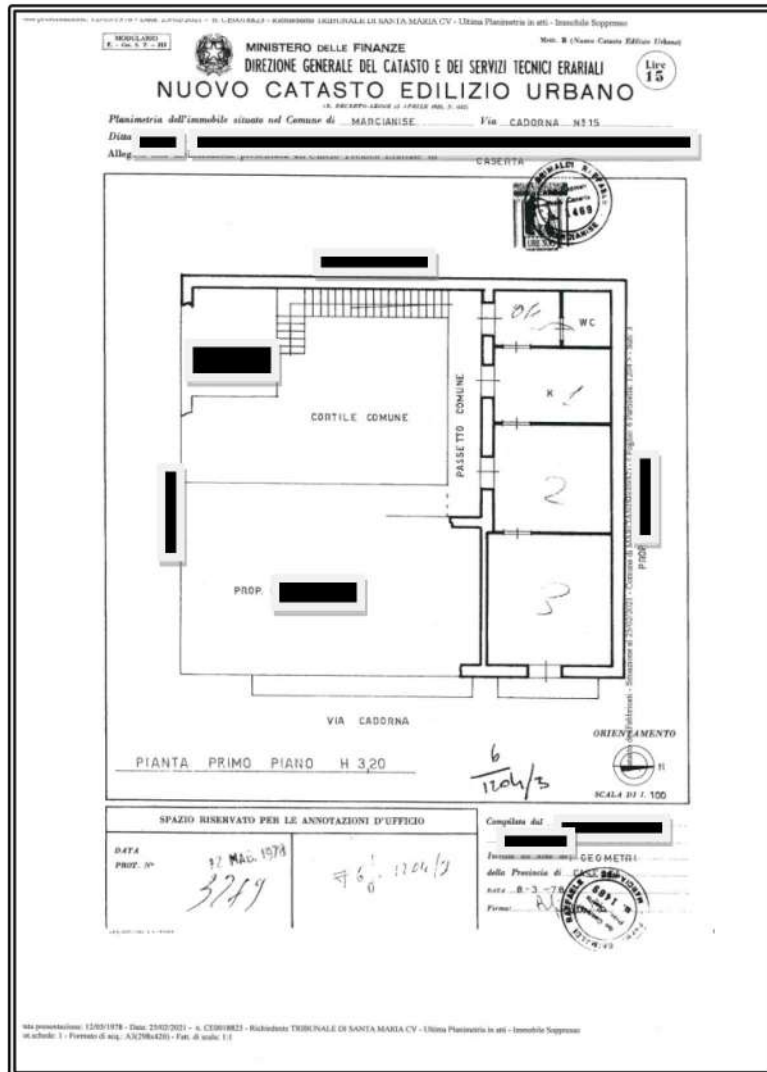


Figura 65 Pianta subalterno 3



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

La pianta attualmente depositata in catasto nel 2002 differisce dallo stato attuale per varie incongruenze derivate da una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in seguito alla riconfigurazione dell'assetto distributivo derivante dall'inserimento del vano scale per accedere al secondo piano realizzato nel 2001. Tali modifiche, non essendo di scarsa rilevanza e comportando anche una diversa consistenza catastale, comportano un aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, per DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA con la presentazione di una pianta aggiornata. Il costo per tali operazioni si stima in € 300,00 (Trecento/00) da detrarsi dal valore dell'immobile. (fig. 66; Allegato C2) Inoltre le parti comuni ai vari subalterni vanno censiti mediante la presentazione di un ELABORATO PLANIMETRICO il cui è costo si stima in € 300,00 (Trecento/00) da detrarsi dal valore dell'immobile.

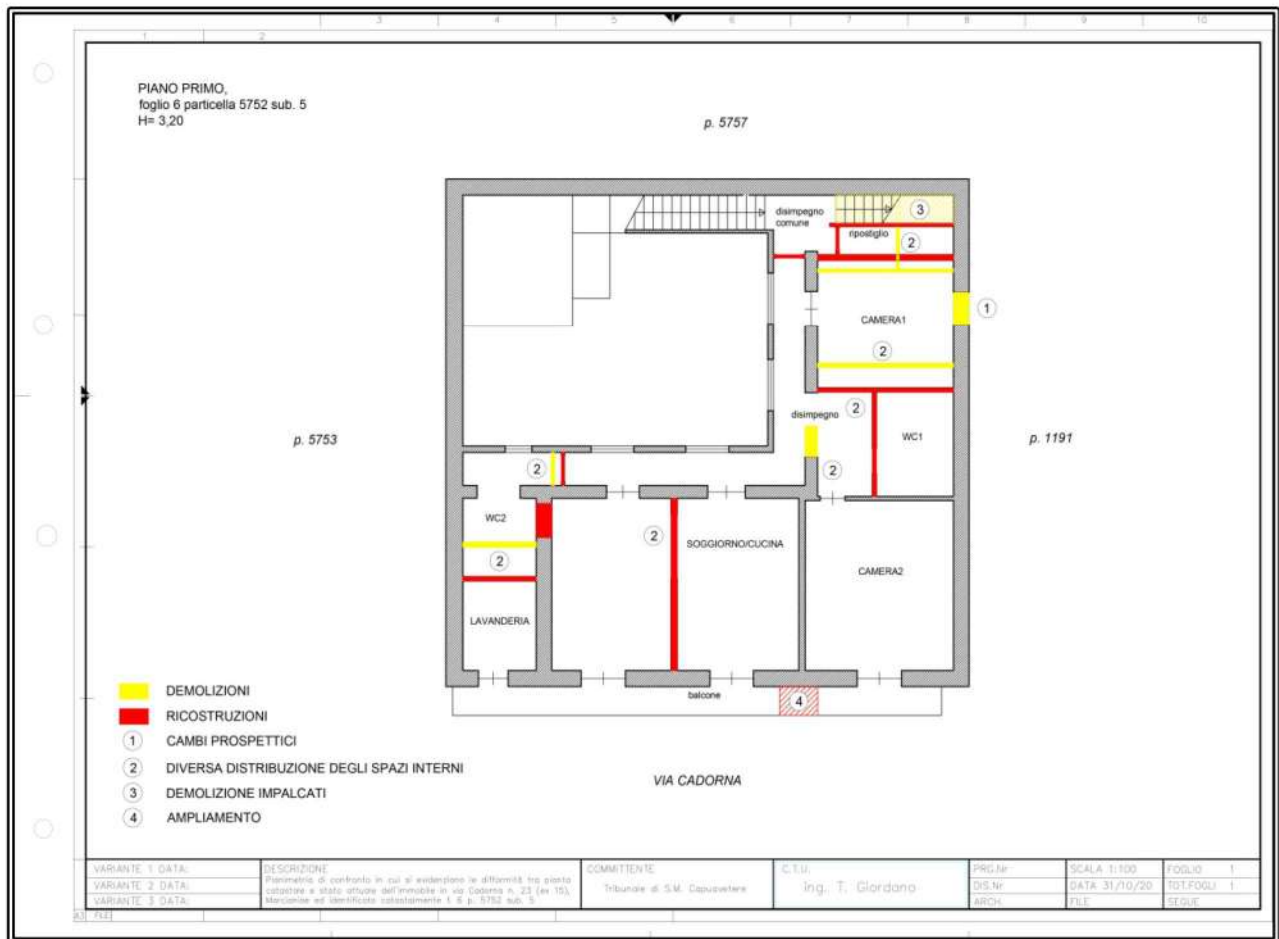


Figura 66 Schema rappresentante le difformità catastali riscontrate tra pianta catastale e stato attuale del subalterno 5



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

LOTTO TERZO

Appartamento censito come deposito identificato al Catasto Urbano del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 6 categoria C2 (magazzini) corrispondente al foglio 6 particella 5752 del Catasto Terreni.

L'immobile deriva da VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 13.07.2015; i precedenti identificativi erano foglio 6 particella 1204 sub. 6.

Tale immobile deriva a sua volta da COSTITUZIONE per UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 19.03.2002 prot-65721 in atti dal 19.03.2002. (fig. 67; Allegato C3)

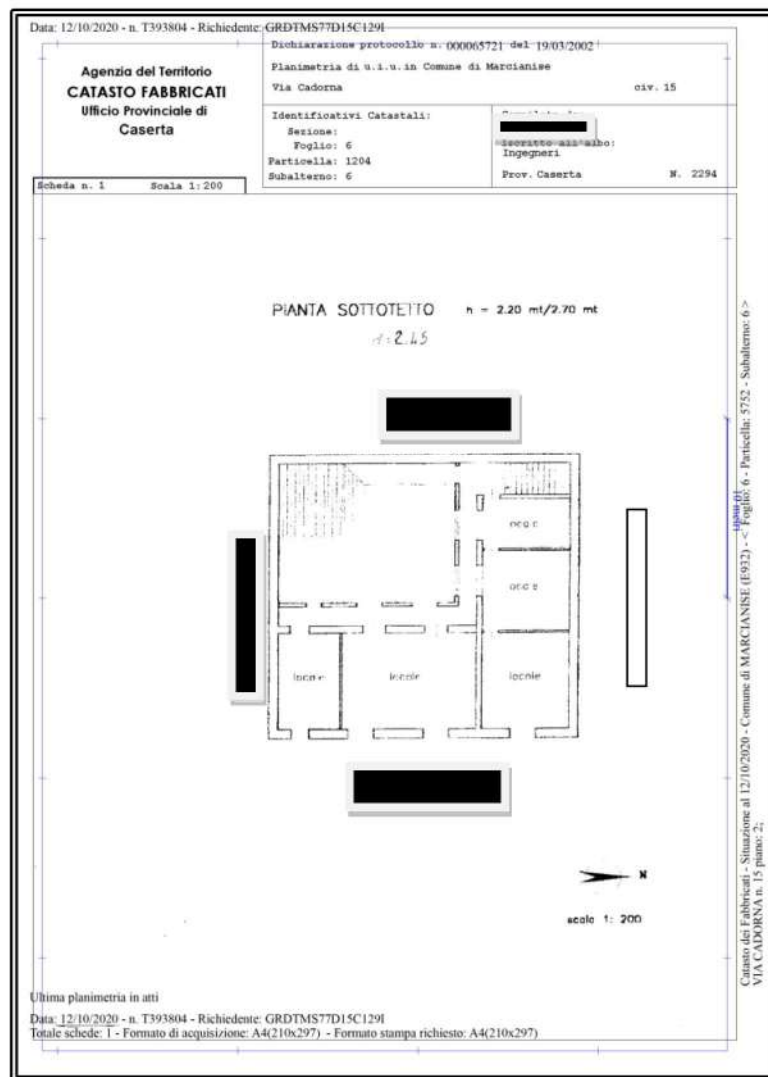


Figura 67 pianta catastale abbinata attualmente al sub.6



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

La pianta attualmente depositata in catasto nel 2002 differisce dallo stato attuale per varie incongruenze derivate da una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI in seguito alla riconfigurazione dell'assetto distributivo derivante dal CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO da deposito ad abitazione. Tali modifiche, non essendo di scarsa rilevanza e comportando anche una diversa consistenza catastale, comportano un aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO e DIVERSA DISTRIBUZIONE con la presentazione di una pianta aggiornata. Il costo per tali operazioni si stima in € 300,00 (Trecento/00) da detrarsi dal valore dell'immobile. Per effettuare tale operazione l'attuale sub. 6 sarà soppresso e sarà generato un nuovo subalterno. (fig. 68; Allegato C3)

Inoltre le parti comuni ai vari subalterni vanno censiti mediante la presentazione di un ELABORATO PLANIMETRICO il cui è costo si stima in € 300,00 (Trecento/00) da detrarsi dal valore dell'immobile.

