

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di espropriazione immobiliare n. **R.G.E. 129/2025** promossa da XXXXX

per la quota di piena proprietà di:

1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturmo s.n.c.;
2. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 39 Piano Terzo, Via Volturmo s.n.c.;
3. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;
4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;



- 1. Premessa
- 2. Elenco Allegati
- 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

- ☐ Quesito 1
- ☐ Quesito 2
- ☐ Quesito 3
- ☐ Quesito 4
- ☒ Quesito 5
- ☐ Quesito 6
- ☐ Quesito 7
- ☐ Quesito 8
- ☐ Quesito 9
- ☐ Quesito 10
- ☐ Quesito 11
- ☐ Quesito 12
- ☐ Quesito 13
- ☐ Quesito 14

- 4. Allegati

1. PREMESSA

In data 10 giugno 2025 il Giudice dell'esecuzione XXXXXX conferiva mandato a me sottoscritta quale Consulente

Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 129/2025 in epigrafe. Formulati al CTU I quesiti, il G.E. rinviava le parti all'udienza del 21.10.2025.

Richiesta proroga la S.V.I. concedendola rinviava l'udienza al 02.12.2025.

2. ELENCO ALLEGATI

- 1) Certificazione notarile
- 2) Verbale di operazioni peritali
- 3) Rilievi grafici
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Documentazione catastale
- 6) Documentazione urbanistica
- 7) Documentazione ipotecaria
- 8) Documentazione attestante provenienza beni
- 9) Quotazioni di riferimento
- 10) Certificato stato civile – Certificato di residenza – Certificato matrimonio
- 11) Documenti attestanti locazione

Controllo preliminare

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

E' presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del
XXXXXXXXXXXX

La certificazione in questione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Non risulta tra i documenti presenti nel fascicolo il certificato di matrimonio, di residenza e stato di famiglia degli esecutati, all'attualità, nè il titolo di provenienza dei beni pignorati, la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisirli allegandoli alla consulenza.

Quesito 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Piena proprietà del sig. _____ dei seguenti immobili:

Nel Comune di **Villa Literno (Ce)**:

1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturmo s.n.c.;
2. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

Piena proprietà del sig. _____ dei seguenti immobili:

Nel Comune di **Villa Literno (Ce)**:

3. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 3 9 Piano Terzo, Via Volturmo s.n.c.;
4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, degli immobili pignorati corrisponde a quello in titolarità degli esecutati _____ in virtù del seguente titolo:

- Atto del 09/03/2017 Pubblico ufficiale _____ Sede CASAL DI PRINCIPE (CE) Repertorio n. 45777 - DIVISIONE Nota presentata con Modello

Arch. Angela Passaro7

Non esistono "difformità formali" dei dati di identificazione catastale.

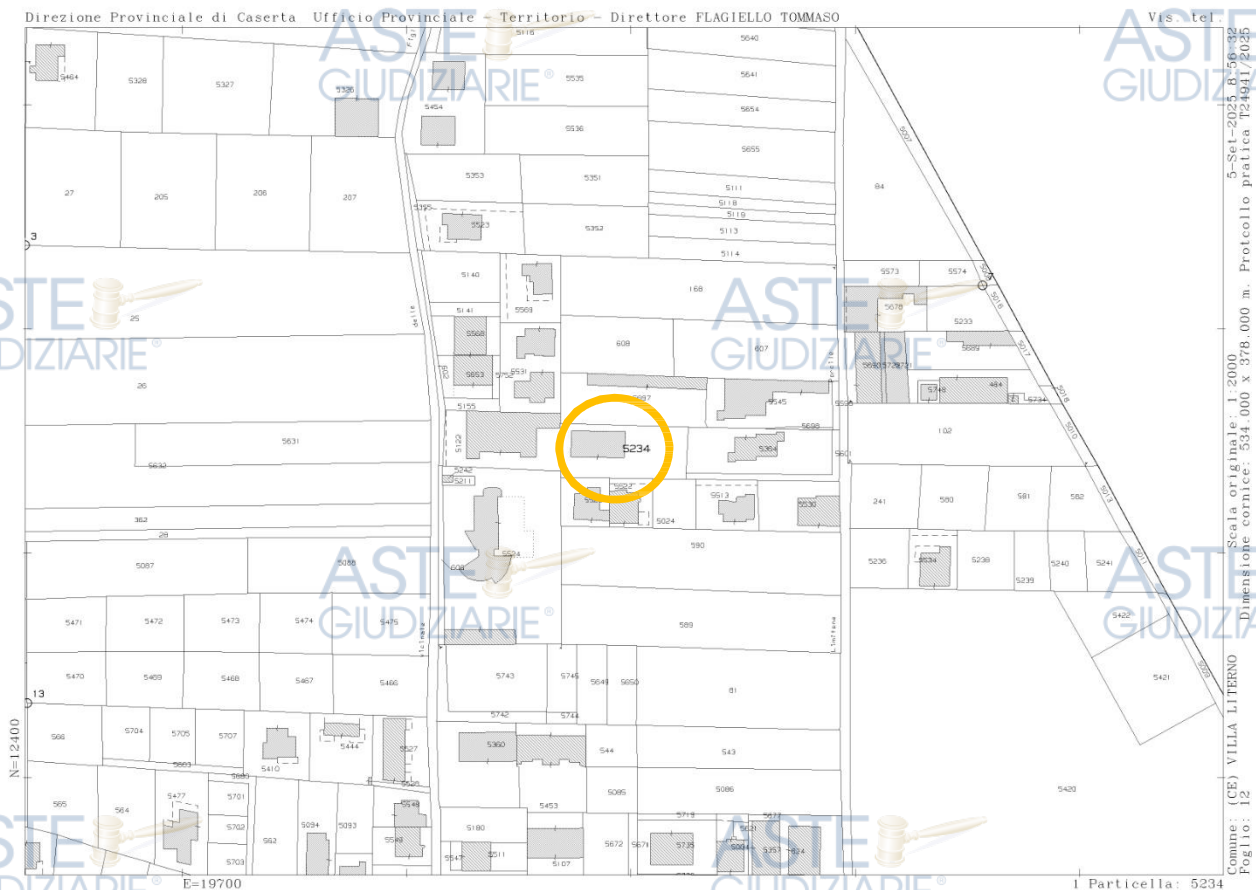
Non esistono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale.

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da "espropriazione per pubblica utilità".

Dalla sovrapposizione delle mappe catastali con le mappe satellitari, del fabbricato in cui sono siti gli immobili pignorati, si è riscontrato che:

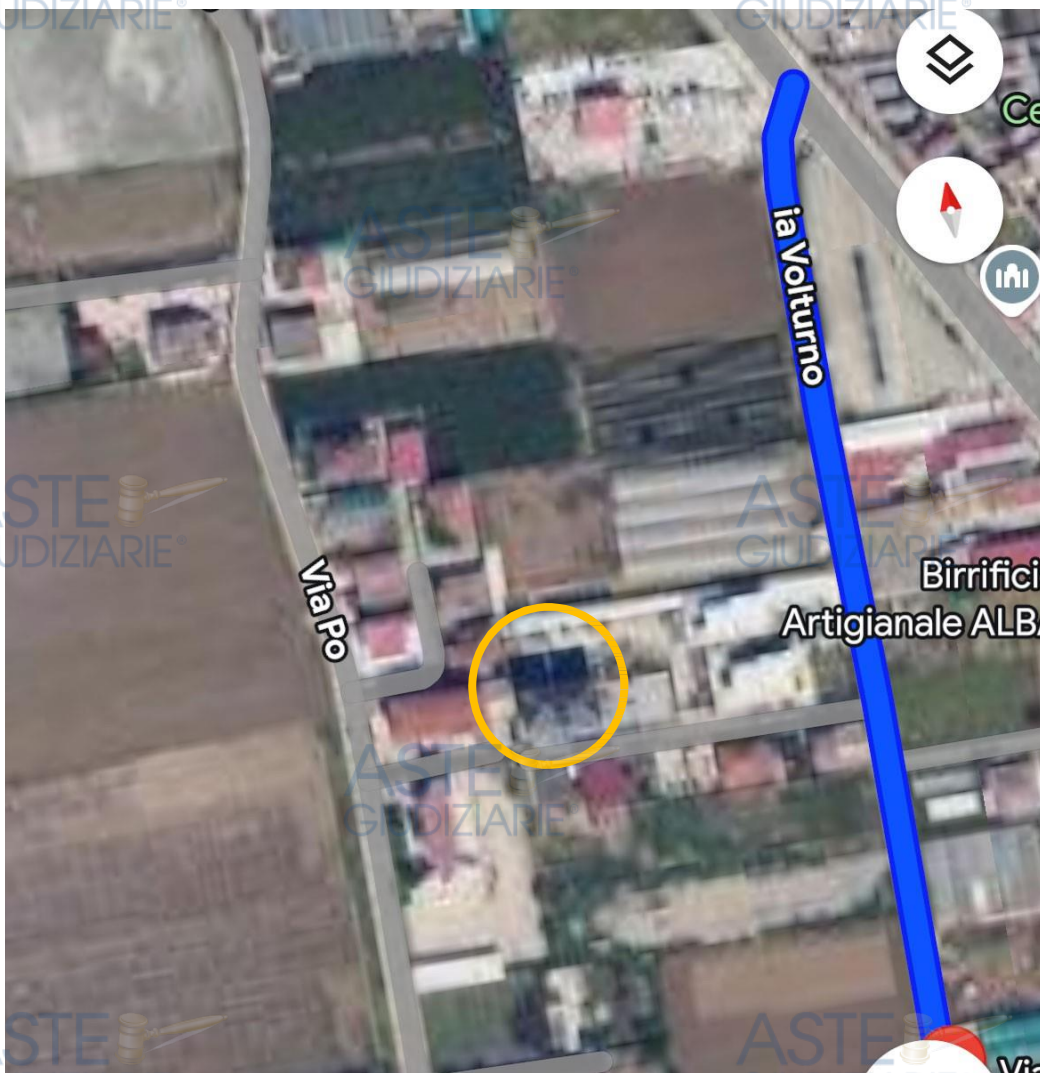
- La mappa catastale del fabbricato riporta il fabbricato in cui sono siti gli immobili pignorati così come rilevato nello stato dei luoghi visionato

Foto 1: mappa catastale: fabbricato p.lla 5234



Arch. Angela Passaro8

Foto 2: foto satellitare fabbricato p.lla 5234



Gli immobili pignorati sono 4, i lotti a vendersi saranno 2:

LOTTO 1:

1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturmo s.n.c.;
2. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

LOTTO 2:

3. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 9 Piano Terzo, Via Volturmo s.n.c.;
4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

CONFINI BENI PIGNORATI:

IMMOBILE 1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturno s.n.c.;

- a nord con corte interna
- a sud con via Volturno
- a ovest con area comune
- a est con con proprietà aliena e scala condominiale

Confini

IMMOBILE 2. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturno s.n.c.;

- a nord con spazio comune
- a sud con area comune
- a ovest con proprietà aliena
- a est con scala condominiale

Confini

IMMOBILE 3. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 9 Piano Terzo, Via Volturno s.n.c.;

- a nord con corte interna
- a sud con via Volturno
- a ovest con area comune
- a est con con proprietà aliena e scala condominiale

Confini

IMMOBILE 4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturno s.n.c.;

- a nord con spazio comune
- a sud con area comune e proprietà aliena
- a ovest con area comune
- a est con proprietà aliena

Confini

Quesito 2

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

I beni pignorati per la vendita sono QUOTA di piena proprietà:

Nel Comune di Villa Literno (Ce):

1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturno s.n.c.;
2. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturno s.n.c.;
3. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 3 9 Piano Terzo, Via Volturno s.n.c.;
4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturno s.n.c.;

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, è in cemento armato ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensiva. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e tinteggiatura. Il fabbricato si affaccia su Via Volturno. E' in ottimo stato di conservazione per quanto riguarda le facciate esterne e scala condominiale.



Foto 1. Esterno fabbricato



Foto 2. Esterno fabbricato



Foto 3. Esterno fabbricato



Foto 3. Scala condominiale accesso fabbricato

Arch. Angela Passaro12

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

DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

IMMOBILE 1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12
particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturmo s.n.c.;

L'immobile, posto al piano terra, risulta essere attualmente l'abitazione principale della sig. [REDACTED]. Si accede all'appartamento tramite la scala condominiale con accesso dal cortile esterno.

L'immobile pignorato sito al **piano terra (rialzato)**, consiste in un appartamento, composto da: tre camere, cucina-soggiorno, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno;

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento per l'intero appartamento in mattonelle gres beige mis 30 x 30 cm
- Bagni con ceramiche bianche e azzurre
- Presenza di impianto antifurto con rilevatore volumetrico
- Presenza di impianto di aria condizionata con split interni
- Pareti pitturate con lavabile
- Porta ingresso blindata
- Infissi esterni in tapparelle alluminio color marrone
- Infissi interni in PVC color marrone taglio termico
- Porte interne in legno
- Acqua idrosanitaria calda e impianto di riscaldamento con caldaia a metano

Composizione immobile:

L'appartamento ha una superficie commerciale di **mq 119**

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:

appartamento mq 119+ mq 4,73 (balconi 18,93 mq x 25%) = **mq 123,73**

Superficie utile: mq 103,24

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.



Foto 1. Camera matrimoniale

Foto 2. Camera matrimoniale



Foto 3. Foto 4. Bagno padronale

Arch. Angela Passaro14

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



Foto 5. Foto 6.: Disimpegno



Foto 7. Foto 8. Prima cameretta



Foto 9. Foto 10. Seconda cameretta



Foto 11. Foto12: Bagno di servizio



Foto 13. Ripostiglio Foto 14: Disimpegno



Foto 15. Foto 16: Disimpegno



Foto 17. Foto 18: Salone



Foto 19. Foto 20: Salone

Arch. Angela Passaro18

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



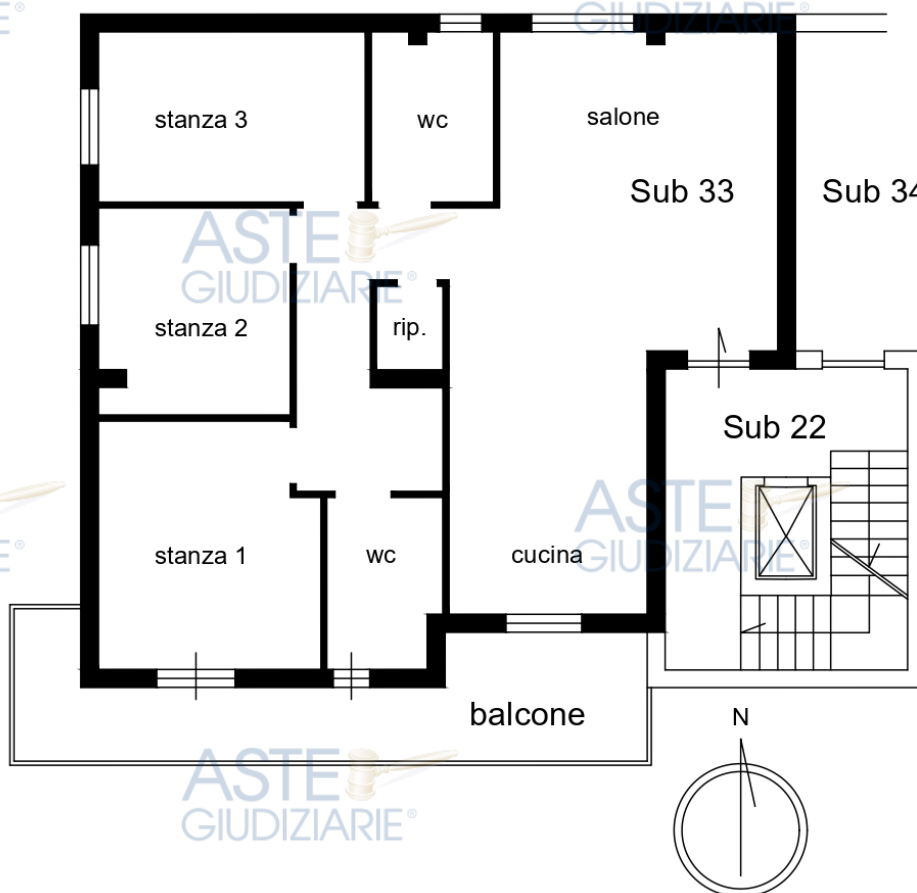
Foto 21. Cucina Foto 22: Balcone



Foto 23. Foto 24: Balcone

RILIEVO STATO DEI LUOGHI

Piano terzo, sub 33



Arch. Angela Passaro20

IMMOBILE 2. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

L'immobile è composto da un locale deposito con accesso carrabile da una rampa che si diparte dal cortile del fabbricato, bene comune non censibile. Vi è anche un accesso pedonale al piano S1 dalla scala condominiale del fabbricato.

Attualmente risulta utilizzato come deposito locato dalla sig.ra XXXXXX.

L'accesso è tramite una rampa carrabile. Internamente presenta un pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, ed è in buono stato di manutenzione.

Il deposito ha una superficie commerciale di **mq 20**

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:

20 mq x 50% = 10 mq

Superficie utile= 17 mq

la sottoscritta includendo il sub 23 nel lotto di vendita n. 1 stima la superficie del deposito sub 23 al piano interrato come futura superficie ragguagliata dell'appartamento sub 33 pignorato

Superficie delle pertinenze: vengono applicati i coefficienti di ragguaglio, che variano in base al tipo di pertinenza:

- Cantine: si ragguagliano al 25-50%.

Nel nostro caso essendo un deposito collegato tramite scala condominiale agli appartamenti soprastanti ed avente anche un accesso carrabile, la sottoscritta considera come coefficiente di ragguaglio il 50%.

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

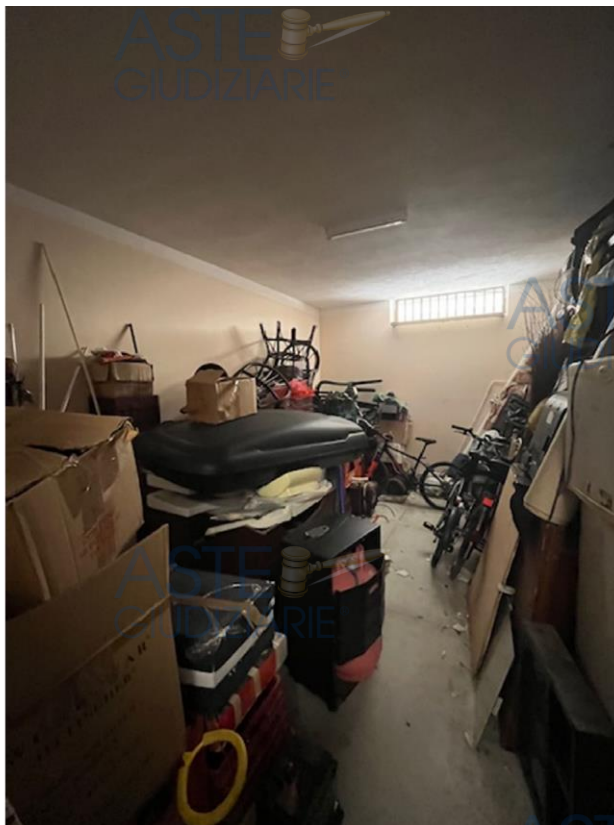


Foto 1. Foto 2: Interno sub 23

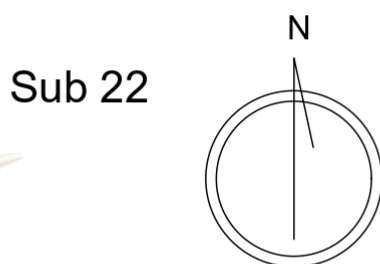
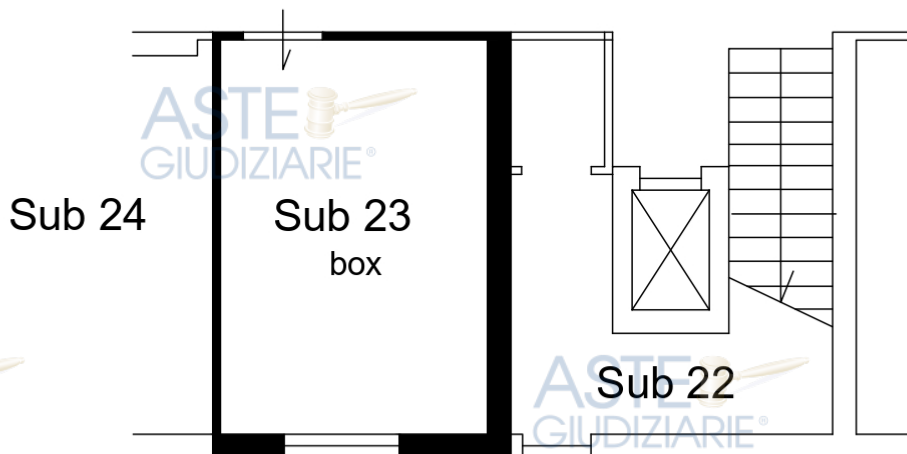


Foto 3. Foto 4: Scala di accesso al piano S1 con ascensore al piano e corridoio di accesso cantinole piano S1

RILIEVO STATO DEI LUOGHI

Piano seminterrato, sub 23

corridoio di accesso Sub 22



Sub 22

Arch. Angela Passaro23

IMMOBILE 3. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub3 9 Piano Terzo, Via Volturmo s.n.c.;

L'immobile, posto al piano terra, risulta essere attualmente l'abitazione principale del esecutato. Si accede all'appartamento tramite la scala condominiale e ascensore con accesso dal cortile esterno.