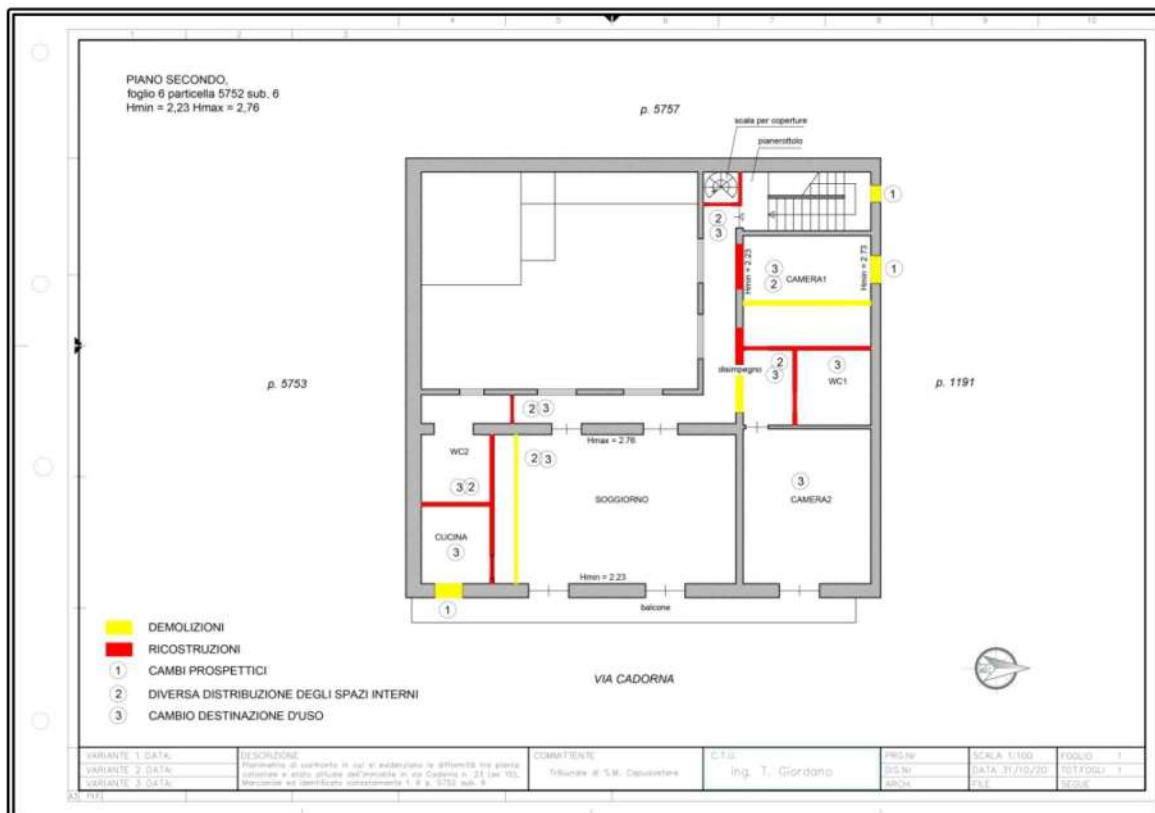


Figura 68 Schema rappresentante le difformità catastali riscontrate tra pianta catastale e stato attuale del subalterno 6



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



## LOTTO QUARTO

Appezamento di terreno sito nel Comune di Sessa Aurunca al foglio 95 particella 126 del Catasto Terreni. L'immobile deriva da FRAZIONAMENTO del 29.10.1984 in atti dal 29.10.1992 (n. 282) della particella 99 di 38 are 80 centiare (388,00 mq); a sua volta tale particella deriva dal FRAZIONAMENTO del 13.09.1984 della particella 48 di 10 ettari 66 centiare 96 centiare (ossia 106.696,00 mq). (fig. 69; Allegato C4)

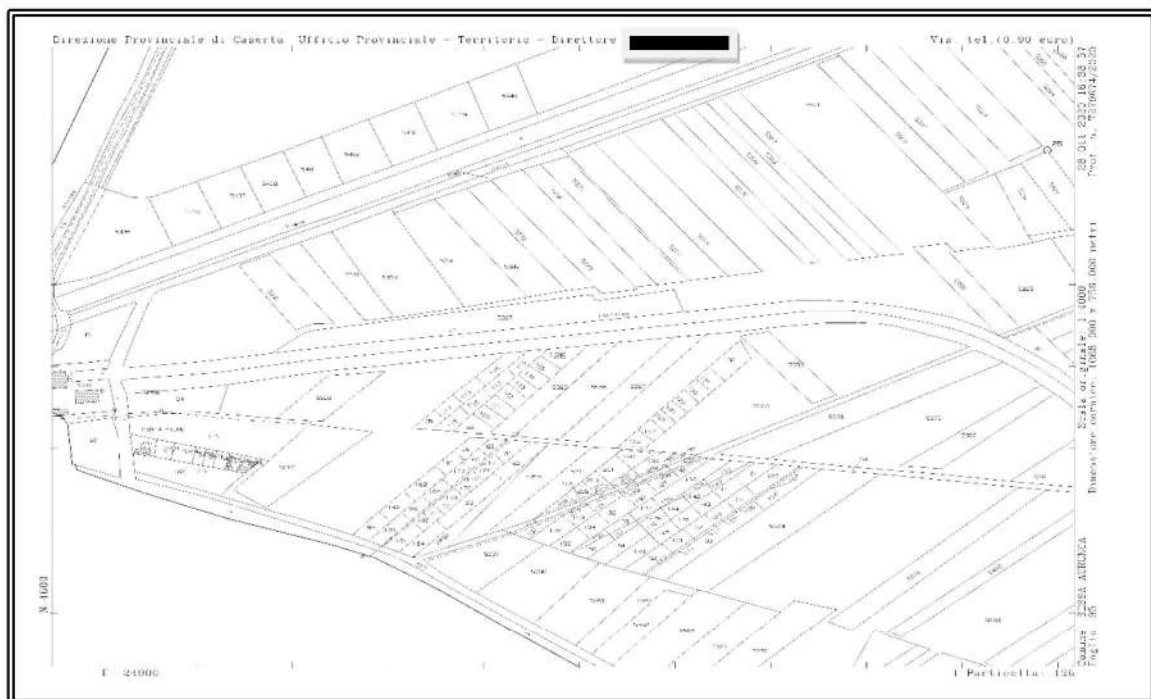


Figura 69 estratto di mappa dal foglio 95 del Catasto Terreni

Da sopralluogo effettuato sul posto si è evidenziato come sull'appezamento di terra sono stati realizzati dei volumi con corpi di fabbrica in muratura ed in lamiera e tettoie.

L'Agenzia delle Entrate prevede alcuni casi di immobili rurali non soggetti ad accatastamento:<sup>2</sup>

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati;
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- d) manufatti isolati privi di copertura;

<sup>2</sup> <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/fabbricati-rurali/quando-non-obbligatorio>





- e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi;
- f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo;
- g) fabbricati in corso di costruzione-definizione;
- h) fabbricati che presentano un accentuato livello di degrado (collabente).

Dei quattro fabbricati individuati solo uno può ricadere nel punto a); gli altri, essendo infissi al suolo, non sono ascrivibili al punto f). Pertanto tre fabbricati su quattro andrebbero accatastati. Per ottenere il requisito di fabbricato rurale la legge prevede che vengano soddisfatte determinate condizioni di carattere personale (ossia legate al proprietario o all'affittuario) ed oggettive (estensione del terreno).<sup>3</sup>

Non sussistendo tali ultime caratteristiche tali immobili andrebbero censiti nel Catasto Fabbricati. Essendo però tali fabbricati insanabili per quanto si dirà al Quesito6 in quanto incompatibili con le norme urbanistiche si necessiterà il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione dei manufatti. A ripristino avvenuto non sarà necessario nessun aggiornamento catastale. (fig. 70; Alleg. C4)

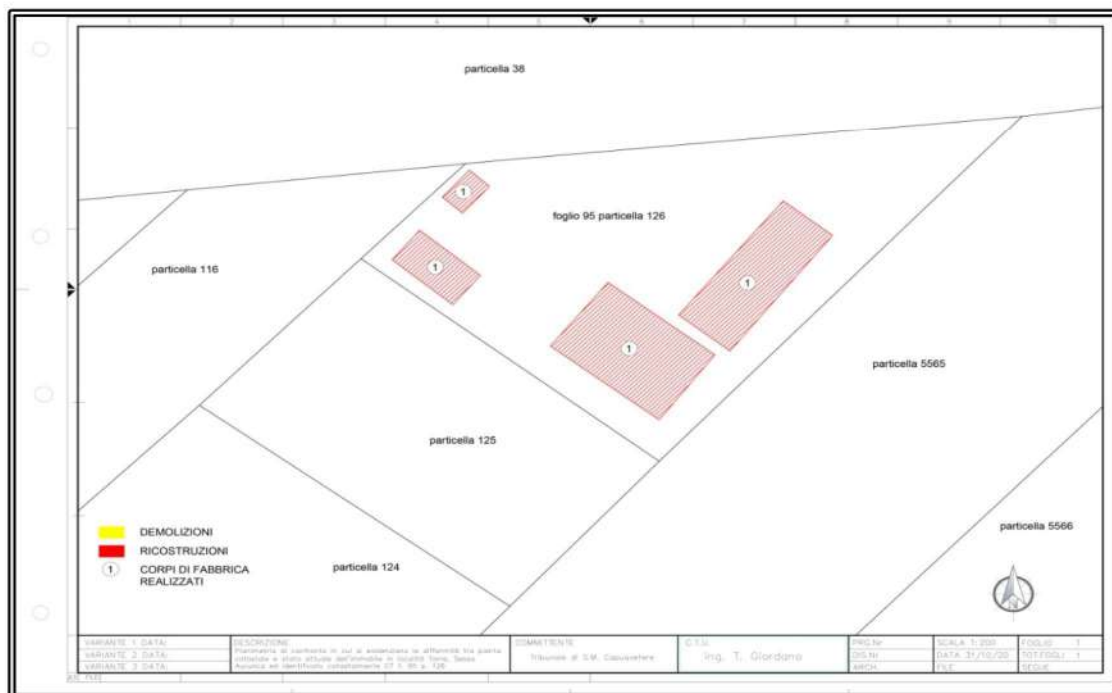


Figura 70 Schema rappresentante le difformità catastali riscontrate tra estratto di mappa e stato attuale del terreno al foglio 95 particella 126 del Comune di Sessa Aurunca

<sup>3</sup> Art. 9, comma 3, lett. a), D.L. n. 557/1993, convertito in L. n. 133/1994.





## Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti;

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

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

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

### LOTTO PRIMO

Appartamento al piano terra di una palazzina familiare con ingresso dalla via Cadorna 23 (ex 15) di Marcianise (CE). Il Cespite confina a nord con particella 1191, ad ovest con particella 5757, a sud con particella 5753 ed ad est con via Cadorna. E' identificato al Catasto Urbano del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 4 categoria A4 (abitazioni ultrapopolari) corrispondente al foglio 6 particella 5752 del Catasto Terreni.

Il fabbricato all'interno del quale si inserisce l'immobile in oggetto è stato realizzato in più fasi edilizie come palazzina con più appartamenti indipendenti per ospitare i vari membri dello stesso nucleo familiare con i rispettivi coniugi e figli in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. Autorizzazione n. 387 del 09.04.1962;
2. Licenza Edilizia n. 1232 del 30.05.1969;
3. Concessione edilizia n. 6377 del 06.12.2001 per la realizzazione del secondo piano.

Il descritto stato dei luoghi risulta difforme dai grafici di licenza in ordine ad una diversa distribuzione interna e ai grafici depositati in catasto per lo stesso motivo. Ci sono variazioni di consistenza catastale.

**PREZZO BASE € 103.000,00**





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

## LOTTO SECONDO

Appartamento al piano primo di una palazzina familiare con ingresso dalla via Cadorna 23 (ex 15) di Marcianise (CE). Il Cespite confina a nord con particella 1191, ad ovest con particella 5757, a sud con particella 5753 ed ad est con via Cadorna. E' identificato al Catasto Urbano del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 5 categoria A2 (abitazioni civili) corrispondente al foglio 6 particella 5752 del Catasto Terreni.

Il fabbricato all'interno del quale si inserisce l'immobile in oggetto è stato realizzato in più fasi edilizie come palazzina con più appartamenti indipendenti per ospitare i vari membri dello stesso nucleo familiare con i rispettivi coniugi e figli in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. Autorizzazione n. 387 del 09.04.1962;
2. Licenza Edilizia n. 1232 del 30.05.1969;
3. Concessione edilizia n. 6377 del 06.12.2001 per la realizzazione del secondo piano.

Il descritto stato dei luoghi risulta difforme dai grafici di licenza in ordine ad una diversa distribuzione interna ed ai grafici depositati in catasto in ordine ad una diversa distribuzione interna. Ci sono variazioni nella consistenza catastale.

**PREZZO BASE € 120.000,00**

## LOTTO TERZO

Appartamento (censito come magazzino) al piano secondo di una palazzina familiare con ingresso dalla via Cadorna 23 (ex 15) di Marcianise (CE). Il Cespite confina a nord con particella 1191, ad ovest con particella 5757, a sud con particella 5753 ed ad est con via Cadorna. E' identificato al Catasto Urbano del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 6 categoria C2 (magazzino) corrispondente al foglio 6 particella 5752 del Catasto Terreni.



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



Il fabbricato all'interno del quale si inserisce l'immobile in oggetto è stato realizzato in più fasi edilizie come palazzina con più appartamenti indipendenti per ospitare i vari membri dello stesso nucleo familiare con i rispettivi coniugi e figli in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. Autorizzazione n. 387 del 09.04.1962;
2. Licenza Edilizia n. 1232 del 30.05.1969;
3. Concessione edilizia n. 6377 del 06.12.2001 per la realizzazione del secondo piano.

Il descritto stato dei luoghi risulta difforme dai grafici di licenza in ordine ad un cambio di destinazione d'uso e di una diversa distribuzione interna ed ai grafici depositati in catasto in ordine ad un cambio di destinazione d'uso e di una diversa distribuzione interna. Ci sono variazioni nella consistenza catastale.

**PREZZO BASE € 111.000,00**

### LOTTO QUARTO

Terreno sito a Sessa Aurunca (CE) in località Parco Torre. L'immobile risulta censito attualmente al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al foglio 95 particella 126 (derivante da frazionamento della particella 99 a sua volta derivata da frazionamento della particella 48).

Il Cespite confina a nord con particella 38, ad ovest con particelle 116 e 125, a sud con particelle 125 e 5565 ed ad est con particella 5565.

Sull'appezzamento di terra sono state realizzate baracche e fabbricati non sanabili senza alcun titolo abilitativo e pertanto vi è totale difformità edilizia e catastale per omessa dichiarazione dei volumi realizzati.

**PREZZO BASE € 1.800,00**





### Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati;

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Il sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* e la sig.ra

\*\*\*\*\* detengono la piena proprietà in regime di

comunione degli immobili siti in Marcianise alla via Cadorna n. 23 (ex 15) in virtù dei seguenti passaggi

di proprietà:

### CRONISTORIA IPO-CATASTALE LOTTI PRIMO-SECONDO-TERZO

1. Il terreno (identificato al foglio 6 particella 19q di 2 are e 98 centiare - 298 mq) su cui sorge il fabbricato fu donato dal sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* alle germane \*\*\*\*\* con atto per notar Enrico Licenziati del 06.07.1961 trascritto alla Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 08.07.1961 al n. 20286.
2. Le suddette sorelle provvidero ad edificare il primo nucleo del fabbricato consistente in due appartamenti al piano terra ed un appartamento al primo piano in virtù dei seguenti titoli edilizi:
  - a. Autorizzazione n. 387 del 09.04.1962;
  - b. Licenza Edilizia n. 1232 del 30.05.1969.