L'immobile pignorato sito al **piano terzo**, consiste in un appartamento, composto da: tre camere, cucina-soggiorno, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno;

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento per l'intero appartamento in mattonelle in ceramica bianca gres
- Bagno padronale completo di sanitari con rivestimento in mattonelle bianche e nere
- Bagno di servizio con ceramiche bianche e verde
- Presenza di impianto antifurto con rilevatore volumetrico
- Presenza di impianto di aria condizionata con split interni
- Pareti pitturate con lavabile
- Porta ingresso blindata
- Porte interne in legno laccate
- Acqua idrosanitaria calda e impianto di riscaldamento con caldaia a metano
- Infissi esterni in tapparelle alluminio color marrone
- Infissi interni in PVC color marrone taglio termico

Composizione immobile:

L'appartamento ha una superficie commerciale di **mq 119**

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:
appartamento mq 119+ mq 4,73 (balconi 18,93 mq x 25%) = **mq 123,73**

Superficie utile: mq 103,24



Foto 1. Camera matrimoniale

Foto 2. Camera matrimoniale



Foto 3. Foto 4. Bagno padronale

Arch. Angela Passaro25

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



Foto 5. Foto 6.: Disimpegno



Foto 7. Foto 8. Prima cameretta

Arch. Angela Passaro26

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



Foto 9. Foto 10. Seconda cameretta



Foto 11. Foto12: Bagno di servizio



Foto 13. Ripostiglio Foto 14: Disimpegno



Foto 15. Foto 16: Salone

Arch. Angela Passaro28

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 17. Foto 18: Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 19. Foto 20: Balcone

Arch. Angela Passaro29

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 21. Foto 22: Balcone



Foto 23. Foto 24: Ingresso appartamento e scala condominiale

Arch. Angela Passaro30

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

RILIEVO STATO DEI LUOGHI
Piano terzo, sub 39



IMMOBILE 4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

L'immobile è composto da un locale deposito con accesso carrabile da una rampa che si diparte dal cortile del fabbricato, bene comune non censibile. Vi è anche un accesso pedonale al piano S1 dalla scala condominiale del fabbricato.

Attualmente risulta utilizzato come deposito

L'accesso è tramite una rampa carrabile. Internamente presenta un pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, ed è in buono stato di manutenzione.

Il deposito ha una superficie commerciale di **mq 20**

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:

20 mq x 50% = 10 mq

Superficie utile= 17 mq

la sottoscritta includendo il sub 26 nel lotto di vendita n. 2 stima la superficie del deposito sub 26 al piano interrato come futura superficie ragguagliata dell'appartamento sub 39 pignorato

Superficie delle pertinenze: vengono applicati i coefficienti di ragguaglio, che variano in base al tipo di pertinenza:

- Cantine: si ragguagliano al 25-50%.

Nel nostro caso essendo un deposito collegato tramite scala condominiale agli appartamenti soprastanti ed avente anche un accesso carrabile, la sottoscritta considera come coefficiente di ragguaglio il 50%.

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

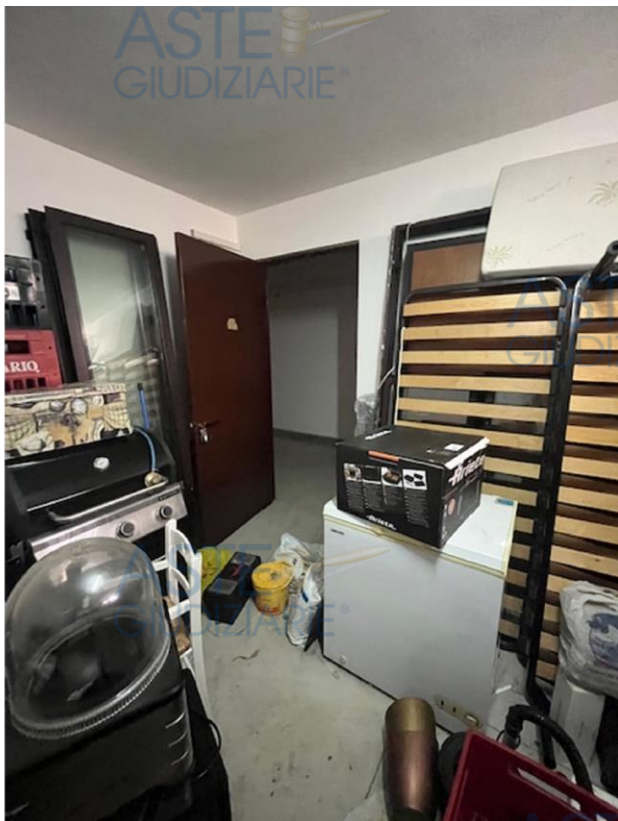


Foto 1. Foto 2: Interno sub 26



Foto 3. Foto 4: Rampa di accesso al piano S1

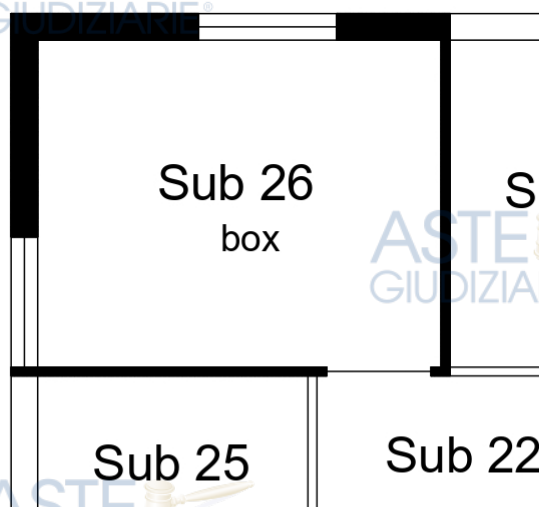
Arch. Angela Passaro33

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

RILIEVO STATO DEI LUOGHI Piano Seminterrato, sub 26

corridoio di accesso

Sub 22



Sub 22

Storia catastale dei beni:

N. 4 IMMOBILI PIGNORATI:

IMMOBILE 1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12

particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturmo s.n.c.;

Classamento:

Rendita: Euro 355,06

Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 33

Indirizzo: VIA VOLTURNO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 128 mq Totale escluse aree scoperte b): 122 mq

Dati identificativi:

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/08/2016

Pratica n. CE0133855 in atti dal 02/08/2016 UFFICIOABITAZIONE (n. 60794.1/2016)

Indirizzo:

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2016 Pratica n. CE0161496 in atti dal 20/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 75174.1/2016)

Dati di superficie:

Dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/08/2016

Pratica n. CE0133855 in atti dal 02/08/2016 Protocollo NSD n. UFFICIO-ABITAZIONE (n. 60794.1/2016) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 02/08/2016, prot. n. CE0133855

Intestatario:

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni Atto del 09/03/2017 Pubblico ufficiale Sede CASAL DI PRINCIPE (CE) Repertorio n. 45777 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 8640.2/2017 Reparto PI di CASERTA SMCV in atti dal 03/04/2017

IMMOBILE 2. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

Classamento:

Rendita: Euro 26,34

Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 17 m2

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 23

Indirizzo: VIA VOLTURNO n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 19 mq

Dati identificativi:

VARIAZIONE del 30/05/2013 Pratica n. CE0115242 in atti dal 30/05/2013 FRAZ, FUS CON CAMB DI DESTINAZ (n. 19675.1/2013)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **VILLA LITERNO (L844) (CE)**

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 1

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 12

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 13

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 14

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 15

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 16

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 17

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 18

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 19

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 20

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 21

Indirizzo:

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2016

Pratica n. CE0161486 in atti dal 20/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 75164.1/2016)

Dati di superficie:

Dati derivanti da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/05/2013, prot. n. CE0115242

Intestatario:

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Atto del 09/03/2017 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CASAL DI PRINCIPE (CE) Repertorio n. 45777 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 8640.2/2017 Reparto PI di CASERTA SMCV in atti dal 03/04/2017

IMMOBILE 3. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub3 9 Piano Terzo, Via Volturmo s.n.c.;

Classamento:

Rendita: Euro 355,06

Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 39

Indirizzo: VIA VOLTURNO n. SNC Piano 3

Dati di superficie: Totale: 129 m2 Totale escluse aree scoperte b): 123 mq

Dati identificativi:

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/08/2016 Pratica n. CE0133862 in atti dal 02/08/2016 UFFICIOABITAZIONE (n. 60801.1/2016)

Indirizzo:

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2016 Pratica n. CE0161482 in atti dal 20/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 75162.1/2016)

Dati di superficie:

Dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/08/2016 Pratica n. CE0133862 in atti dal 02/08/2016 Protocollo NSD n. UFFICIO-ABITAZIONE (n. 60801.1/2016) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 02/08/2016, prot. n. CE0133862

Intestatario:

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni Atto del 09/03/2017 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CASAL DI PRINCIPE (CE) Repertorio n. 45777 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 8640.3/2017 Reparto PI di CASERTASMCV in atti dal 03/04/2017

IMMOBILE 4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

Classamento:

Rendita: Euro 26,34

Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 17 m2

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 26

Indirizzo: VIA VOLTURNO n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 19 mq

Dati identificativi:

VARIAZIONE del 30/05/2013 Pratica n. CE0115242 in atti dal 30/05/2013 FRAZ, FUS CON CAMB DI DESTINAZ (n. 19675.1/2013)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **VILLA LITERNO (L844) (CE)**

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 1

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 12

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 13

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 14

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 15

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 16

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 17

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 18

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 19

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 20

Foglio 12 Particella 5234 Subalterno 21

Indirizzo:

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2016 Pratica n. CE0161489 in atti dal 20/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 75167.1/2016)

Intestatario:

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni Atto del

09/03/2017 Pubblico ufficiale

Sede CASAL DI

PRINCIPE (CE) Repertorio n. 45777 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.

8640.3/2017 Reparto PI di CASERTASMCV in atti dal 03/04/2017

Dalla sovrapposizione delle mappe catastali con le mappe satellitari, del fabbricato in cui sono siti gli immobili pignorati, si è riscontrato che:

- La mappa catastale del fabbricato è conforme a quella satellitare

Nell'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione gli immobili pignorati sono indicati con i seguenti dati catastali:

Nel Comune di **VILLA LITERNO (CE)**:

1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturno s.n.c.;
2. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 39 Piano Terzo, Via Volturno s.n.c.;
3. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturno s.n.c.;
4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturno s.n.c.;

In merito alla provenienza dei beni pignorati si precisa che i signori risultano avere la

piena proprietà in virtù del seguente titolo:

Atto notarile pubblico di Compravendita del 09/03/2017 Pubblico ufficiale
Sede CASAL DI PRINCIPE (CE) Repertorio n. 45777 - DIVISIONE Nota
presentata con Modello Unico n. 8640.3/2017 Reparto PI di CASERTASMCV in atti dal
03/04/2017

Per cui vi è una esatta rispondenza formale con le attuali risultanze catastali per l'atto di pignoramento.

In relazione all'atto di provenienza vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali.

Non risultano variazioni riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con le planimetrie catastali si è verificato relativamente ai vari beni pignorati:

IMMOBILE 1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturmo s.n.c.

Nessuna difformità riscontrata

IMMOBILE 2. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

Nessuna difformità riscontrata

IMMOBILE 3. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 3 9 Piano Terzo, Via Volturmo s.n.c.;

- *Nessuna difformità riscontrata*

IMMOBILE 4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

- *Nessuna difformità riscontrata*

Per cui viene riportata planimetria catastale e rilievo dello stato reale dei luoghi con nessuna difformità catastale evidenziata per i 4 immobili pignorati **(vedi all.5)**.

IMMOBILE 1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12
particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturmo s.n.c.;

PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

Data: 22/07/2025 - n. T13307 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta	Dichiarazione protocollo n. CE0133855 del 02/08/2016	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Villa Literno	
	Trav. Di Via Limitone Porcile	civ. SNC
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Sorrentino Tommaso
	Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
	Foglio: 12	Prov. Caserta
	Particella: 5234	N. 03443
	Subalterno: 33	

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra
H= cm 305

Ultima planimetria in atti

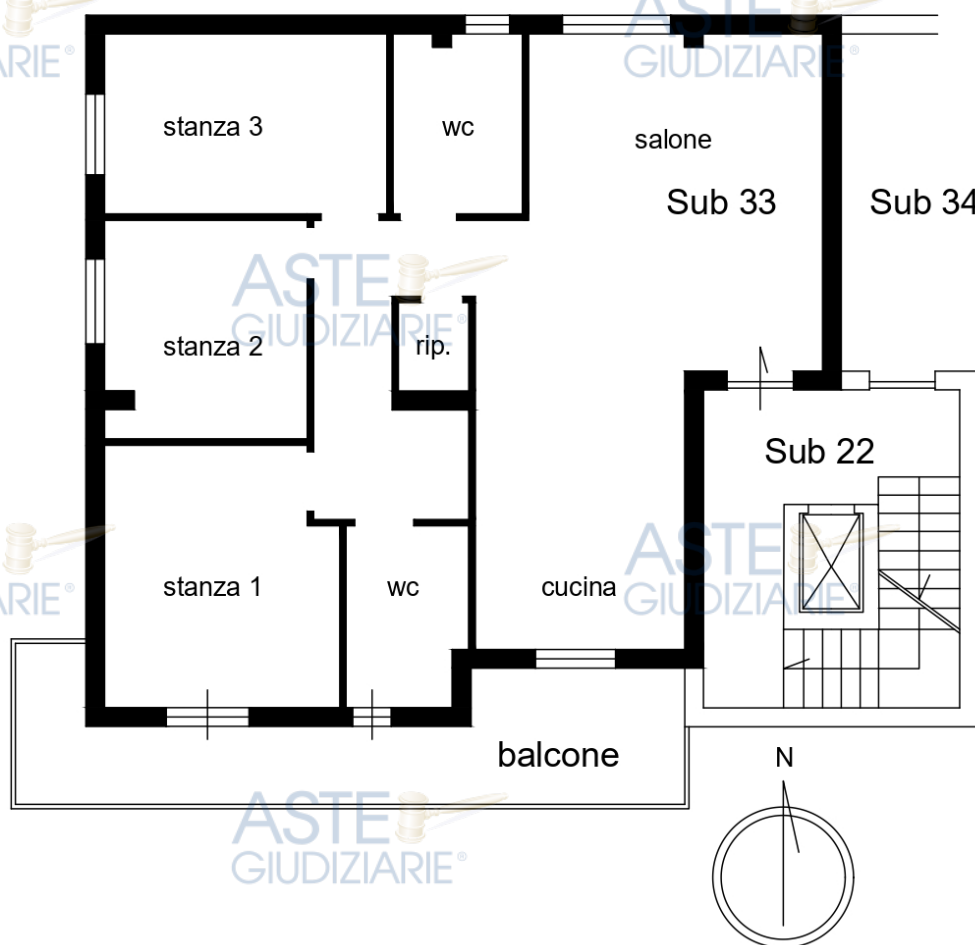
Data: 22/07/2025 - n. T13307 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2025 - Comune di VILLA LITERNO (L.844) - < Foglio 12 - Particella 5234 - Subalterno 33 >
VIA VOLTURMO n. SNC Piano T

Arch. Angela Passaro41

DIFFORMITA CATASTALI: NESSUNA

Piano terzo, sub 33

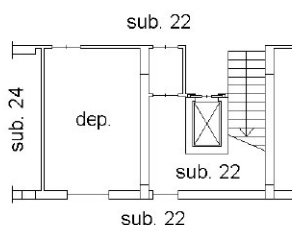


IMMOBILE 2. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

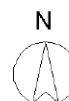
PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

Data: 22/07/2025 - n. T13308 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta	Dichiarazione protocollo n. CE0115242 del 30/05/2013 ¹	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Villa Literno Trav. Di Via Limitone Porcile civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Andreozzi Rosario
	Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
	Foglio: 12	Prov. Caserta
	Particella: 5234	N. 2625
	Subalterno: 23	



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
h = 3,00 mt.



Ultima planimetria in atti

Data: 22/07/2025 - n. T13308 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

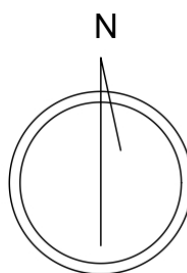
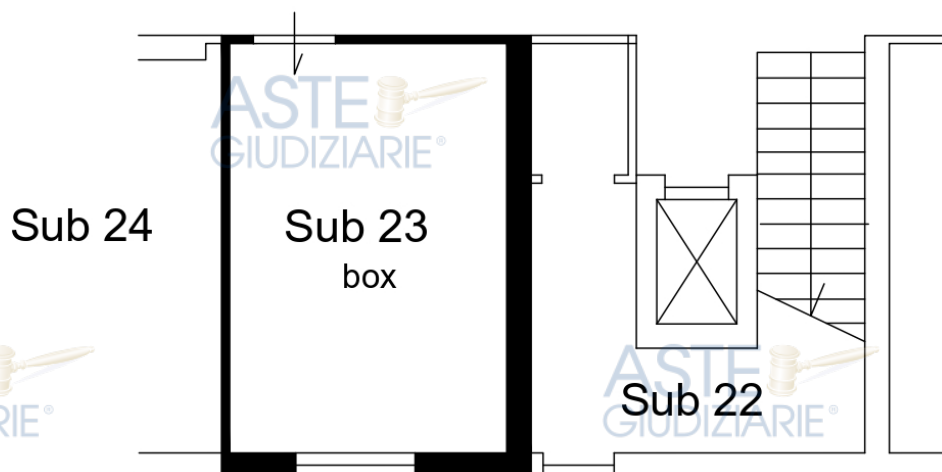
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Arch. Angela Passaro43

DIFFORMITA CATASTALI: NESSUNA

Piano seminterrato, sub 23

corridoio di accesso Sub 22



Arch. Angela Passaro44

IMMOBILE 3. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12
particella 5234 sub 39 Piano Terzo, Via Volturmo s.n.c.;

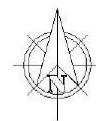
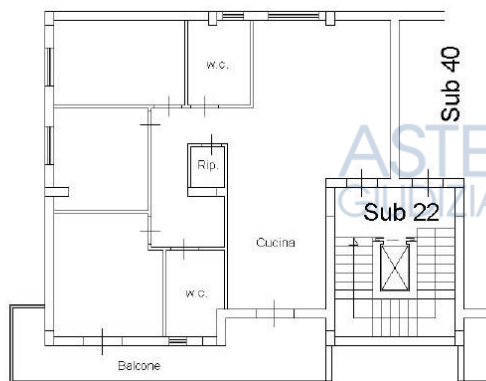
PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

Data: 22/07/2025 - n. T50961 - Richiedente: RCCGNN81A17F839L

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta	Dichiarazione protocollo n. CE0133862 del 02/08/2016	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Villa Literno	
	Trav. Di Via Limitone Porcile	civ. SNC
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Sorrentino Tommaso
	Sezione:	Isoritto all'albo: Geometri
	Foglio: 12	Prov. Caserta
	Particella: 5234	N. 03443
	Subalterno: 39	

Scheda n. **1** Scala **1:200**

Piano Terzo
H= cm 305



Ultima planimetria in atti

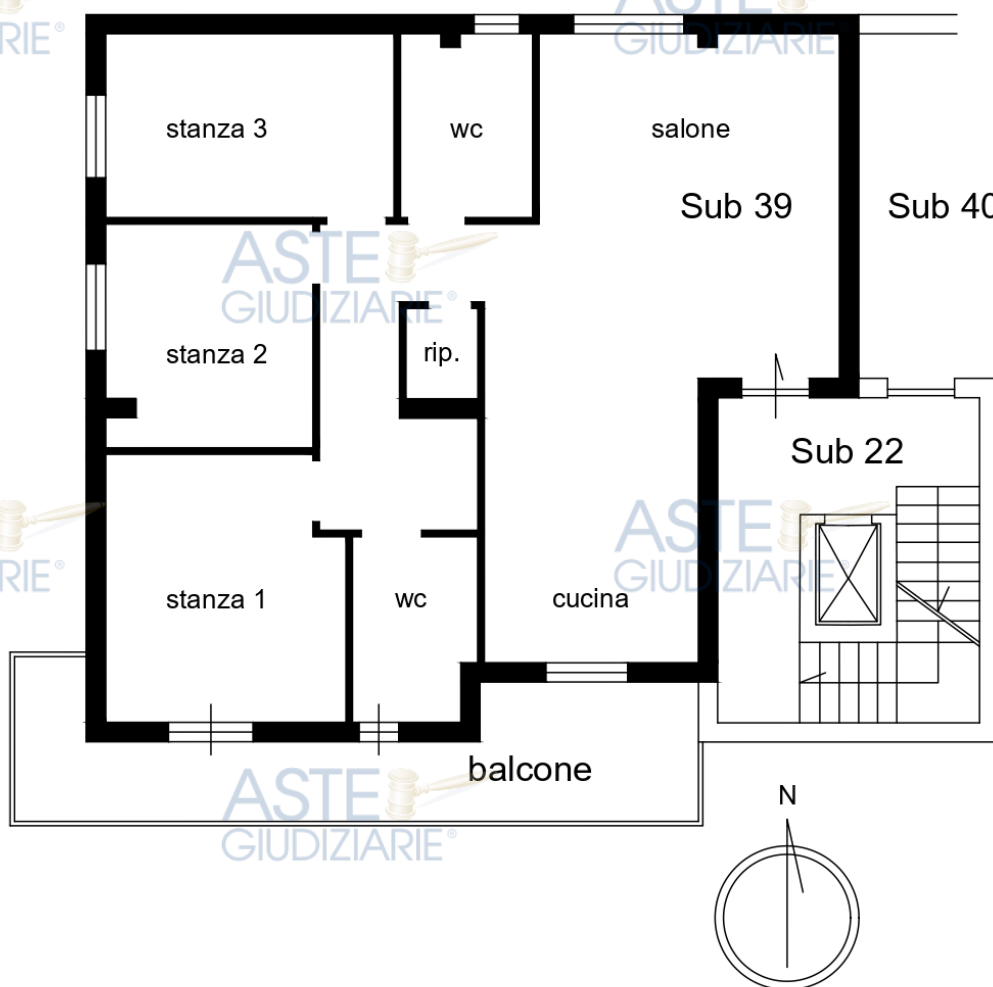
Data: 22/07/2025 - n. T50961 - Richiedente: RCCGNN81A17F839L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Arch. Angela Passaro45