Tali immobili vennero identificati catastalmente al Catasto Fabbricati di Marcianise al foglio 6 particella 1204 subb 1 e 2 (piano terra) e sub. 3 (primo piano).





3. In data 09.03.1978 con atto di divisione per notar Luigi Ronza trascritto alla Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 25.03.1978 ai nn. 5826/5085 le suddette germane \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* assegnarono a \*\*\*\*\* il sub. 1 con  
sovrastanti lastrici (individuato nella planimetria allegata ma non espressamente citato come  
quota in capo a \*\*\*\*\*) a \*\*\*\*\* il sub. 2 (individuato nella  
planimetria allegata ma non espressamente citato come quota in capo a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*); furono lasciate in comproprietà per 1/2 ciascuna le parti comuni e  
l'appartamento censito con il sub. 3 (individuato nella planimetria allegata ma non  
espressamente citato come quota in capo ad entrambe le sorelle). Nel suddetto atto viene citato  
erroneamente anche un sub. 4 che nel 1978 non era esistente in quanto generato nel 2002 dalla  
fusione del sub. 1 e del sub. 2. Con lo stesso atto \*\*\*\*\* vendeva ai coniugi  
esecutati \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in parti uguali la sua quota  
pari alla metà dell'appartamento posto al primo piano (sub. 3).
4. In data 25.04.1984 con atto di donazione/compravendita per notar Luigi Ronza trascritto alla  
Conservatoria di Caserta il 03.08.1984 ai nn. 18479/16651 la suddetta  
\*\*\*\*\* donava alla figlia \*\*\*\*\*  
suddetta (cf \*\*\*\*\*)  
la nuda proprietà dell'immobile al piano terra identificato con il  
sub. 2 di vani 3,5 RC £ 518 **ma riportato erroneamente nell'atto come sub. 4 non ancora  
esistente. Da visura storica e da grafico planimetrico nell'atto al punto 3 l'immobile è  
univocamente identificabile con il sub. 2.** Con lo stesso atto la suddetta \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* dona la nuda proprietà della quota parti ad 1/2 dell'immobile al primo piano  
identificato con il sub. 3 ed i proporzionali diritti sulle parti comuni. Con il medesimo atto i  
coniugi suddetti \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* acquistavano dalla sig.ra  
\*\*\*\*\* l'immobile al sub. 1 (Allegato G1).





5. In data 11.09.1998 veniva a mancare la sig.ra \*\*\*\*\* avvenendo così il ricongiungimento di usufrutto. (Allegato K)

Pertanto a seguito di questi passaggi i coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* detenevano la piena proprietà dei subalterni 1, 2 e 3 al 1998 secondo le seguenti quote:

- a. Il sub. 1 ai coniugi \*\*\*\*\* (1/2) e \*\*\*\*\* (1/2) con sovrastanti lastrici;
- b. Il sub. 2 alla signora \*\*\*\*\*;
- c. Il sub. 3 al sig. \*\*\*\*\* (1/4) ed alla sig.ra \*\*\*\*\* (3/4).

Come riportato al Quesito3 nel 2002 i subb. 1 e 2 sono stati fusi nel sub. 4 e veniva attribuito catastalmente ai due coniugi in parti uguali non tenendo in considerazione le quote suddette e senza alcun atto.

Il sub. 3 al primo piano per AMPLIAMENTO ha generato il sub.5 occupando anche una porzione di immobile (sovrastante lastrico che era di proprietà di \*\*\*\*\*) e veniva attribuito catastalmente ai due coniugi in parti uguali non tenendo in considerazione le quote suddette e senza alcun atto.

Il sub.6 al secondo piano è stato edificato in sopraelevazione del primo in virtù di Concessione Edilizia del 06.12.2001 n. 6377. Quindi al 2002 esistevano:

- il sub. 4 particella 1204 (ora 5752) al foglio 6;
- il sub. 5 particella 1204 (ora 5752) al foglio 6;
- il sub. 6 particella 1204 (ora 5752) al foglio 6.

Si fa presente che nella relazione notarile depositata agli atti tali beni sono indicati di proprietà dei debitori eseguiti in quota 50% ciascuno.





**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTI 1-2-3**

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Trascrizione di ipoteca legale in data 15.04.2015 ai nn. 10766/1080 di euro € 248.295,08 in favore di EQUITALIA SUD SPA sugli immobili: MARCIANISE CF foglio 4 particella 5752, sub. 4, 5 e 6 contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 sui cespiti suddetti.
2. Trascrizione in data 21.02.2017 ai nn. 5458/4310 derivante da Repertorio 413 del 13.01.2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili identificati al foglio 6 particella 1204 sub. 1, 3 e 4.
3. Trascrizione in data 11.02.2020 ai nn. 4744/3694 derivante da Repertorio 760 del 16.01.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili identificati al foglio 6 particella 5752 sub. 4, 5 e 6 (Allegato H1).

**CRONISTORIA IPO-CATASTALE LOTTO QUARTO**

Il terreno identificato al foglio 95 particella 126 del comune di Sessa Aurunca fu acquistato con atto del 02.01.1985 per notar Mario Matano trascritto alla Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 28.01.1985 ai nn. 2093/1882 dal sig. \*\*\*\*\* suddetto in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\*\* dai sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ; si precisa all'interno dell'atto che il terreno è soggetto a livello in favore del Comune di Sessa Aurunca.







Si fa presente che nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita, e quindi nella relazione notarile depositata agli atti, tale bene viene indicato come di proprietà esclusiva del debitore \*\*\*\*\*  
senza tener conto che l'acquisto è stato effettuato in costanza di matrimonio ed in regime di comunione legale dei beni.

Il suddetto \*\*\*\*\* aveva acquistato il terreno identificato con la particella 99 (da cui è stata staccata per frazionamento la particella 126 suddetta) con atto per notar Raffaello Farano del 12.11.1984 trascritto alla Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 19.11.1984 ai nn. 25223/22602 da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*; si precisa nell'atto che l'appezzamento è gravato da livello in favore del Comune di Sessa Aurunca.

Con nota di Trascrizione del 28/02/1994 ai nn. 5931/5143 da parte del COMMISSARIATO USI CIVICI (Repertorio 1 del 08/03/1990 Repertorio 1 del 08/03/1990) è stato presentato ATTO AMMINISTRATIVO - LEGITTIMAZIONE TERRENI DEMANIO DI USO CIVICO.

(Allegato G2)

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 4

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Trascrizione in data 11.02.2020 ai nn. 4744/3694 derivante da Repertorio 760 del 16.01.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sul terreno in Sessa Aurunca al foglio 95 particella 126 (Allegato H2).





## Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Indicherà altresì:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

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

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/ o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

### Inquadramento urbanistico fabbricato sito in MARCIANISE LOTTI 1-2-3

Gli strumenti urbanistici vigenti sono le varianti la PRG ed il P.I.P. Adottate con Del. C. C. n° 22 del 05/05/1992 e ss., approvata in via definitiva con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta n° 1371 del 10/09/1996 pubblicato sul B.U. R. Campania n° 63 del 07/10/1996, nonché con Del. C. C. n° 11 dell'08/01/1999.

Alla tavola A2 relativa alla Zonizzazione il complesso immobiliare in esame ricade in zona omogenea B2 delle vigenti Varianti al Piano Regolatore Generale, "Parte del territorio di recente urbanizzazione che non



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



presenta particolari valori ambientali". Sono consentiti interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia a parità di volume e di altezza, nuove costruzioni, fino alla formazione ed approvazione di piani particolareggiati. E' consentita la demolizione di fabbricati in precarie condizioni di stabilità. I piani particolareggiati avranno estensione non inferiore a quelle definite per ciascuna sottozona e prevederanno un insediamento di popolazione pari a quello indicato nella tabella 3. In attesa della formazione dei P.P. è consentita edilizia di completamento per i soli lotti di terreno non superiori a 2000 mq con accesso da strada di uso pubblico. In tali casi è consentito un volume massimo fuori terra di 1,50 mc per ogni metro quadrato di area a disposizione, più 0,30 mc per pertinenze come definite innanzi al netto dell'incidenza della strada ancorché privata. E' consentita la costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti anche sui lati contigui, l'altezza massima di ml 11,00 all'estradosso del solaio di copertura. Le norme per il computo dei volumi come indicato in norme generali. Ai fini del calcolo della densità edilizia territoriale (tab.4) i volumi dei fabbricati da conservare vanno divisi per 2,45. (figg. 71-72; Allegato E1)

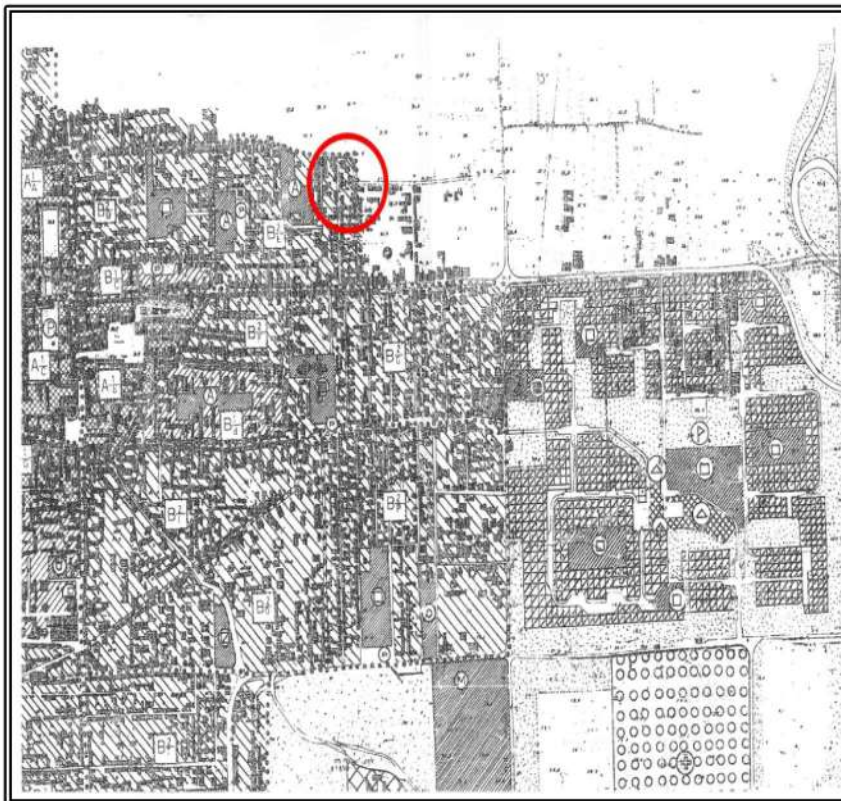


Figura 71 Estratto da tavola A2 zonizzazione

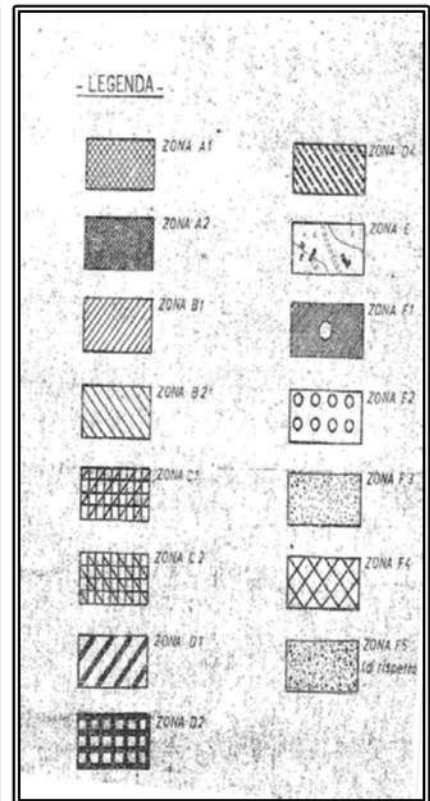


Figura 72 legenda tavola A2 zonizzazione





### Vincoli paesaggistici e archeologici LOTTI 1-2-3

Non vi sono vincoli paesaggistici od archeologici.