DIFFORMITA CATASTALI: NESSUNA

Piano terzo, sub 39



Arch. Angela Passaro46

IMMOBILE 4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

Data: 22/07/2025 - n. T50962 - Richiedente: RCCGNN81A17F839L

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caserta**

Dichiarazione protocollo n. CE0115242 del 30/05/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villa Literno

Trav. Di Via Limitone Porcile

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 5234

Subalterno: 26

Compilata da:

Andreozzi Rosario

Iscritto all'albo:

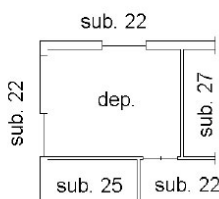
Architetti

Prov. Caserta

N. 2625

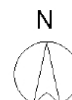
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

h = 3,00 mt.



Ultima planimetria in atti

Data: 22/07/2025 - n. T50962 - Richiedente: RCCGNN81A17F839L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Arch. Angela Passaro47

DIFFORMITA CATASTALI: NESSUNA

Piano Seminterrato, sub 26

corridoio di accesso

Sub 22

Sub 22

Sub 26
box

Sub 27

Sub 25

Sub 22

Quesito 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO 1:

1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturno s.n.c.;
2. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturno s.n.c.;

- L'immobile pignorato sito al **piano terra (rialzato)**, consiste in un appartamento, composto da: tre camere, cucina-soggiorno, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno;

- Risulta avere i seguenti confini:

IMMOBILE 1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturno s.n.c.;

- a nord con corte interna
- a sud con via Volturno
- a ovest con area comune
- a est con proprietà aliena e scala condominiale

Confini

IMMOBILE 2. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturno s.n.c.;

- a nord con spazio comune
- a sud con area comune
- a ovest con proprietà aliena
- a est con scala condominiale

Confini

- L'immobile da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Villa Literno, con relativa certificazione rilasciata ed allegata, risulta essere stato realizzato con:

1. **Permesso di Costruire n. 64 rilasciato in data 13/10/2006**, rilasciato a per progetto in sanatoria ex art. 36 del DPR 380 del 2001 di un fabbricato a cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato da destinare ad uffici a servizio dell'attività produttiva di surgelazione generi alimentari che sarà svolta in un capannone da realizzarsi ex novo

2. **Permesso di Costruire n. 34 rilasciato in data 17/11/2011**, rilasciato a
dove viene concesso per il fabbricato che:

- Il piano rialzato e piano primo siano destinati ad alloggi di foresteria
- Il secondo piano sia destinato a casa custode ed ufficio di pertinenza dell'attività produttiva
- I piani terzo e quarto siano destinati ad uffici in genere da dare in locazione

3. **Permesso a Costruire n. 15 del 24 febbraio 2016** richiamato nell'Atto Atto notarile pubblico di Compravendita del 09/03/2017 Pubblico ufficiale
Sede CASAL DI PRINCIPE (CE) Repertorio n. 45777 - DIVISIONE

Nota presentata con Modello Unico n. 8640.3/2017 Reparto PI di CASERTASMCV
in atti dal 03/04/2017 (cfr. all. 8)

4. **Permesso di Costruire n. 8 del 14/02/2017, successivo al Permesso a Costruire n. 15 del 24 febbraio 2016.** In tale titolo PdC n. 8 l'Ufficio tecnico dichiara che "con l'avvenuto cambio di destinazione d'uso (PdC n. 15 del 2024) da uffici pertinenziali a residenze non esiste più il vincolo pertinenziale con il capannone produttivo"

- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

PREZZO BASE ASTA del LOTTO 1: Quota piena proprietà pignorata: euro 72.212

LOTTO 2.

3. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub3 9 Piano Terzo, Via Volturmo s.n.c.;
4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

- L'immobile pignorato sito al **piano terzo**, consiste in un appartamento, composto da: tre camere, cucina-soggiorno, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno;

- Risulta avere i seguenti confini:

IMMOBILE 3. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub3 9 Piano Terzo, Via Volturmo s.n.c.;

- a nord con corte interna

Arch. Angela Passaro50

Confini

- a sud con via Volturmo
- a ovest con area comune
- a est con proprietà aliena e scala condominiale

IMMOBILE 4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

- a nord con spazio comune
- a sud con area comune e proprietà aliena
- a ovest con area comune
- a est con proprietà aliena

Confini

L'immobile da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Villa Literno, con relativa certificazione rilasciata ed allegata, risulta essere stato realizzato con:

1. **Permesso di Costruire n. 64 rilasciato in data 13/10/2006**, rilasciato a per progetto in sanatoria ex art. 36 del DPR 380 del 2001 di un fabbricato a cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato da destinare ad uffici a servizio dell'attività produttiva di surgelazione generi alimentari che sarà svolta in un capannone da realizzarsi ex novo
2. **Permesso di Costruire n. 34 rilasciato in data 17/11/2011**, rilasciato dove viene concesso per il fabbricato che:
 - Il piano rialzato e piano primo siano destinati ad alloggi di foresteria
 - Il secondo piano sia destinato a casa custode ed ufficio di pertinenza dell'attività produttiva
 - I piani terzo e quarto siano destinati ad uffici in genere da dare in locazione
3. **Permesso a Costruire n. 15 del 24 febbraio 2016** richiamato nell'Atto Atto notarile pubblico di Compravendita del 09/03/2017 Pubblico ufficiale Sede CASAL DI PRINCIPE (CE) Repertorio n. 45777 - DIVISIONE
Nota presentata con Modello Unico n. 8640.3/2017 Reparto PI di CASERTASMCV in atti dal 03/04/2017 (cfr. all. 8)
4. **Permesso di Costruire n. 8 del 14/02/2017, successivo al Permesso a Costruire n. 15 del 24 febbraio 2016.** In tale titolo PdC n. 8 l'Ufficio tecnico dichiara che "con l'avvenuto cambio di destinazione d'uso (PdC n. 15 del 2024) da uffici

pertinenziali a residenze non esiste più il vincolo pertinenziale con il capannone produttivo"

- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

PREZZO BASE ASTA del LOTTO 2: Quota piena proprietà pignorata: euro 96.286

Quesito 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

N.4 IMMOBILI PIGNORATI:

IMMOBILE 1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturmo s.n.c.

IMMOBILE 2. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

IMMOBILE 3. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 9 Piano Terzo, Via Volturmo s.n.c.;

IMMOBILE 4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, degli immobili pignorati corrisponde a quello in titolarità degli esecutati [REDACTED] in virtù del seguente titolo:

5. Atto notarile pubblico di Compravendita del 09/03/2017 Pubblico ufficiale Sede CASAL DI PRINCIPE (CE) Repertorio n. 45777 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 8640.3/2017 Reparto PI di CASERTASMCV in atti dal 03/04/2017 (cfr. all. 8);

Quesito 6

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Villa Literno, con relativa certificazione rilasciata ed allegata, sono state individuate le seguenti pratiche di cui l'istante ha fatto copie:

6. **Permesso di Costruire n. 64 rilasciato in data 13/10/2006**, rilasciato a per progetto in sanatoria ex art. 36 del DPR 380 del 2001 di un fabbricato a cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato da destinare ad uffici a servizio dell'attività produttiva di surgelazione generi alimentari che sarà svolta in un capannone da realizzarsi ex novo
7. **Permesso di Costruire n. 34 rilasciato in data 17/11/2011**, rilasciato a dove viene concesso per il fabbricato che:
 8. Il piano rialzato e piano primo siano destinati ad alloggi di foresteria
 9. Il secondo piano sia destinato a casa custode ed ufficio di pertinenza dell'attività produttiva
 10. I piani terzo e quarto siano destinati ad uffici in genere da dare in locazione

Da ulteriori ricerche archivistiche **non risultano** al momento altri titoli edilizi (PdC, DIA, SCIA ..) per il fabbricato in questione, nonostante la sottoscritta abbia richiesto all'Ufficio tecnico del comune di Villa Literno il **Permesso a Costruire n. 15 del 24 febbraio 2016** richiamato nell'Atto Atto notarile pubblico di Compravendita del 09/03/2017 Pubblico ufficiale Sede CASAL DI PRINCIPE (CE) Repertorio n. 45777 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 8640.3/2017 Reparto PI di CASERTASMCV in atti dal 03/04/2017 (cfr. all. 8)

Solo tramite il sig. XXXXXXXX eseguito la sottoscritta riesce a reperire l'ultimo titolo **Permesso di Costruire n. 8 del 14/02/2017, successivo al Permesso a Costruire n. 15 del 24 febbraio 2016.**

In tale titolo PdC n. 8 l'Ufficio tecnico dichiara che "con l'avvenuto cambio di destinazione d'uso (PdC n. 15 del 2024) da uffici pertinenziali a residenze non esiste più il vincolo pertinenziale con il capannone produttivo"

"Con tale Permesso n. 8 del 2017 il palazzo residenziale non subirà alcuna modifica ma verrà unicamente reso indipendente dal capannone"

Ancora in tale PdC n. 8 del 2017 si dichiara:

"Il fabbricato in questione è costituito da n. 5 licelli ciascuno costituito da 2 unità immobiliari indipendenti destinate alla civile abitazione, nonché da livello seminterrato costituito da **tutte cantinole pertinenziali alle unità residenziali**"

Per cui si può asserire senza dubbio che le unità immobiliari pignorate hanno

destinazione d'uso residenziale, con cantinole pertinenziali alle abitazioni ed i grafici di riferimento per la verifica della liceità urbanistica (non della destinazione d'uso ma solo dei prospetti e distribuzione interna degli spazi), in mancanza di quelli del Pdc n. 8 del 2017, sono compatibili con quelli del PdC n. 15 del 2016, a sua volta compatibili con il PdC n. 64 del 2006

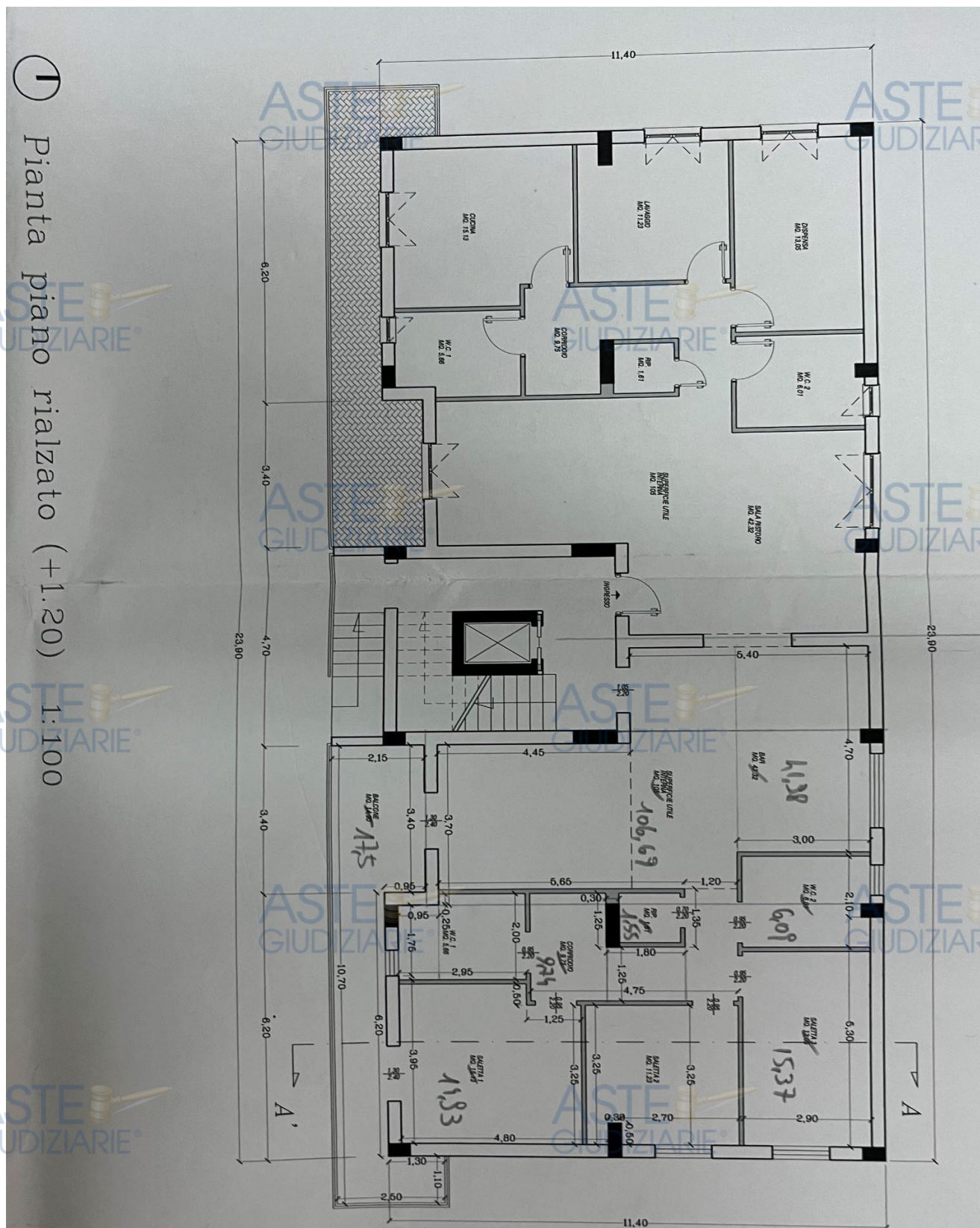
Gli immobili sopra indicati non insistono su suolo demaniale e non risultano appartenere al patrimonio indisponibile dell'Ente ne sono vincolati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela del patrimonio paesaggistico, storico/artistico, archeologico e/o etnografico e gli stessi non risultano gravati da censi, livelli, usi civici; Il suolo su cui sono ubicati gli immobili pignorati ricadono in Zona B1 "parzialmente edificata di recupero urbano" del PRG e non vige alcun vincolo. **(cfr. all. 6)**

Dal confronto tra le planimetrie Permesso di Costruire n. 64 del 13/10/2006 **rispetto allo stato dei luoghi rilevato** la sottoscritta CTU **rileva nessuna difformità:**

Di seguito vengono riportate le **planimetrie** Permesso di Costruire n.64 del 2006 **rispetto allo stato dei luoghi rilevato con nessuna difformità urbanistica evidenziata**

IMMOBILE 1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturmo s.n.c.

GRAFICI PERMESSO A COSTRUIRE n.64 del 2006



Arch. Angela Passaro55

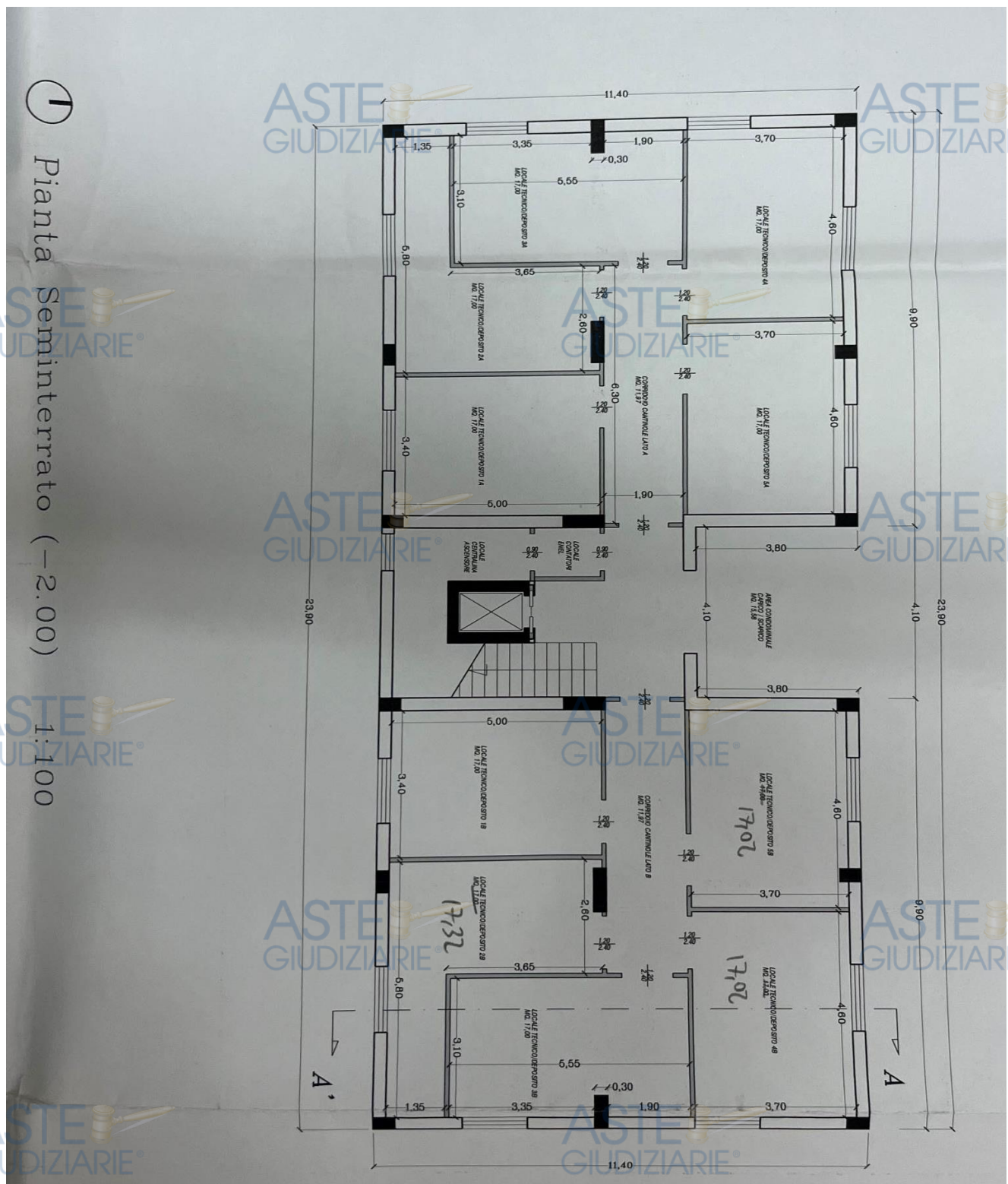
DIFFORMITA URBANISTICHE: NESSUNA

Piano terzo, sub 33



Arch. Angela Passaro56

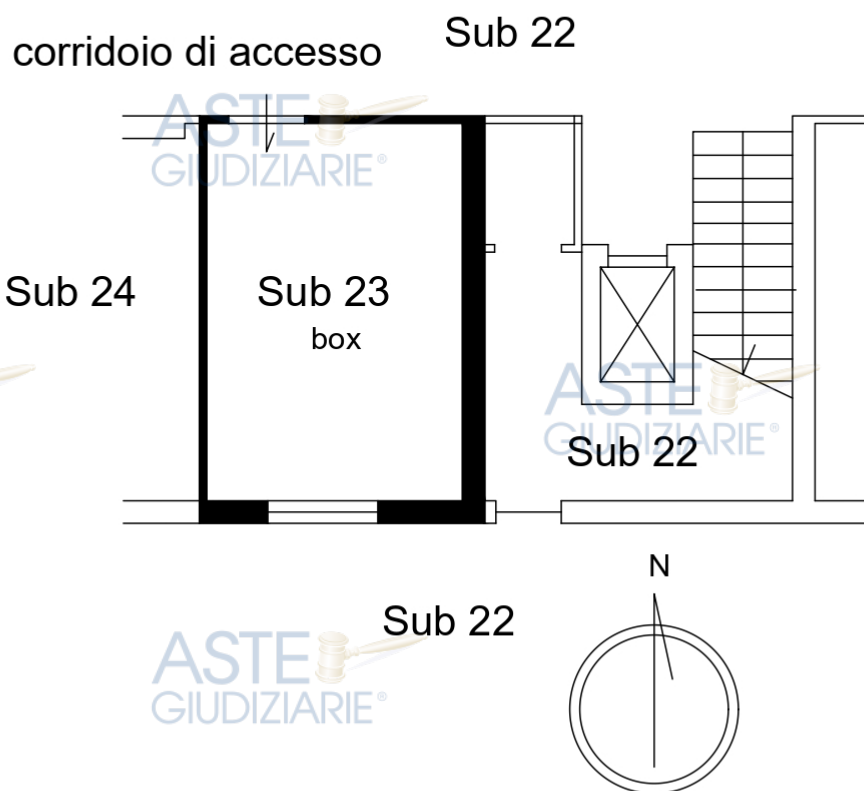
GRAFICI PERMESSO A COSTRUIRE n.64 del 2006