### Requisiti minimi di abitabilità LOTTI 1-2

Per quanto riguarda invece la rispondenza dei singoli locali esistenti ad i requisiti minimi per l'abitabilità si fa riferimento al Capo Terzo del Regolamento Edilizio del Comune di Marcianise allegato al PRG (art. 84 e seguenti). Nel caso specifico, essendo l'uso ordinario ed assentito quello residenziale per l'immobile, si dovrà fare riferimento ai parametri minimi per questo categoria di destinazione d'uso. L'art. 87 indica le altezze minime dei locali con uso residenziale in 2,70 m per i locali abitabili e 2,40 m per gli ambienti per i locali accessori, quali gli spazi di circolazione e gli spazi destinati a bagni. Ogni locale abitabile deve essere dotato di finestra con un rapporto tra superficie aero-illuminante e superficie calpestabile di 1/8. Da ciò ne consegue che i locali Camera2 al piano terra (LOTTO1 - sub.4) e Camera1 al primo piano (LOTTO2 - sub. 5) non abbiano i requisiti di abitabilità. (Allegato E1)

### Requisiti minimi di abitabilità LOTTO 3

Nel caso specifico dei sottotetti il Regolamento Edilizio all'art. 87 prescrive per i locali abitabili nei sottotetti  $H_{Media} = m. 2,70$ ,  $H_{min.} = m.2,00$  e  $m.1,80$  per falde con pendenza superiore a  $40^\circ$ ; per i Locali accessori nei sottotetti  $H_{Media} = m. 2,40$   $H_{min.} = m.1,75$  e  $m.1,60$  per falde con pendenza superiore a  $40^\circ$ . Nel caso di recupero ad uso abitativo di sottotetti le altezze minime si abbassano: Locali abitabili per ricavati in sottotetti esistenti al 31/12/1998.  $H_{Media} = m. 2,40$   $H_{min.} = m. 1,80$ ; per i servizi igienici e corridoi ricavati nei sottotetti  $H_{Media} = m. 2,20$   $H_{min.} = m. 1,80$ . La norma comunale quindi pone solo un discrimine temporale (ante o post 1998). Nel caso di recupero abitativo dei sottotetti la Legge Regionale 28 novembre 2000, n. 15 "Norme per il recupero abitativo di



sottotetti esistenti" consente di applicare delle deroghe all'art. 6.<sup>4</sup> La Legge Regionale n. 19 del 28 dicembre 2009 ha poi ribadito tale orientamento al comma 2 dell'art. 8.<sup>5</sup>

I parametri previsti per la legge regionale del 2000 e modifiche del 2013 sono: *l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con i soffitti a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.*

Tutto ciò premesso tutti i locali del LOTTO3 sono da ritenersi abitabili fuorché la Camera1 per deficit nel rapporto aeroilluminante e superficie calpestabile. La cucina è sotto i parametri minimi (9,00 mq) previsti dal regolamento edilizio.

Tale aspetto però è facilmente risolvibile accorrandola all'ampio soggiorno. Di tali aspetti si terrà dovuto conto nella stima.

### Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati.

Il fabbricato in cui si inserisce l'immobile è legittimo in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. Autorizzazione n. 387 del 09.04.1962;

<sup>4</sup> Ferme restando le condizioni di cui al precedente articolo 4, il recupero abitativo dei sottotetti, esistenti alla data del 17 ottobre 2000, può essere realizzato anche in deroga alle prescrizioni delle leggi regionali 20 marzo 1982 n. 14, 20 marzo 1982 n. 17 e 27 giugno 1987 n. 35, dei piani territoriali urbanistici e paesistici, dei provvedimenti regionali in materia di parchi, con esclusione della zona A di cui all'articolo 22 della legge regionale 1 settembre 1993 n. 33, nonché degli strumenti urbanistici comunali vigenti o in itinere e dei Regolamenti Edilizi vigenti.

<sup>5</sup> Per i sottotetti realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge sono applicabili gli effetti delle norme di cui alle leggi regionali 28 novembre 2000, n. 15 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti), e 28 novembre 2001, n. 19



2. Licenza Edilizia n. 1232 del 30.05.1969;

3. Concessione edilizia n. 6377 del 06.12.2001 per la realizzazione del secondo piano.

Per quanto riguarda la rispondenza degli immobili oggetto di causa ai grafici assentiti c'è da rilevare:

### LOTTO1

L'appartamento posto al piano terra ed identificato con il sub. 4 è stato frazionato senza alcun titolo edilizio in due unità mediante la demolizione e la realizzazione di tramezzi e la demolizione tratti di muratura portante.

Per le ragioni indicate al punto precedente (abitabilità) due ambienti di una delle unità derivate (prospettante la particella di proprietà aliena 1191) non sono abitabili in quanto un ambiente è cieco e l'altro è dotato di un'apertura realizzata *sine titolo* che costituisce un cambio prospettico. (figg. 73-74; Allegato D1 e F)

Pertanto, escludendosi a priori la possibilità di una sanatoria edilizia ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della legge 47 del 1985, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore delle leggi relative ai condoni edilizi, si considera l'immobile nella sua interezza indicando le difformità sanabili da quelle non sanabili:

- La diversa distribuzione interna è sanabile mediante accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/2001 con la presentazione del Deposito al Genio Civile dei calcoli strutturali per l'apertura dei varchi nella muratura portante. Si stima tale pratica in € 1.500,00 (Millecinquecento da detrarsi dal valore dell'immobile).
- Le aperture su altra proprietà debbono essere eliminate con il ripristino dello stato dei luoghi che di valuta in € 500,00 (Cinquecento/00) da detrarsi dal valore dell'immobile.





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

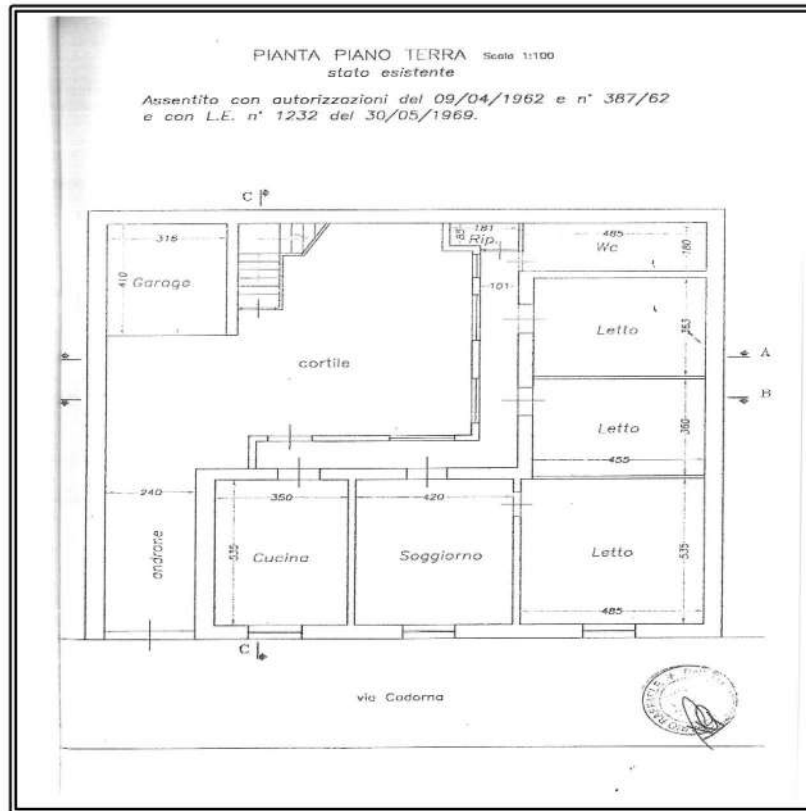


Figura 73 Pianta piano terra stato legittimo

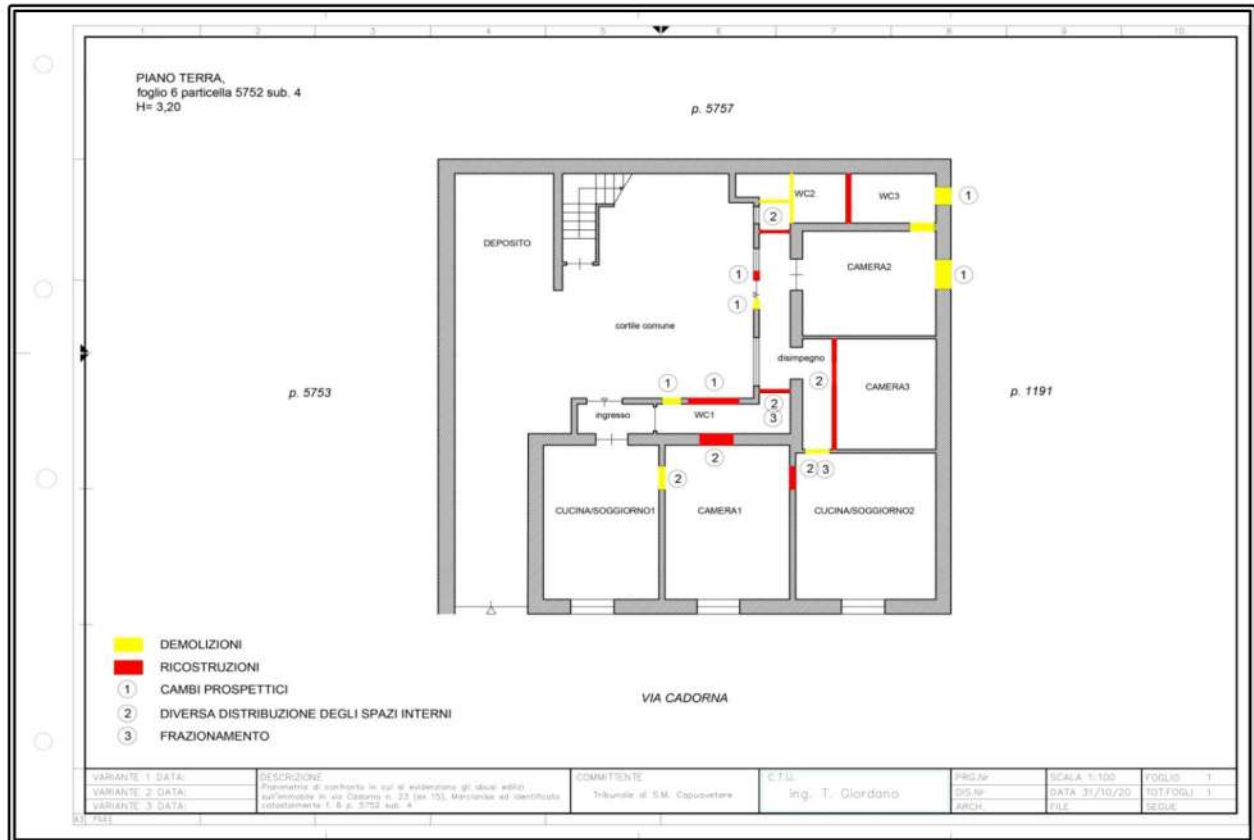


Figura 74 Schema in cui si rappresentano le difformità tra stato attuale e grafici assentiti



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu





## LOTTO2

L'appartamento posto al piano primo ed identificato con il sub. 5 ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione e la realizzazione di tramezzi e la demolizione tratti di muratura portante.

Per le ragioni indicate al punto precedente (abitabilità) un ambiente (prospettante la particella di proprietà aliena 1191) non è abitabile in quanto dotato di un'apertura realizzata *sine titulo* che costituisce un cambio prospettico.

Occorre inoltre segnalare l'ampliamento del balcone su via Cadorna riscontrato in sede di accesso sui luoghi. (figg. 75-77; Allegato D2 e F)

Pertanto, escludendosi a priori la possibilità di una sanatoria edilizia ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della legge 47 del 1985, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore delle leggi relative ai condoni edilizi, si considera l'immobile nella sua interezza indicando le difformità sanabili da quelle non sanabili:

- La diversa distribuzione interna e l'ampliamento del balcone sono sanabili mediante accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/2001 con la presentazione del Deposito al Genio Civile dei calcoli strutturali per l'apertura dei varchi nella muratura portante. Si stima tale pratica in **€ 1.500,00** (Millecinquecento da detrarsi dal valore dell'immobile).
- Le aperture su altra proprietà debbono essere eliminate con il ripristino dello stato dei luoghi che di valuta in € 500,00 (Cinquecento/00) da detrarsi dal valore dell'immobile.



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

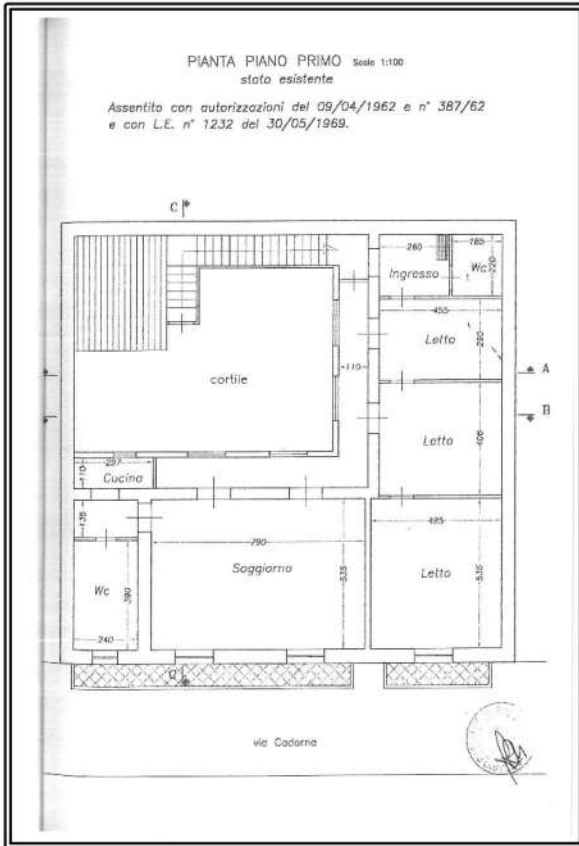


Figura 75 Pianta piano terra stato legittimo

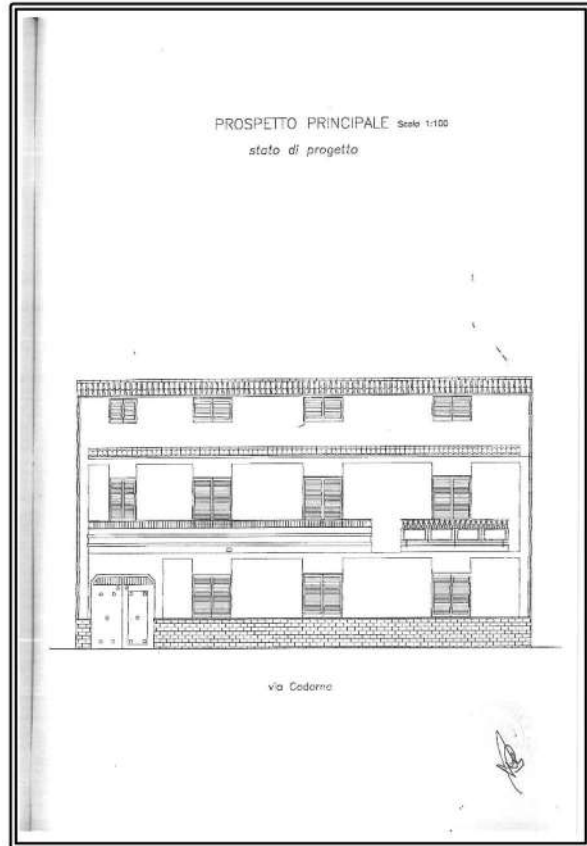


Figura 76 Prospetto assentito con Concessione del 2001

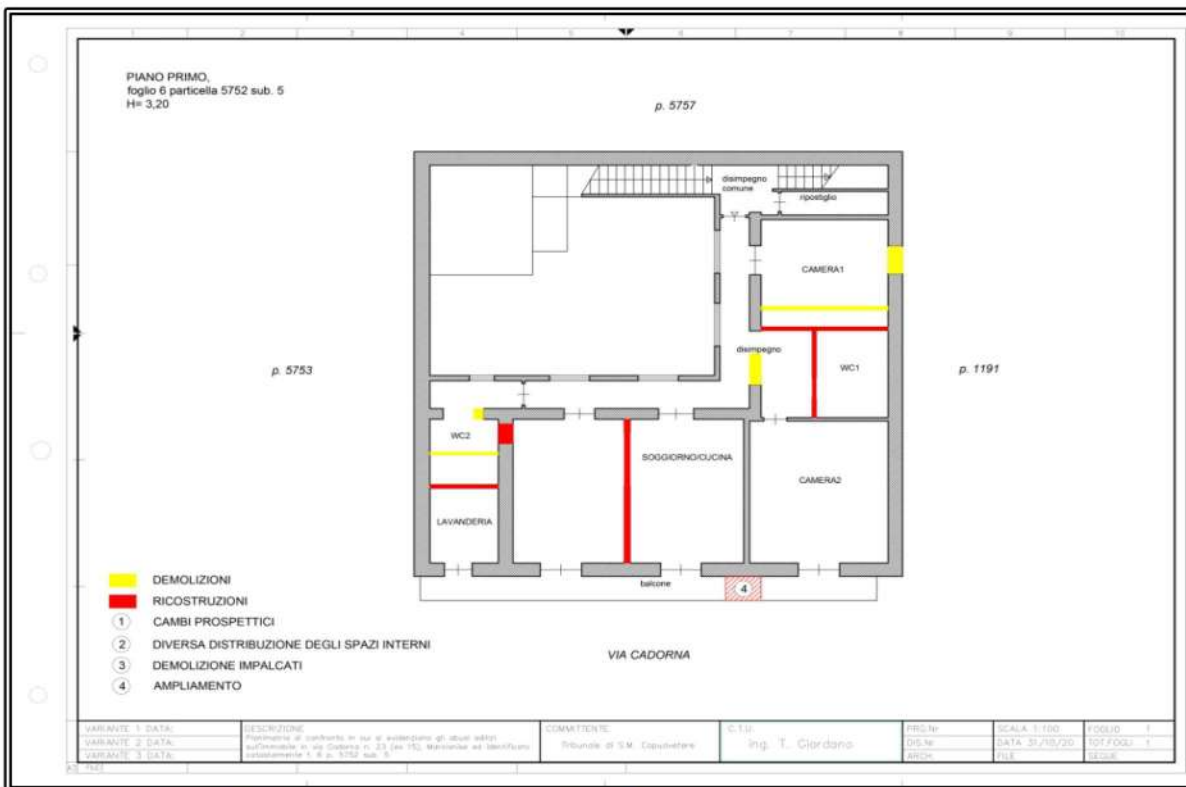
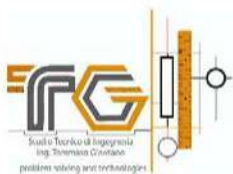


Figura 77 Schema in cui si rappresentano le difformità tra stato attuale e grafici assentiti



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



### LOTTO3

L'immobile al secondo piano (sub. 6) fu realizzato in virtù di Concessione Edilizia del 2001 per essere adibito a sottotetto termico. Successivamente fu trasformato in appartamento mediante una serie di opere edili. E' avvenuto quindi un cambio di destinazione d'uso con una diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione e la realizzazione di tramezzi e la demolizione tratti di muratura portante. Per le ragioni indicate al punto precedente (abitabilità) un ambiente (prospettante la particella di proprietà aliena 1191) non è abitabile in quanto dotato di un'apertura realizzata *sine titulo* che costituisce un cambio prospettico. E' da segnalarsi la realizzazione del balcone su via Cadorna. (figg. 76 e 78-79; Allegato D3 e F)

Pertanto, escludendosi a priori la possibilità di una sanatoria edilizia ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della legge 47 del 1985, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore delle leggi relative ai condoni edilizi, si considera l'immobile nella sua interezza indicando le difformità sanabili da quelle non sanabili:

- La diversa distribuzione interna e la realizzazione del balcone sono sanabili mediante accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/2001 con la presentazione del Deposito al Genio Civile dei calcoli strutturali per l'apertura dei varchi nella muratura portante. Si stima tale pratica in € 1.500,00 (Millecinquecento da detrarsi dal valore dell'immobile).
- Il cambio di destinazione d'uso è sanabile mediante presentazione di pratica per il recupero ai fini abitativi del sottotetto (**Legge Regionale 28 novembre 2000, n. 15**) mediante la presentazione di pratica per ottenere una nuova Concessione Edilizia con il pagamento degli oneri di urbanizzazione. Si stima tale pratica in € 1.500,00 (Millecinquecento da detrarsi dal valore dell'immobile).
- Le aperture su altra proprietà debbono essere eliminate con il ripristino dello stato dei luoghi che di valuta in € 500,00 (Cinquecento/00) da detrarsi dal valore dell'immobile.





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

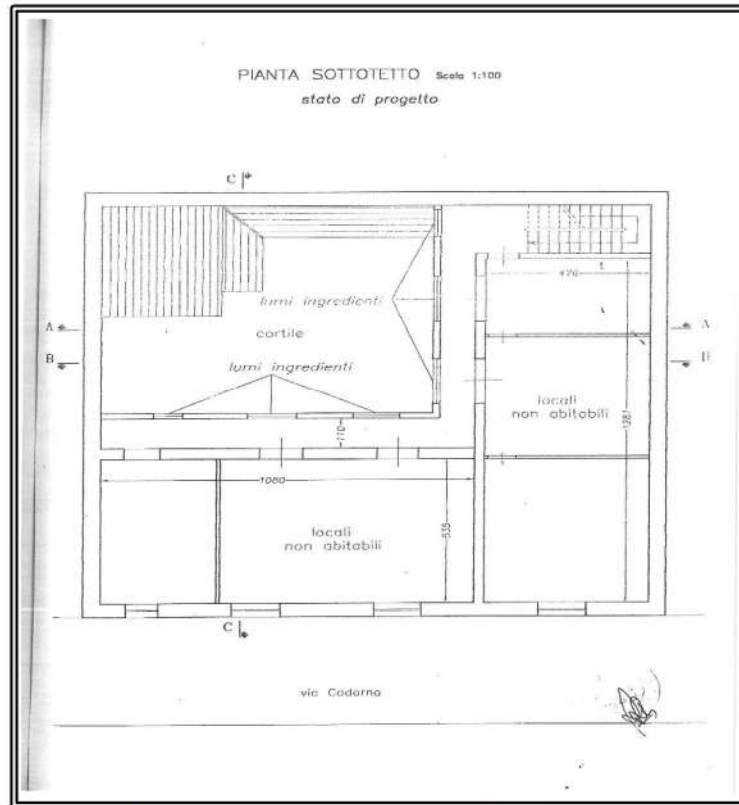


Figura 78 Pianta piano terra stato legittimo

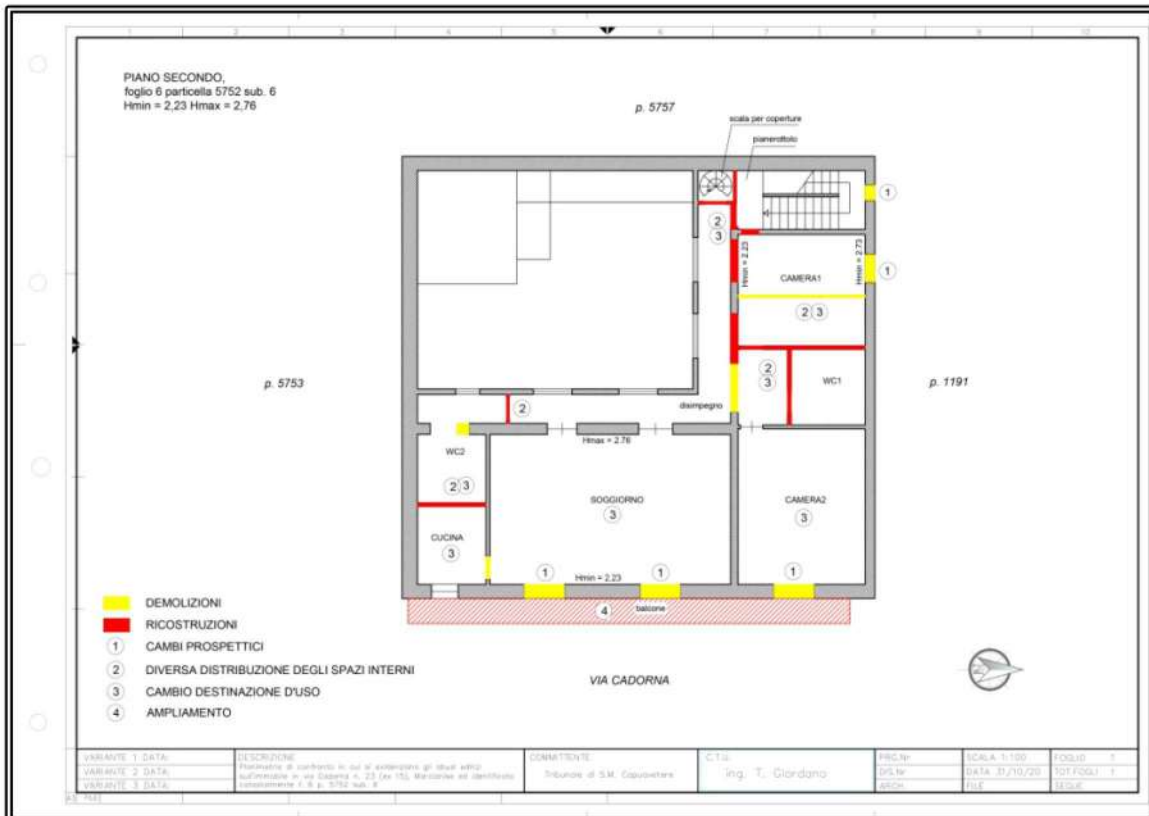


Figura 79 Schema in cui si rappresentano le difformità tra stato attuale e grafici assentiti



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



### **Abitabilità/Agibilità fabbricato in Marcianise (LOTTI 1-2)**

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto». Trattandosi di un fabbricato realizzato dopo dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità e prima delle successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994 e l'introduzione del certificato di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013 è da rilevare come tali documenti siano assenti. La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare.

In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore.

La legge infatti non pone alcun obbligo di preventivo rilascio del certificato ed infatti la Corte di Cassazione ha precisato che non si può considerare illecita la negoziazione dell'alloggio pur in difetto della licenza. Si ritiene comunque che l'immobile può essere venduto senza certificato, sul presupposto che il compratore abbia ugualmente interesse all'acquisto.

Come evidenziato in precedenza gli immobili sono rispondenti in gran parte ai parametri del Regolamento Edilizio del Comune di Marcianise. In tale caso il certificato di agibilità, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, è ottenibile. Al fine del conseguimento di tale certificato si





dovranno inoltre produrre la documentazione relativa alla conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza degli standard minimi e della salubrità dei locali.

Gli immobili sono privi dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale documento, date le attuali destinazioni d'uso è necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015. Il costo di tale certificazione si stima in € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi al valore stimato del Cespite.

### **Abitabilità/Agibilità fabbricato in Marcianise (LOTTO 3)**

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto». Trattandosi di una porzione di fabbricato realizzato dopo dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità e dopo le successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994 e l'introduzione del certificato di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001 (modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013) è da rilevare come tali documenti siano assenti. La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare. In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore.





La legge infatti non pone alcun obbligo di preventivo rilascio del certificato e infatti la Corte di Cassazione ha precisato che non si può considerare illecita la negoziazione dell'alloggio pur in difetto della licenza. Si ritiene comunque che l'immobile può essere venduto senza certificato, sul presupposto che il compratore abbia ugualmente interesse all'acquisto.

Come evidenziato in precedenza l'immobile è rispondente in gran parte ai parametri del Regolamento Edilizio del Comune di Marcianise. In tale caso il certificato di agibilità, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, è ottenibile. Al fine del conseguimento di tale certificato si dovranno inoltre produrre la documentazione relativa alla conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza degli standard minimi e della salubrità dei locali.