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

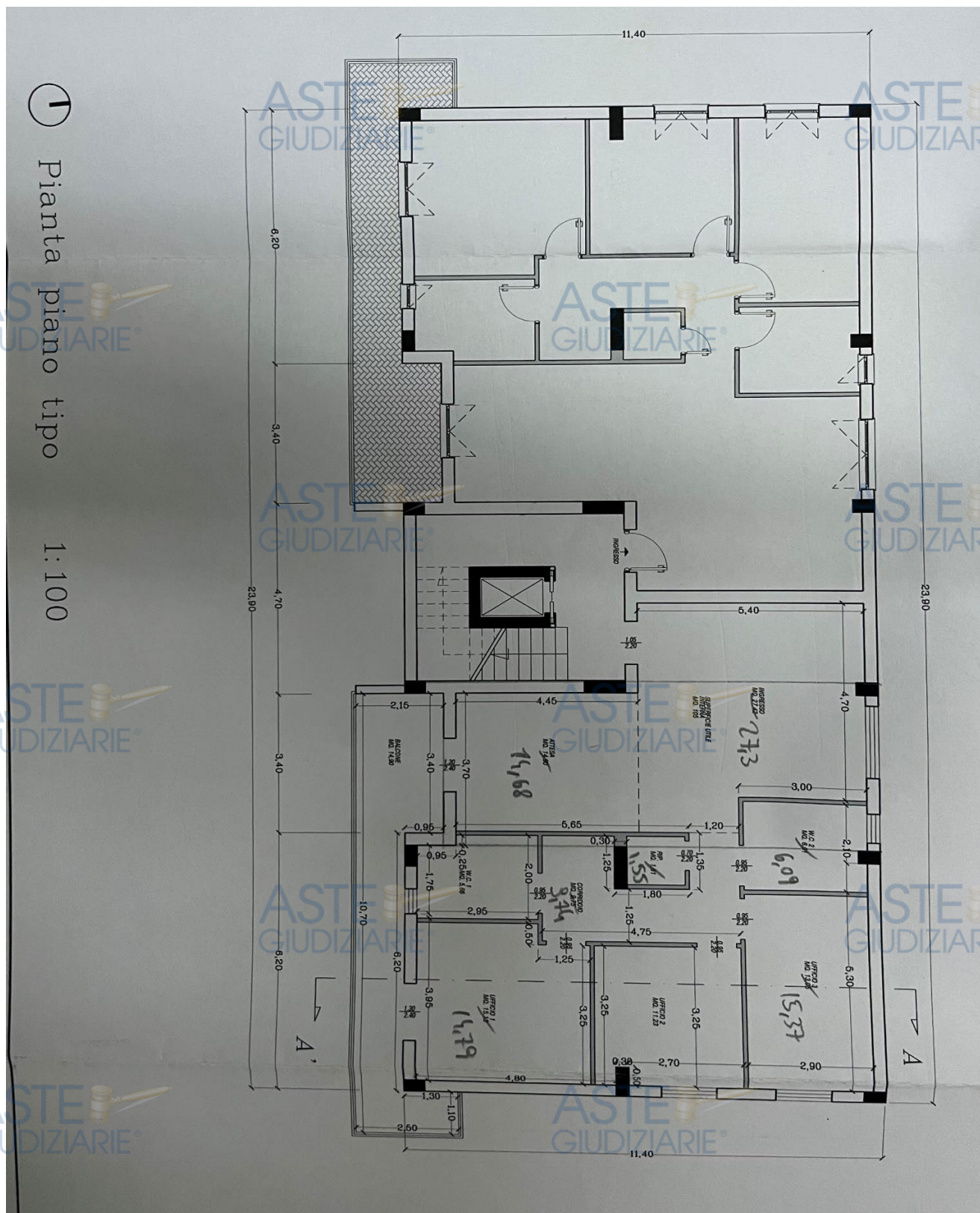
DIFFORMITA URBANISTICHE: NESSUNA

Piano seminterrato, sub 23



IMMOBILE 3. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12
particella 5234 sub3 9 Piano Terzo, Via Volturmo s.n.c.;

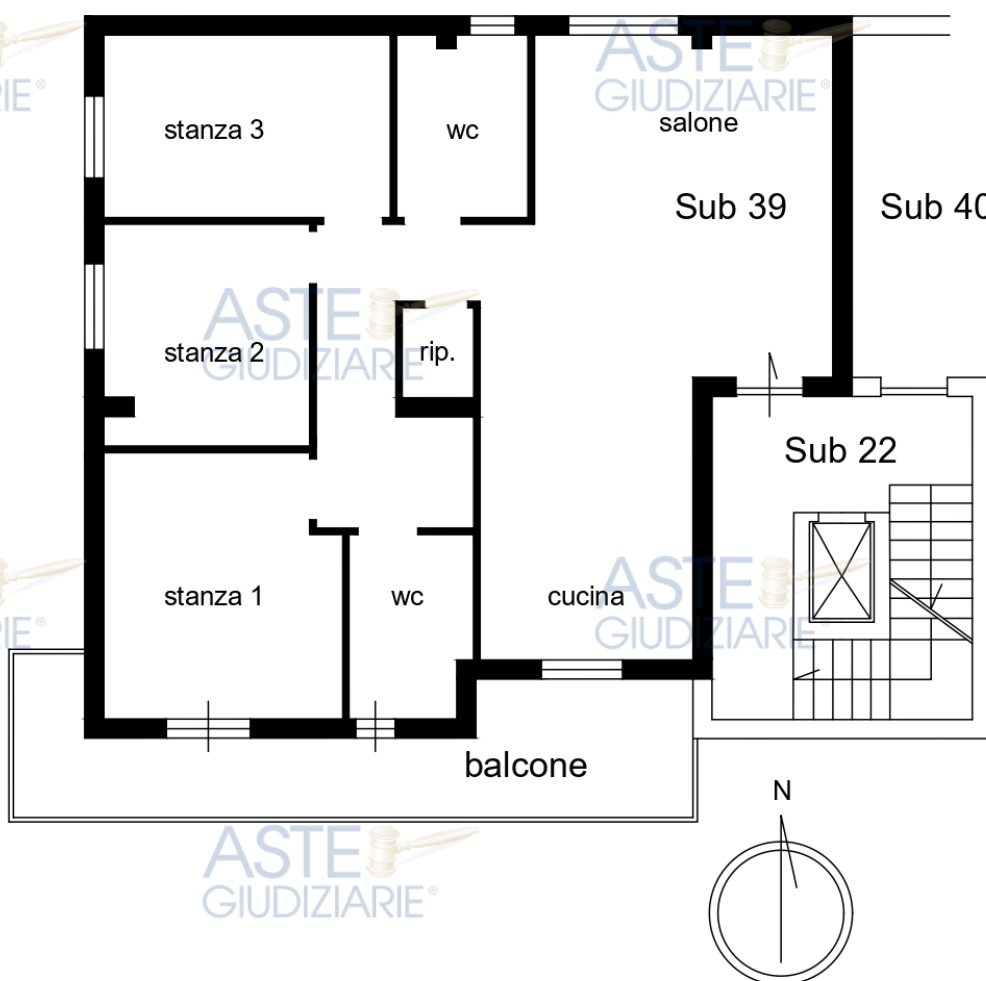
GRAFICI PERMESSO A COSTRUIRE n.64 del 2006