L'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale documento, date le attuali destinazioni d'uso è necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015. Il costo di tale certificazione si stima in € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi al valore stimato del Cespite.

#### Inquadramento urbanistico immobile sito in SESSA AURUNCA LOTTO 4

Lo strumento urbanistico vigente è il Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12.04.1972 con decreto 10/Bis come risulta da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sessa Aurunca. (Allegato E2)

La particella 126 al foglio 95 ricade per lo strumento urbanistico vigente suddetto in Zona Agricola nella quale valgono le seguenti prescrizioni:

- Indice Fondiario = 0,03 mc/mq;
- Potranno essere consentite costruzioni ed attrezzature a servizio dell'agricoltura con indice fondiario (in aggiunta allo 0,03 mc/mq) pari ad un massimo di 0,10 mc/mq;
- Hmax = 7,50 mt;





- Numero Piani max = 2;
- Lotto minimo = 5000 mq. Sono comunque fatte salve eventuali disposizioni legislative sull'utilizzazione dei terreni agricoli che riducano la predetta superficie del lotto minimo;
- Distanza dai confini = 10,00 mt;
- Distanze dal ciglio stradale = 20,00 mt;
- Distanza dai fabbricati di altra proprietà = 25,00 mt;
- Distanza dai fabbricati di stessa proprietà = 15,00 mt.

#### Vincoli paesaggistici e archeologici LOTTO 4

Non vi sono vincoli paesaggistici od archeologici.

#### Requisiti minimi di abitabilità LOTTI 4

Ai sensi degli articoli 46 e 47 del Regolamento Edilizio allegato al Piano di Fabbricazione del 1972, i fabbricati rurali devono rispettare le norme igieniche comuni ai fabbricati residenziali e pertanto e quindi altezza interna minima 2,80 m, rapporto aeroilluminante tra aperture e superfici calpestabili 1/8 ed ambienti interni pavimentati con materiali resistenti (artt. 44 e 45). Nel caso di specie si è rilevata la presenza di baracche in lamiera dotate di latrine esterne lasciate a grezzo che non possono rientrare nei parametri minimi di abitabilità.

#### Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati.

Tali fabbricati sono stati realizzati *sine titulo*. Per l'estensione del fondo pari a circa 650 mq si potrebbero realizzare immobili a servizio di un fondo agricolo di minimo 5.000 mq per circa 19,50 mq. (fig. 80; Allegato D4)

Non sussistono i parametri minimi per quanto riguarda la superficie minima del fondo e pertanto tali immobili sono da considerarsi non sanabili, escludendosi a priori la possibilità di una sanatoria edilizia







ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della legge 47 del 1985, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore delle leggi relative ai condoni edilizi.

Si prescrive pertanto il ripristino totale dei luoghi mediante l'abbattimento dei fabbricati realizzati.

Considerata la voce di prezziario 2020 Regione Campania R.02.020.005a CAM (Demolizione totale o parziale di fabbricati) a 11,10 €/mc per circa 450 mc (circa 150 mq x 3 m di altezza totali) si ottiene un costo per la demolizione di € 5.000,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

Considerata la natura dei materiali edili presenti (metalli e lamiere) questi possono essere oggetto di recupero e quindi non verrà computato il costo dello smaltimento.

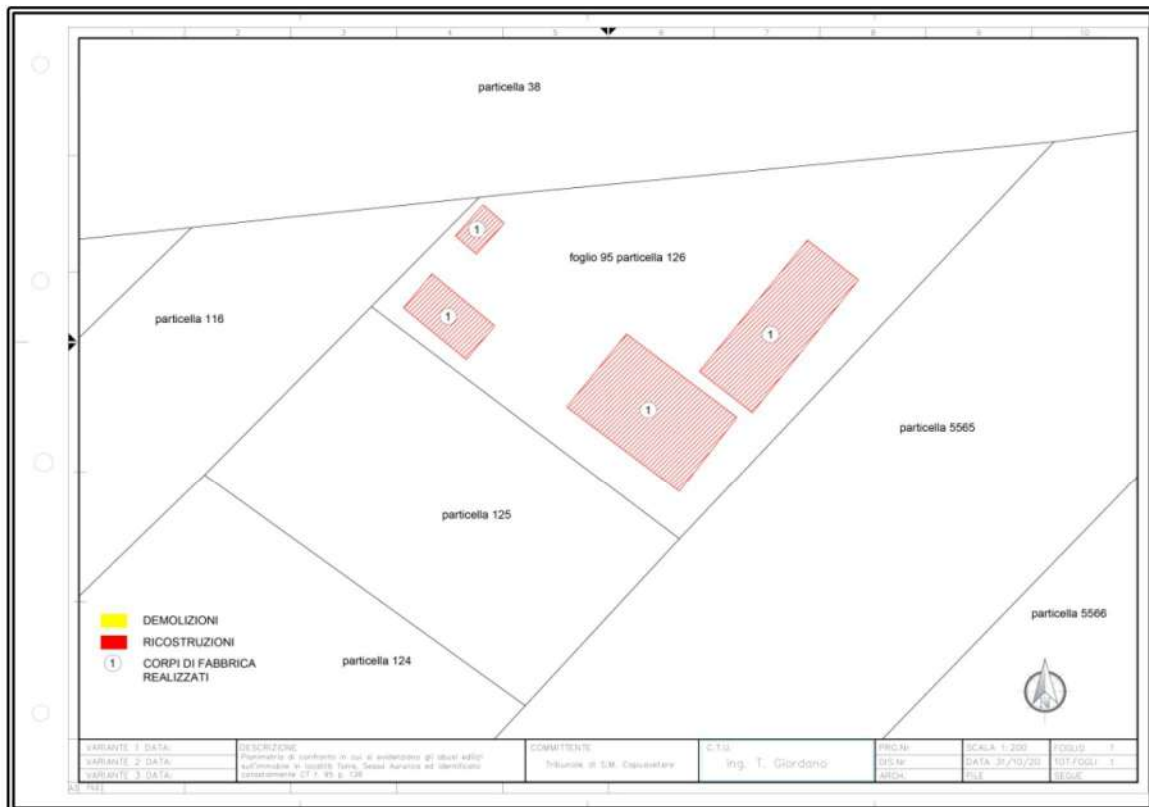


Figura 80 Schema in cui si rappresentano le difformità edilizie

### Abitabilità/Agibilità fabbricati LOTTO4

Risulta assente. A seguito del ripristino dello stato dei luoghi e quindi la ricostituzione dell'appezzamento nel suo assetto originario il certificato di Agibilità non avrà ragion d'essere.





## Quesito 7: Indicare lo stato di possesso dell'immobile;

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.*

### LOTTO PRIMO:

Appartamento con pertinenze sito a Marcianise alla via Cadorna n. 23 (ex 15), piano terra derivato dalla fusione di due immobili all'interno di un fabbricato di proprietà degli esecutati. L'immobile risulta censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 4.

L'immobile risulta frazionato in due porzioni di cui una occupata dagli esecutati e pertanto da ritenersi libero e disponibile; la seconda dal figlio degli esecutati \*\*\*\*\* *sine titolo* e pertanto da ritenersi libero e disponibile. (Allegato J)

### LOTTO SECONDO:

Appartamento sito a Marcianise alla via Cadorna n. 23 (ex 15), piano primo derivato dall'ampliamento di un'immobile all'interno di un fabbricato di proprietà degli esecutati. L'immobile risulta censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 5.

Risulta occupato dal sig. \*\*\*\*\* figlio degli esecutati *sine titolo* e pertanto da ritenersi libero e disponibile. (Allegato J)

### LOTTO TERZO:

Appartamento sito a Marcianise alla via Cadorna n. 23 (ex 15), piano secondo realizzato in sopraelevazione all'interno di un fabbricato di proprietà degli esecutati. L'immobile risulta censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 6. Risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\*\* , figlia degli esecutati *sine titolo* e pertanto da ritenersi libero e disponibile. (Allegato J)





## LOTTO QUARTO:

Terreno sito a Sessa Aurunca (CE) in località Parco Torre. L'immobile risulta censito attualmente al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al foglio 95 particella 126. Da sopralluogo risulta non occupato ed in stato di abbandono e pertanto da ritenersi libero e disponibile. (Allegato J)

### Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

### LOTTO PRIMO:

Appartamento con pertinenze sito a Marcianise alla via Cadorna n. 23 (ex 15), piano terra derivato dalla fusione di due immobili all'interno di un fabbricato di proprietà degli esecutati. L'immobile risulta censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 4.

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

Domande giudiziali:

L'immobile non fa parte di condominio.

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

Come evidenziato al Quesito 6, esistono:

- difformità catastali da sanarsi mediante la presentazione di un aggiornamento catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE il cui costo è stato valutato in € 300,00 e per la presentazione di ELABORATO PLANIMETRICO il cui costo è stato valutato in € 300,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile;
- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per una DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA da sanarsi mediante la presentazione di un accertamento di conformità il cui costo è stato stimato in € 1.500,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile; ripristini per irregolarità non sanabili il cui costo è stato valutato in € 500,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

### LOTTO SECONDO:

Appartamento sito a Marcianise alla via Cadorna n. 23 (ex 15), piano primo derivato dall'ampliamento di un'immobile all'interno di un fabbricato di proprietà degli esecutati. L'immobile risulta censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 5.

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



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



Domande giudiziali:

L'immobile non fa parte di condominio.

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

Come evidenziato al Quesito 6, esistono:

- difformità catastali da sanarsi mediante la presentazione di un aggiornamento catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE il cui costo è stato valutato in € 300,00 e per la presentazione di ELABORATO PLANIMETRICO il cui costo è stato valutato in € 300,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile;
- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per una DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA da sanarsi mediante la presentazione di un accertamento di conformità il cui costo è stato stimato in € 1.500,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile; ripristini per irregolarità non sanabili il cui costo è stato valutato in € 500,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

**LOTTO TERZO:**

Appartamento sito a Marcianise alla via Cadorna n. 23 (ex 15), piano secondo realizzato in sopraelevazione all'interno di un fabbricato di proprietà degli esecutati. L'immobile risulta censito attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise al foglio 6 particella 5752 sub. 6.

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

Domande giudiziali:

L'immobile non fa parte di condominio.

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

Come evidenziato al Quesito 6, esistono:

- difformità catastali da sanarsi mediante la presentazione di un aggiornamento catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE il cui costo è stato valutato in € 300,00 e per la presentazione si





ELABORATO PLANIMETRICO il cui costo è stato valutato in € 300,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per una DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA e per un CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO da sanarsi mediante la presentazione di un accertamento di conformità il cui costo è stato stimato in € 1.500,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile e mediante la presentazione di pratica di recupero abitativo del sottotetto per ottenere CONCESSIONE a titolo oneroso il cui costo è stato stimato in € 1.500,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile; ripristini per irregolarità non sanabili il cui costo è stato valutato in € 500,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

#### LOTTO QUARTO:

Terreno sito a Sessa Aurunca (CE) in località Parco Torre. L'immobile risulta censito attualmente al Catasto Terreni del Comune di Sessa Aurunca al foglio 95 particella 126.

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

Domande giudiziali:

L'immobile non fa parte di condominio.

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

Come evidenziato al Quesito 6, esistono:

- difformità catastali da sanarsi mediante il ripristino dello stato dei luoghi di cui al punto successivo;
- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per realizzazione di volumi non sanabili che comportano il ripristino dello stato dei luoghi il cui costo è stato valutato in € 5.000,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

## Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

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

### LOTTO PRIMO-SECONDO-TERZO (MARCIANISE):

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

### LOTTO QUARTO (SESSA AURUNCA):

Nell'atto di acquisto del 02.01.1985 per notar Mario Matano, trascritto alla Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 28.01.1985 ai nn. 2093/1882 si precisa che il terreno è soggetto a livello in favore del Comune di Sessa Aurunca. (Allegato G2)

Con nota di Trascrizione del 28/02/1994 ai nn. 5931/5143 del COMMISSARIATO USI CIVICI Repertorio 1 del 08/03/1990 è stato presentato ATTO AMMINISTRATIVO - LEGITTIMAZIONE TERRENI DEMANIO DI USO CIVICO. (Allegato G2)

Il che viene confermato da certificazione della Direzione Regionale Politiche Agricole e Forestali. (Allegato L)



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



## Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione*

### LOTTO PRIMO-SECONDO-TERZO (MARCIANISE):

Non esistono pesi ed oneri di altro tipo.

### LOTTO QUARTO (SESSA AURUNCA):

Nell'atto di acquisto del 02.01.1985 per notar Mario Matano, trascritto alla Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 28.01.1985 ai nn. 2093/1882 si precisa che il terreno è soggetto a livello in favore del Comune di Sessa Aurunca. (Allegato G2)

Con nota di Trascrizione del 28/02/1994 ai nn. 5931/5143 del COMMISSARIATO USI CIVICI Repertorio 1 del 08/03/1990 è stato presentato ATTO AMMINISTRATIVO - LEGITTIMAZIONE TERRENI DEMANIO DI USO CIVICO. (Allegato G2)

Il che viene confermato da certificazione della Direzione Regionale Politiche Agricole e Forestali. (Allegato L)





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

## Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:*

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

### LOTTO PRIMO-SECONDO-TERZO (MARCIANISE):

L'immobile non fa parte di condominio.

### LOTTO QUARTO (SESSA AURUNCA):

L'immobile non fa parte di condominio.



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



## Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice della Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi di confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine.



Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo *justum pretium* e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili.

Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'*European Council Directive* "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'*International Valuation Standard* "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".





Secondo l'*Appraisal Institute* "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata:

*"il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".*

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato



immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *“agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di*



*manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”*

Pertanto si procederà a:

1. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
2. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 1;
3. decurtare i **costi relativi alla sanatoria/ripristino** degli immobili;
4. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
5. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d’asta**.

#### **Individuazione del più probabile valore di mercato LOTTO1**

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all’attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l’applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell’ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.



Nel caso specifico l'immobile oggetto di stima appartiene ad un segmento di mercato - residenziale - attivo e pertanto si ritiene che la stima per comparazione diretta sia il metodo più opportuno per poter definire il più probabile valore di mercato.

Si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali. Le pertinenze accessorie coperte non comunicanti con i vani principali sono state calcolate al 25%. Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e similari) sono state calcolate al 30%. fino a 25 mq. <sup>6</sup>

Pertanto si ottiene:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Il Cespite è costituito da:

a. Un'area comprensiva di tutti gli ambienti coperti (**Vani principali**) con una superficie di 122,14 mq utili **ossia 157,88 mq commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.

b. Un'area dedicata alle **Pertinenze accessorie non comunicanti** (deposito/autorimessa) computata al 25%:

- 25% di 18,76 mq = **4,69 mq commerciali**

La superficie totale commerciale risulta quindi dalla somma delle superfici ragguagliate:

- Vani principali = 157,88 mq

- Pertinenze accessorie non comunicanti 4,69 mq

TOTALE SUP. COMMERCIALE **162,57 mq**

<sup>6</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio) , Franco Angeli Editore, Milano, 2011, pp. 55-56





## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

in sintesi:

	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	Cucina/Soggiorno1	20,31	28,62	1	<b>28,62</b>
	Camera1	21,91	26,85	1	<b>26,85</b>
	Cucina/Soggiorno2	23,37	29,13	1	<b>29,13</b>
	Ingresso	2,57	3,44	1	<b>3,44</b>
	WC1	4,93	6,37	1	<b>6,37</b>
	Camera2	15,93	20,65	1	<b>20,65</b>
	Camera3	12,57	15,38	1	<b>15,38</b>
	Disimpegno	9,74	11,13	1	<b>11,13</b>
	WC2	5,91	8,53	1	<b>8,53</b>
	WC3	4,90	7,78	1	<b>7,78</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>122,14</b>	<b>157,88</b>		<b>157,88</b>
	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>PERTINENZE ACCESSORIE COPERTE NON COMUNICANTI</b>	Deposito/box	13,73	18,76	0,25	<b>4,69</b>
	<b>TOTALE ACCESSORI SCOPERTI COM.</b>	<b>13,73</b>	<b>18,76</b>		<b>4,69</b>
<b>TOTALE</b>	<b>VANI PRINCIPALI + ACCESSORI</b>	<b>135,87</b>	<b>176,64</b>		<b>162,57</b>

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona C7, nella quale si rilevano per le abitazioni civili in condizioni normali valori compresi tra i 720,00 ed i 1.050,00 €/mq. Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo. (fig. 81, Allegato I)



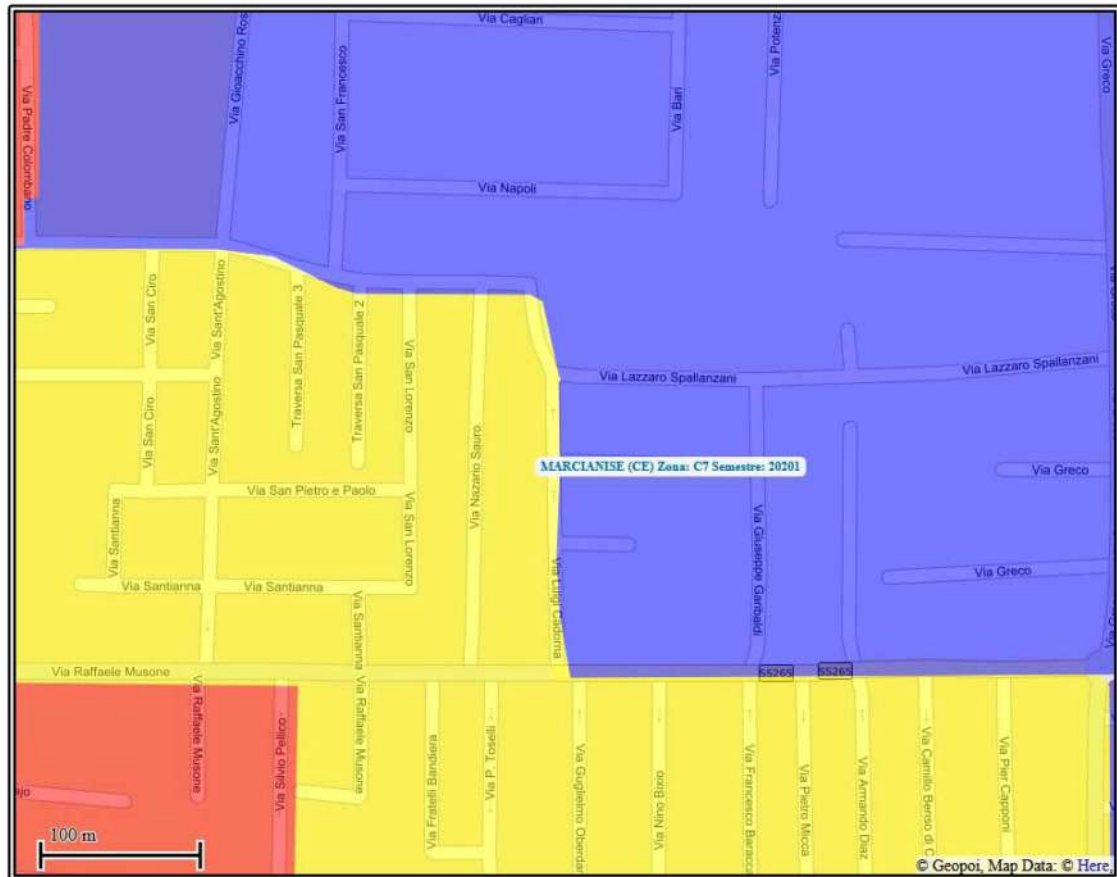


Figura 81 estratto da cartografia GEOPOI

Tale valore andrà poi ricalcolato secondo le caratteristiche estrinseche (quali localizzazione rispetto alla zona presa in esame) ed intrinseche degli immobili (servizi annessi) mediante coefficienti correttivi. Prendendo come riferimento il valore medio della forchetta si ottiene un valore potenziale del bene pari a  $162,57 \text{ mq} \times 885,00 \text{ €/mq} = 143.874,45 \text{ €}$

2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tali caratteristiche possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>7</sup> in quattro grandi gruppi:

<sup>7</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45



- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 35% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - i. ubicazione in relazione ai servizi;
  - ii. vicinanza agli assi principali;
  - iii. disponibilità di parcheggio;
  - iv. disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali;
  
- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - v. esposizione prevalente dell'immobile;
  - vi. luminosità;
  - vii. altezza dal piano stradale;
  - viii. panoramicità;
  
- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - ix. vetustà fabbricato;
  - x. stato d'uso e di manutenzione dell'immobile;
  - xi. finiture civili;
  - xii. dimensione e forma delle aperture;
  - xiii. stato manutentivo impianti;
  - xiv. distribuzione degli spazi;
  
- **caratteristiche produttive** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - xv. appetibilità ai fini locativi;



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

xvi. stato di possesso dell'immobile;

xvii. assenza di vizi del bene venduto.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICHE	INCIDENZA	VALORE	FATTORI	Valore	Coeff. Correttivi	Valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	35%	50.356,06	ubicazione in relazione ai servizi	50.356,06	0,95	47.838,25
			vicinanza agli assi principali	47.838,25	0,95	45.446,34
			disponibilità di parcheggio	45.446,34	1,00	45.446,34
			disponibilità es. commerciali	45.446,34	0,95	43.174,02
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
POSIZIONE	25%	35.968,61	esposizione prevalente	35.968,61	1,00	35.968,61
			luminosità	35.968,61	0,90	32.371,75
			altezza dal piano stradale	32.371,75	0,90	29.134,58
			panoramicità	29.134,58	0,80	23.307,66
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
TIPOLOGICHE	20%	28.774,89	vetustà fabbricato	28.774,89	1,00	28.774,89
			stato d'uso e manutenzione	28.774,89	1,00	28.774,89
			finiture civili	28.774,89	1,00	28.774,89
			dimensione e forma aperture	28.774,89	0,95	27.336,15
			stato manutentivo impianti	27.336,15	1,00	27.336,15
			distribuzione spazi	27.336,15	0,90	24.602,53
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
PRODUTTIVE	20%	28.774,89	appetibilità ai fini locativi	28.774,89	1,00	28.774,89
			stato di possesso immobile	28.774,89	1,00	28.774,89
			assenza di vizi del bene	28.774,89	0,90	25.897,40
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
			143.874,45	----->		<b>116.981,62</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a €

**116.981,62.**

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione urbanistica qualora sia possibile o in caso contrario a valutare i costi di ripristino dello stato dei luoghi. Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 vi sono da detrarre € 600,00 per pratiche catastali e € 1.500,00 per regolarizzazione edilizia e € 500,00 per ripristini. Si ottiene quindi un totale di € **114.381,62.**



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; per l'Attestato di Prestazione Energetica si devono detrarre **€ 200,00**. Si ottiene quindi un totale di **€ 114.181,62**.
5. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si arriva ad un valore probabile dell'immobile di € 102.763,50.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 102.763,50 che si arrotonda in **€ 103.000,00 (Centotremila/00)**.

### Individuazione del più probabile valore di mercato LOTTO2

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera





indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Nel caso specifico l'immobile oggetto di stima appartiene ad un segmento di mercato - residenziale - attivo e pertanto si ritiene che la stima per comparazione diretta sia il metodo più opportuno per poter definire il più probabile valore di mercato.

Si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali. Le pertinenze accessorie coperte non comunicanti con i vani principali sono state calcolate al 25%. Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e similari) sono state calcolate al 30%. fino a 25 mq.<sup>8</sup>

Pertanto si ottiene:

#### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Il Cespite è costituito da:

- a. Un'area comprensiva di tutti gli ambienti coperti (**Vani principali**) con una superficie di 145,39 mq utili **ossia 173,54 mq commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.
- b. Un'area dedicate alle **Pertinenze accessorie comunicanti scoperte** (balconi) computati al 30% fino a 25 mq:  
- 30% di n. 1 balcone con superficie da 14,12 mq = **4,24 mq commerciali**

<sup>8</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio) , Franco Angeli Editore, Milano, 2011, pp. 55-56



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

La superficie totale commerciale risulta quindi dalla somma delle superfici ragguagliate:

- Vani principali = 173,54 mq
- Accessori scoperti comunicanti = 4,24 mq

**TOTALE SUP. COMMERCIALE 177,78 mq**

in sintesi:

	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	Camera1	17,50	22,71	1	<b>22,71</b>
	WC1	8,06	10,51	1	<b>10,51</b>
	Disimpegno	20,68	23,58	1	<b>23,58</b>
	Camera2	25,25	31,69	1	<b>31,69</b>
	Soggiorno/cucina	41,95	52,92	1	<b>52,92</b>
	WC2	9,58	13,32	1	<b>13,32</b>
	Camera3	12,57	15,38	1	<b>15,38</b>
	Lavanderia	6,57	9,54	0,25	<b>2,39</b>
	Ripostiglio	3,23	4,19	0,25	<b>1,05</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>145,39</b>	<b>183,84</b>		<b>173,54</b>
	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>PERTINENZE ACCESSORIE COPERTE NON COMUNICANTI</b>	Balcone	14,12	14,12	0,3	<b>4,24</b>
	<b>TOTALE ACCESSORI SCOPERTI COM.</b>	<b>14,12</b>	<b>14,12</b>		<b>4,24</b>
<b>TOTALE</b>	<b>VANI PRINCIPALI + ACCESSORI</b>	<b>159,51</b>	<b>197,96</b>		<b>177,78</b>

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona C7, nella quale si rilevano per le abitazioni civili in condizioni normali valori compresi tra i 720,00 ed i 1.050,00 €/mq. Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo. (fig. 81, Allegato I)

Tale valore andrà poi ricalcolato secondo le caratteristiche estrinseche (quali localizzazione rispetto alla zona presa in esame) ed intrinseche degli immobili (servizi annessi) mediante coefficienti correttivi. Prendendo come riferimento il valore medio della forchetta si ottiene un valore potenziale del bene pari a  $177,78 \text{ mq} \times 885,00 \text{ €/mq} = 157.335,30 \text{ €}$ .

2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tali caratteristiche possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>9</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 35% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - i. ubicazione in relazione ai servizi;
  - ii. vicinanza agli assi principali;
  - iii. disponibilità di parcheggio;
  - iv. disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali;
  
- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - v. esposizione prevalente dell'immobile;
  - vi. luminosità;
  - vii. altezza dal piano stradale;
  - viii. panoramicità;

<sup>9</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [redacted] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - ix. vetustà fabbricato;
  - x. stato d'uso e di manutenzione dell'immobile;
  - xi. finiture civili;
  - xii. dimensione e forma delle aperture;
  - xiii. stato manutentivo impianti;
  - xiv. distribuzione degli spazi;
- **caratteristiche produttive** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - xv. appetibilità ai fini locativi;
  - xvi. stato di possesso dell'immobile;
  - xvii. assenza di vizi del bene venduto.