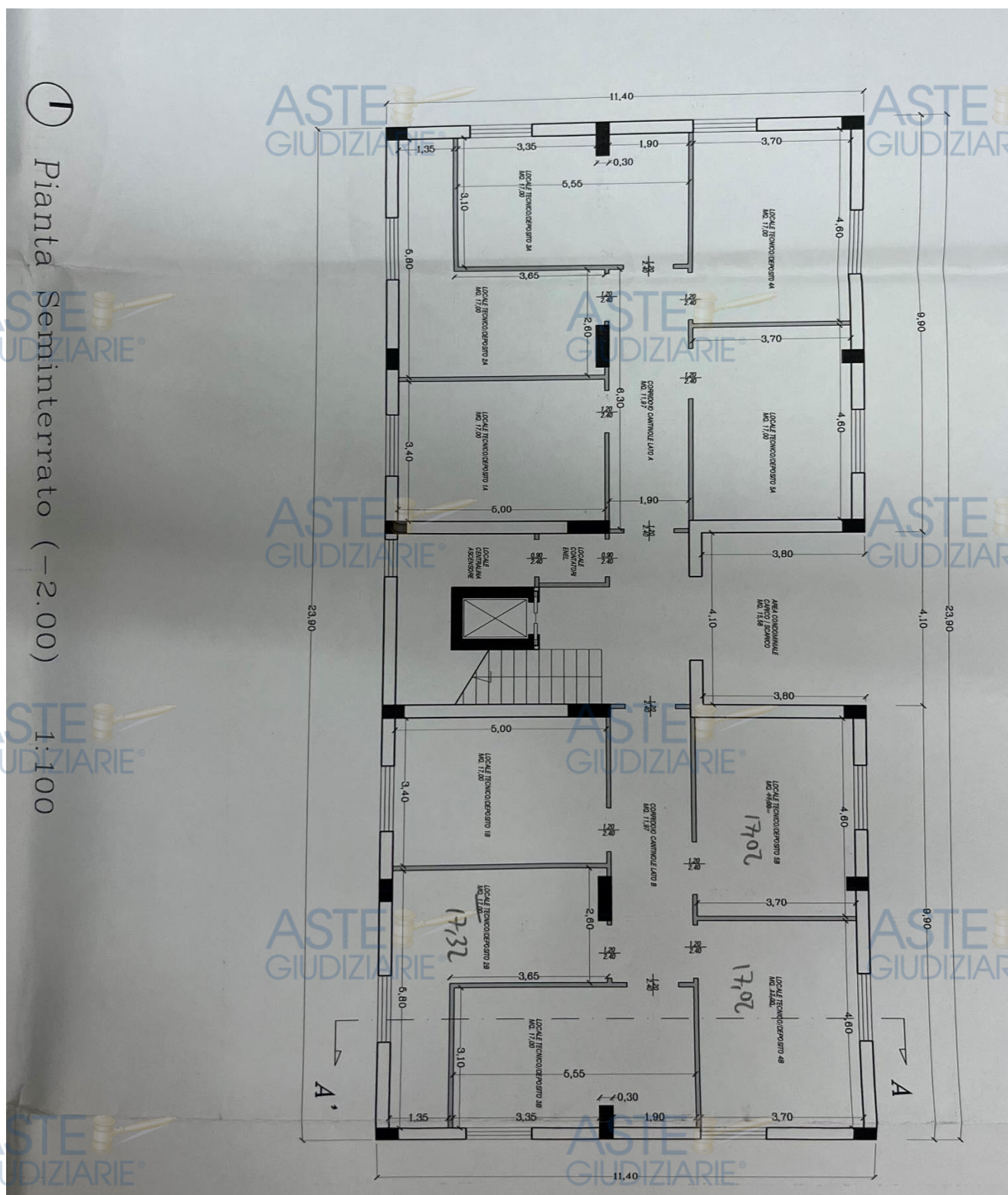
Arch. Angela Passaro59

DIFFORMITA URBANISTICHE: NESSUNA

Piano terzo, sub 39



Arch. Angela Passaro60

GRAFICI PERMESSO A COSTRUIRE n.64 del 2006

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

DIFFORMITA URBANISTICHE: NESSUNA

Piano Seminterrato, sub 26

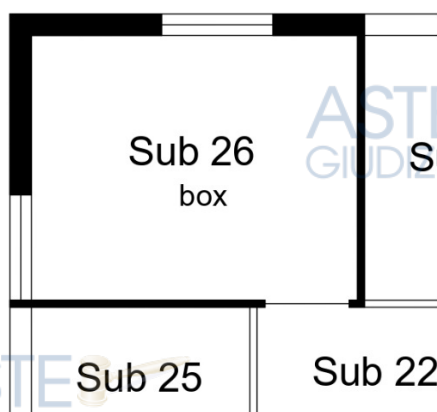
ASTE
GIUDIZIARIE®
corridoio di accesso

Sub 22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 22



ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 27

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub 25

Sub 22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Angela Passaro62

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

N. 4 IMMOBILI PIGNORATI:

IMMOBILE 1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturno s.n.c.

L'immobile, posto al piano terra, risulta essere attualmente occupato dalla
con la sua famiglia, con contratto di locazione registrato
precedentemente la data di trascrizione del pignoramento, per cui opponibile
alla procedura.

IMMOBILE 2. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturno s.n.c.;

L'immobile, posto al piano S1, risulta essere attualmente occupato dalla si
ma non è inserito come sub nel contratto di locazione registrato il 11/01/2024
al n. 000433-serie 3T e codice identificativo TEJ24T000433000JJ. Tuttavia nel PdC
n. 8 l'Ufficio tecnico dichiara il vincolo di pertinenzialità delle cantinole agli
appartamenti:

"Il fabbricato in questione è costituito da n. 5 licelli ciascuno costituito da 2 unità
immobiliari indipendenti destinate alla civile abitazione, nonché da livello
seminterrato costituito da **tutte cantinole pertinenziali** alle unità residenziali"

IMMOBILE 3. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 3 9 Piano Terzo, Via Volturno s.n.c.;

L'immobile, posto al piano terzo, risulta essere attualmente la casa del

IMMOBILE 4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturno s.n.c.;

L'immobile, posto al piano S1, risulta essere attualmente un deposito utilizzato dal
cantinola pertinenziale alla civile abitazione.

Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

N. 4 IMMOBILI PIGNORATI:

IMMOBILE 1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturmo s.n.c.

IMMOBILE 2. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

IMMOBILE 3. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 3 9 Piano Terzo, Via Volturmo s.n.c.;

IMMOBILE 4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

a) *Verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse:*

Da visure ipotecarie effettuate risultano le seguenti formalità per i 4 beni pignorati

b) *Verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto presso la cancelleria del Tribunale.*

Non sussiste il caso

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

Non sussiste il caso.

d) *Acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici:*
Non sussiste il caso.

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

Esiste condominio perché indicato e riportato allegato nell'Atto del 09/03/2017

Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CASAL DI PRINCIPE (CE)

Repertorio n. 45777 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.

8640.2/2017 Reparto PI di CASERTASMCV in atti dal 03/04/2017

In realtà però non esiste realmente un condominio di gestione, come dichiarato da parte esecutata.

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

Non sussiste il caso. Si sottolinea che esiste una

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2016 - Registro Particolare 5797 Registro

Generale 7557 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Repertorio 618 del 15/02/2016 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE

EDILIZIA Immobili siti in VILLA LITERNO (CE), in particolare ex sub 8 da cui deriva il sub 39 pignorato;

la sottoscritta ha richiesto al Comune di Villa Literno copia di tale Convenzione Edilizia, che successivamente allegherà alla consulenza

N.B. La verifica è stata effettuata tramite ispezioni ipotecarie relativamente agli immobili pignorati ed agli esecutati.

Non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

1) *Domande giudiziali:*

Tutti quelli indicati nelle visure ipotecarie

2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*

Non sussiste il caso

Da verificare solo:

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2016 - Registro Particolare 5797 Registro

Generale 7557 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Repertorio 618 del 15/02/2016 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE

EDILIZIA Immobili siti in VILLA LITERNO (CE), in particolare ex sub 8 da cui deriva il sub 39 pignorato;

3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:*

Non sussiste il caso

4) *Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale:*

Non sussiste il caso

5) *Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo:*

Non sussiste il caso

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

1) *Iscrizioni ipotecarie:* tutte quelle presenti in visure ipotecarie effettuate ed indicate anche nella certificazione notarile

2) *Pignoramenti ed altre iscrizioni pregiudizievoli:* tutte quelle presenti in visure ipotecarie effettuate ed indicate anche nella certificazione notarile

3) *Difformità urbanistico-edilizie:* indicate al quesito 6

4) *Difformità catastali:* indicate al quesito 3

(cfr. all. 7)

Quesito 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

Quesito 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria:

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Fornire ogni informazione concernente:

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese ordinarie condominiali)
- 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

Esiste condominio perché indicato e riportato allegato nell'Atto del 09/03/2017

Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CASAL DI PRINCIPE (CE)

Repertorio n. 45777 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.

8640.2/2017 Reparto PI di CASERTA SMCV in atti dal 03/04/2017

In realtà però non esiste realmente un condominio di gestione, come dichiarato da parte esecutata.

Quesito 12

Procedere alla valutazione dei beni

Per una chiara ed immediata individuazione dei beni, questi ultimi restano definiti nei seguenti lotti:

LOTTO 1:

1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturno s.n.c.;
2. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturno s.n.c.;

LOTTO 2:

3. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 3 9 Piano Terzo, Via Volturno s.n.c.;
4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturno s.n.c.;

DATI METRICI

Dati
metrici

- **coefficiente di stato manutentivo** (C_{cons}) - *stato di conservazione*

buono: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore degli immobili in questione, si procede al calcolo della **Superficie Commerciale** (S_c) ai sensi della Norma UNI 10750, così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta; nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata** (S_R) sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **coefficienti di destinazione** (C_{dest}) relativi alle diverse porzioni dell'immobile (tenendo conto che nel calcolo sono state compute, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%):

Appartamento - civile abitazione 1,00

Area esterna di pertinenza (balconi) 0,25

Lastrico solare uso e proprietà esclusiva 0,30

Deposito al piano seminterrato 0,50

- **coefficiente di stato manutentivo** (C_{cons}) - *stato di conservazione*

buono: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo**. Pertanto si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.* - Agenzia delle Entrate 1° sem. 2025- **cfr.all.9** Non è stato possibile verificare con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Immobiliare.it*, ecc.) perchè non riscontrati valori per quella zona; vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
Abitazioni civili IN Villa Literno ZONA B1			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 1° Sem. 2025	Zona B1 centro	650,00	950,00
Indagini di Mercato			
<i>MEDIA</i>			

T

tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

800,00€/mq

per la destinazione **Residenziale:**
Abitazioni civili

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE

La **stima** del complesso sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale ragguagliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S_R**) precedentemente individuate per i due lotti avremo:

QUOTA piena proprietà:

LOTTO 1:

1. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 33 Piano Terra, Via Volturmo s.n.c.;
2. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 23 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:

appartamento mq 119+ mq 4,73 (balconi 18,93 mq x 25%) = **mq 123,73**

+ 10 mq locale deposito sub 23 = **mq 123,73 + mq 10 = mq 133,73**

DATI METRICI

$S_R = 133,73$ mq.

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

€ 800,00/mq. destinazione civile abitazione -Villini (Q_r)

Pertanto, il più probabile valore di mercato del cespite in esame (V_m) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

$$V_m = (S_R \times Q_r)$$

$$V_m = 133,73 \text{ mq} \times \text{euro } 800/\text{mq} = \text{euro } 106.984$$

VALUTAZIONE IMMOBILE LOCATO (considerando il contratto di locazione opponibile alla procedura):

Considerando l'immobile locato, procederemo ad un valore dell'immobile moltiplicando il prezzo base di asta calcolato per il coefficiente di stato locativo, valutato pari a 0,75, utilizzato solitamente in Estimo per tener conto del venir meno della caratteristica della disponibilità del bene (edito sul Testo "Come si stima il valore degli immobili "Ed. Il Sole 24 Ore)

Nel caso in esame la quota pignorata del bene pari ad 1/1 di piena proprietà come sopra riportata viene decrementata in cifra tonda:

$$\text{euro } 106.984 \times 0,75 = 80.238 \text{ euro}$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e pertenerne conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 80.238 - 8.024 \text{ euro (10\%)} = \text{euro } 72.214$$

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame, con il metodo valore di mercato, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

$$\text{euro } 72.214$$

Dati
metrici

QUOTA piena proprietà:

LOTTO 2.

3. Appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub3 9 Piano Terzo, Via Volturmo s.n.c.;
4. Locale deposito riportato nel NCEU del Comune di Villa Literno al foglio 12 particella 5234 sub 26 Piano Interrato, Via Volturmo s.n.c.;

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:

appartamento mq 119+ mq 4,73 (balconi 18,93 mq x 25%) = **mq 123,73**

+ 10 mq locale deposito sub 26 = **mq 123,73 + mq 10 = mq 133,73**

DATIMETRICI

S_R = 133,73 mq.

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

€ 800,00/mq. destinazione civile abitazione -Villini (**Q_r**)

Pertanto, il più probabile valore di mercato del cespite in esame (**V_m**) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

$$V_m = (S_R \times Q_r)$$

$$V_m = 133,73 \text{ mq} \times \text{euro } 675/\text{mq} = \text{euro } 106.984$$

Il valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene decrementato, sottraendo ad esso una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 106.984 - 10.698 \text{ euro (10\%)} = \text{euro } 96.286$$

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame, con il metodo valore di mercato, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

euro 96.286

Dati
metrici

Quesito 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Gi immobili sono stati pignorati per la quota di piena proprietà per cui non sussiste il caso.

Quesito 14

Da Certificato di Residenza, stato civile e matrimonio degli esecutati allegato alla consulenza, si evince che: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Napoli, 03.11.2025

In fede