MACROCARAT	INCIDENZA	VALORE	FATTORI	Valore	Coeff.	Valore
LOCALIZZAZIONE	35%	55.067,36	ubicazione in relazione ai servizi	55.067,36	0,95	52.313,99
			vicinanza agli assi principali	52.313,99	0,95	49.698,29
			disponibilità di parcheggio	49.698,29	1,00	49.698,29
			disponibilità es. commerciali	49.698,29	0,95	47.213,37
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>47.213,37</b>
POSIZIONE	25%	39.333,83	esposizione prevalente	39.333,83	1,00	39.333,83
			luminosità	39.333,83	0,95	37.367,13
			altezza dal piano stradale	37.367,13	0,95	35.498,78
			panoramicità	35.498,78	0,90	31.948,90
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>31.948,90</b>
TIPOLOGICHE	20%	31.467,06	vetustà fabbricato	31.467,06	1,00	31.467,06
			stato d'uso e manutenzione	31.467,06	1,00	31.467,06
			finiture civili	31.467,06	1,00	31.467,06
			dimensione e forma aperture	31.467,06	0,95	29.893,71
			stato manutentivo impianti	29.893,71	1,00	29.893,71
			distribuzione spazi	29.893,71	0,95	28.399,02
<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>28.399,02</b>			
PRODUTTIVE	20%	31.467,06	appetibilità ai fini locativi	31.467,06	1,00	31.467,06
			stato di possesso immobile	31.467,06	1,00	31.467,06
			assenza di vizi del bene	31.467,06	0,90	28.320,35
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>28.320,35</b>
				157.335,00	----->	<b>135.881,65</b>



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu





Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a € **135.881,65**.

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione urbanistica qualora sia possibile o in caso contrario a valutare i costi di ripristino dello stato dei luoghi. Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 vi sono da detrarre € 600,00 per pratiche catastali e € 1.500,00 per regolarizzazione edilizia e € 500,00 per ripristini. Si ottiene un nuovo totale di € 133.281,65.
4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; per l'Attestato di Prestazione Energetica si devono detrarre € 200,00. Si ottiene quindi un totale di € 133.081,65.
5. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si arriva ad un valore probabile dell'immobile di € 119.773,50.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 119.773,50 che si arrotonda in € **120.000,00** (Centoventimila/00).



### Individuazione del più probabile valore di mercato LOTTO3

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Nel caso specifico l'immobile oggetto di stima appartiene ad un segmento di mercato - residenziale - attivo e pertanto si ritiene che la stima per comparazione diretta sia il metodo più opportuno per poter definire il più probabile valore di mercato.

Si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali. Le pertinenze accessorie coperte non comunicanti con i vani principali sono state calcolate al 25%. Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e similari) sono state calcolate al 30%. fino a 25 mq.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011, pp. 55-56



Pertanto si ottiene:

**CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI**

Il Cespite è costituito da:

- a. Un'area comprensiva di tutti gli ambienti coperti (**Vani principali**) con una superficie di 135,43 mq utili **ossia 166,37 mq commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.
- b. Un'area dedicate alle **Pertinenze accessorie comunicanti scoperte** (balconi e similari) computati al 30% fino a 25 mq:
  - 30% di n. 1 balcone con superficie da 14,12 mq e del pianerottolo del secondo piano di 2,03 mq = **4,85 mq commerciali**

La superficie totale commerciale risulta quindi dalla somma delle superfici ragguagliate:

- Vani principali = 166,37 mq
- Accessori scoperti comunicanti = 4,85 mq

**TOTALE SUP. COMMERCIALE 171,22 mq**

	DENOMINAZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	SUP.
<b>VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	Camera1	18,00	22,00	1	<b>22,00</b>
	WC1	7,11	8,40	1	<b>8,40</b>
	Disimpegno	21,19	24,00	1	<b>24,00</b>
	Camera2	25,18	31,81	1	<b>31,81</b>
	Soggiorno	45,91	54,52	1	<b>54,52</b>
	WC2	9,79	13,53	1	<b>13,53</b>
	Cucina	6,81	9,82	1	<b>9,82</b>
	vano scale	1,44	2,29	1	<b>2,29</b>
	<b>TOTALE VANI</b>	<b>135,43</b>	<b>166,37</b>		<b>166,37</b>
<b>PERTINENZE ACCESSORIE COPEPTE NON</b>	DENOMINAZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	SUP.
	Balcone	14,12	14,12	0,3	<b>4,24</b>
	Pianerottolo	2,03	2,03	0,3	<b>0,61</b>
	<b>TOTALE ACCESSORI</b>	<b>16,15</b>	<b>16,15</b>		<b>4,85</b>
<b>TOTALE</b>	<b>VANI PRINCIPALI +</b>	<b>151,58</b>	<b>182,52</b>		<b>171,22</b>





Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona C7, nella quale si rilevano per le abitazioni civili in condizioni normali valori compresi tra i 720,00 ed i 1.050,00 €/mq. Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo. (fig. 81, Allegato I)

Tale valore andrà poi ricalcolato secondo le caratteristiche estrinseche (quali localizzazione rispetto alla zona presa in esame) ed intrinseche degli immobili (servizi annessi) mediante coefficienti correttivi. Prendendo come riferimento il valore medio della forchetta si ottiene un valore potenziale del bene pari a  $171,22 \text{ mq} \times 885,00 \text{ €/mq} = \mathbf{151.529,70 \text{ €}}$ .

2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile trasformato, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tali caratteristiche possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>11</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 35% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - i. ubicazione in relazione ai servizi;
  - ii. vicinanza agli assi principali;
  - iii. disponibilità di parcheggio;
  - iv. disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali;

<sup>11</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45



- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - v. esposizione prevalente dell'immobile;
  - vi. luminosità;
  - vii. altezza dal piano stradale;
  - viii. panoramicità;
  
- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - ix. vetustà fabbricato;
  - x. stato d'uso e di manutenzione dell'immobile;
  - xi. finiture civili;
  - xii. dimensione e forma delle aperture;
  - xiii. stato manutentivo impianti;
  - xiv. distribuzione degli spazi;
  
- **caratteristiche produttive** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
  - xv. appetibilità ai fini locativi;
  - xvi. stato di possesso dell'immobile;
  - xvii. assenza di vizi del bene venduto.

Si riporta si seguito lo schema di calcolo:



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

MACROCARATTERISTICHE	INCIDENZA	VALORE	FATTORI	Valore	Coeff. Correttivi	Valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	35%	53.035,40	ubicazione in relazione ai servizi	53.035,40	0,95	50.383,63
			vicinanza agli assi principali	50.383,63	0,95	47.864,44
			disponibilità di parcheggio	47.864,44	1,00	47.864,44
			disponibilità es. commerciali	47.864,44	0,95	45.471,22
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
POSIZIONE	25%	37.882,43	esposizione prevalente	37.882,43	1,00	37.882,43
			luminosità	37.882,43	1,00	37.882,43
			altezza dal piano stradale	37.882,43	0,85	32.200,06
			panoramicità	32.200,06	0,95	30.590,06
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
TIPOLOGICHE	20%	30.305,94	vetustà fabbricato	30.305,94	1,00	30.305,94
			stato d'uso e manutenzione	30.305,94	1,00	30.305,94
			finiture civili	30.305,94	1,00	30.305,94
			dimensione e forma aperture	30.305,94	0,95	28.790,64
			stato manutentivo impianti	28.790,64	1,00	28.790,64
			distribuzione spazi	28.790,64	0,95	27.351,11
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
PRODUTTIVE	20%	30.305,94	appetibilità ai fini locativi	30.305,94	1,00	30.305,94
			stato di possesso immobile	30.305,94	1,00	30.305,94
			assenza di vizi del bene	30.305,94	0,80	24.244,75
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
		151.529,70	----->			<b>127.657,14</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a € **127.657,14**.

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione urbanistica qualora sia possibile o in caso contrario a valutare i costi di ripristino dello stato dei luoghi. Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 vi sono da detrarre € 600,00 per pratiche catastali e € 3.000,00 per regolarizzazione edilizia e € 500,00 per ripristini. Si ottiene un nuovo totale di € 123.557,14.



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; per l'Attestato di Prestazione Energetica si devono detrarre **€ 200,00**. Si ottiene quindi un totale di **€ 123.357,14**.
  
5. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si arriva ad un valore probabile dell'immobile di € 111.021,40.

Si ottiene quindi un **PREZZO DI BASE D'ASTA** pari a € 111.021,40 che si arrotonda in **€ 111.000,00**  
**(Centoundicimila/00)**

#### Individuazione del più probabile valore di mercato LOTTO4

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera





indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Nel caso specifico l'immobile oggetto di stima appartiene ad un segmento di mercato - terreno agricolo - attivo e pertanto si ritiene che la stima per comparazione diretta sia il metodo più opportuno per poter definire il più probabile valore di mercato.

La superficie della particella in oggetto è pari a **632** mq.

Da indagini effettuate sul posto e da annunci immobiliari si è verificato che i terreni nella zona si vendono a circa 12,00 €/mq. Si ottiene un valore presunto probabile di **€ 7.584,00**.

2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici delle caratteristiche dell'immobile, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

	valore	coeff	valore ricalcolato
vicinanza agli assi principali	7.584,00	1,1	8.342,40
accessibilità	8.342,40	1,05	8.759,52
vicinanza con canali	8.759,52	1,05	9.197,50
impianti presenti	9.197,50	1,05	9.657,37
regolarità del lotto	9.657,37	0,95	9.174,50
dimensioni del lotto	9.174,50	0,90	8.257,05
appetibilità a fini locativi	8.257,05	1,00	8.257,05
stato di possesso	8.257,05	0,95	7.844,20
assenza di vizi del bene	7.844,20	0,90	7.059,78
TOTALE			7.059,78

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a € **7.059,78**.

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione urbanistica qualora sia possibile o in caso contrario a valutare i costi di ripristino dello stato dei luoghi. Per







le considerazioni fatte al Quesito 6 vi sono da detrarre € 5.000,00 per ripristini. Si ottiene un nuovo totale di € 2.059,78.

4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; non vi sono costi da detrarre.
5. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si arriva ad un valore probabile dell'immobile di € 1.800,00.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 1.800,00 che si arrotonda in **€ 1.800,00 (Milleottocento/00)**

### Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Gli immobili sono pignorati per intero.





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

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto*

*d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.*

Dal certificato di matrimonio che si è provveduto ad ottenere dall'Ufficio Anagrafe del comune di Caserta e dal quale risulta che il sig\*\*\*\*\* è coniugato dal 20.05.1975 con la sig.ra \*\*\*\*\* in regime di comunione dei beni.



## Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tenuto conto delle difficoltà, delle indagini, della completezza e del pregio della prestazione fornita, ritengo di aver adempiuto fedelmente all'incarico e resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti. Alla presente relazione, depositata presso la cancelleria della IV Sezione Civile - Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, si allegano:

### ALLEGATI:

**A. Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa:**

*A1 Immobili siti in Marcianise (LOTTI 1-2-3);*

*A2 Immobile sito in Sessa Aurunca (LOTTO 4);*

**B. Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con pianta riportante i coni ottici:**

*B1 Immobili siti in Marcianise (LOTTI 1-2-3);*

*B2 Immobile sito in Sessa Aurunca (LOTTO 4);*

**C. Documenti catastali:**

*C1 (LOTTO1): Estratto di mappa; piante e visure sub. 4; piante e visure subb. soppressi 1 e 2; Schema difformità catastali sub. 4;*

*C2 (LOTTO2): Estratto di mappa; piante e visure sub. 5; pianta e visura sub. soppresso 3; Schema difformità catastali sub. 5;*

*C3 (LOTTO3): Estratto di mappa; piante e visure sub. 6; Schema difformità catastali sub. 6;*

*C4 (LOTTO4): Estratto di mappa; Visura storica particella 126 ; Schema difformità catastali particella 126;*



**D. Piante stato attuale e schema irregolarità edilizie:**

D1 (LOTTO1);

D2 (LOTTO2);

D3 (LOTTO3);

D4 (LOTTO4);

**E. Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti:**

E1 (LOTTO1-2-3): Estratto da tavola Zonizzazione e relative norme di attuazione; Regolamento edilizio comune Marcianise;

E2 (LOTTO4): Certificato destinazione urbanistica estratto da norme di attuazione Sessa Aurunca;

**F. Concessione edilizia del 2001 fabbricato sito in Marcianise (LOTTI 1-2-3);**

**G. Atti di provenienza ed ispezioni ipotecarie:**

G1 (LOTTI 1-2-3): Atto notaio Licenziati anno 1961; Atto notaio Ronza 1978; Atto notaio Ronza 1994; Ispezione su ++++++++; ispezione su ++++++++; Ispezioni su immobili;

G2 (LOTTO 4): Atto notaio Matano 1985; nota trascrizione di Atto notaio Farano 1984; Ispezione su ++++++++; ispezione su ++++++++; Ispezione su immobile; ispezione su particella 48;

**H. Scritture pregiudizievoli: Note di trascrizione formalità pregiudizievoli:**

H1 (LOTTI 1-2-3);

H2 (LOTTO 4);

**I. Listini Immobiliari Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare Anno 2020 I° semestre Zona C7 Marcianise;**

**J. Verbali di sopralluogo;**

**K. Certificato di matrimonio di ++++++++ e ++++++++; Certificato di morte ++++++++**





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

Procedura: [REDACTED] vs \*\*\*\*\*

R.G.E. n° 45/2020

*L. Certificazione Usi Civici Regione Campania;*

*M. Invio produzione alle parti.*

- Specifica Tecnica C.T.U.

Napoli, 08.03.2021

**IL C.T.U.**

**Dott. Ing. Tommaso Giordano**



Esperto: Dott. Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu