

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

Itaca SPV S.r.l.

c/

Omississ, Omississ

N. Gen. Rep. 309-2023 Lotto 1

**Giudice Dr.ssa Giuseppina Vecchione**
Custode Giudiziario Dott. Avv. Michele Testa**ELABORATO PERITALE**
LOTTO 1

Tecnico incaricato: Arch. Marco Santacroce
iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N. 1364
iscritto all'Albo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere al N. 616
C.F. SNTMRC72L04B963Y- P.Iva 02799530619

con studio in Caserta Via R. Leonetti, 27
telefono: 333 9595532
email: santacroce@libero.it

INDICE

Premessa - Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 4
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	
▪ Quesito 1)	pag. 6
▪ Quesito 2)	pag. 8
▪ Quesito 3)	pag. 11
▪ Quesito 4)	pag. 13
▪ Quesito 5)	pag. 14
▪ Quesito 6)	pag. 15
▪ Quesito 7)	pag. 16
▪ Quesito 8)	pag. 16
▪ Quesito 9)	pag. 17
▪ Quesito 10)	pag. 17
▪ Quesito 11)	pag. 18
▪ Quesito 12)	pag. 19
▪ Quesito 13)	pag. 24
▪ Quesito 14)	pag. 24
Conclusioni	pag. 25

Allegati (*di seguito numerati*) alla presente relazione, in accordo al seguente indice analitico, sono:

1. documenti fotografici Lotto 1;
2. documenti fotografici Lotto 2;
3. n. 3 elaborati planimetrici;
4. n. 2 verbale delle operazioni di sopralluogo;
5. n. 4 visure Catastali;
6. visure storiche all'impianto Catasto Terreni;
7. n. 3 planimetrie catastali;
8. n. 1 porzione di mappa Comune di Castel Volturno, foglio 26;
9. elenco sintetico delle formalità, p.lla 62;
10. elenco sintetico delle formalità, p.lla 63 sub 1;
11. elenco sintetico delle formalità, p.lla 63 sub 2;
12. n. 1 nota di trascrizione del 22.01.2024, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
13. n. 1 nota di iscrizione del 10.01.2004, IPOTECA VOLONTARIA;
14. n. 1 nota di iscrizione del 30.11.2023, IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE;
15. copia conforme all'originale atto di compravendita per Notaio dott. Ferrara del 2003;
16. Documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Castel Volturno Lotto 1;
17. Documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Castel Volturno Lotto 2;
18. Certificato del Commissario per la liquidazione degli Usi Civici inerente l'inesistenza di vincolo sul foglio su cui grava il bene pignorato;

Giudice Dr.ssa Giuseppina Vecchione
Custode Giudiziario: Dott. Avv. Michele Testa
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

19. Certificazioni anagrafiche;
20. attestazione invio copia della perizia al debitore e al creditore procedente;
21. Comparabili.



Giudice Dr.ssa Giuseppina Vecchione
Custode Giudiziario: Dott. Avv. Michele Testa
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce



RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Giuseppina Vecchione
dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)
Procedimento esecutivo n. 309-2023 Lotto 1 R.G.E.
promosso da **Itaca SPV S.r.l.**
contro
Omississ, Omississ

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver accertato la completezza della documentazione consegnatogli, in accordo col Custode Giudiziario, Dott. Avv. Michele Testa, in data 23 settembre 2024, eseguiva il primo sopralluogo agli immobili pignorati, accesso andato a buon fine dove si sono potuti svolgere i rilievi di rito.

Preventivamente al sopralluogo effettuai il primo accertamento all'Agenzia del Territorio Ufficio di Caserta - Territorio, facendomi rilasciare la visura storica e la planimetria del bene pignorato.

Ulteriori accessi all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta, sono stati eseguiti allo scopo di effettuare tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

In data 15 maggio 2025 mi recai anche presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Castel Volturno (CE) per depositare le istanze scritte inerenti la documentazione tecnica necessaria (eventuale licenza edilizia, pratica di condono relativa, certificati di destinazione urbanistica aggiornati, vincoli, demanio) per accertare in riferimento alla Legge n°47/1985 e successive modifiche quale fosse la situazione dell'immobile pignorato. Presso lo stesso Comune, in attesa delle risultanze, mi recai anche nelle date 6 e 27 giugno, per verificare lo stato delle richieste e ritirare le varie certificazioni.

Le ricerche, quindi, sono continuate anche presso la Agenzia del Territorio dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (CE) per effettuare le ispezioni da base informativa, ma soprattutto quelle cartacee per acquisire e, quindi, analizzare tutti gli atti necessari alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà e tutte le trascrizioni relative ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa.

Purtroppo il Comune di Castel Volturno (CE) rilasciava la documentazione relativa solamente in data 07.07.2025, motivo per cui la presente relazione è stata depositata oltre i termini previsti dalle prescrizioni contenute nell'incarico ricevuto, e dopo autorizzata proroga.

In data 18 settembre 2025 concludevo le operazioni inviando alle parti la copia della relazione: via pec all'avv. Fabio Forino per il precedente, e per posta all'indirizzo di residenza dei debitori.

Data l'entità dei beni posti a pignoramento, il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividerlo in più lotti per una migliore appetibilità e vendita degli stessi, e più precisamente in riferimento all'atto di pignoramento:

Lotto 1.

Appartamento al piano terra sito in Castel Volturno, loc. Bagnara, Viale Fiume Dora Baltea, 38, identificato al C.F. al foglio 26, p.lla 62.

Lotto 2.

Villetta. Sita in Castel Volturno, loc. Bagnara, Viale Fiume Dora Baltea, 38, identificato al C.F. al foglio 26, p.lla 63, sub 1 e 2.

LOTTO 1

Rif. Atto di pignoramento:

Appartamento al piano terra sito in Castel Volturno, loc. Bagnara, Viale Fiume Dora Baltea, 38, identificato al C.F. al foglio 26, p.lla 62.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

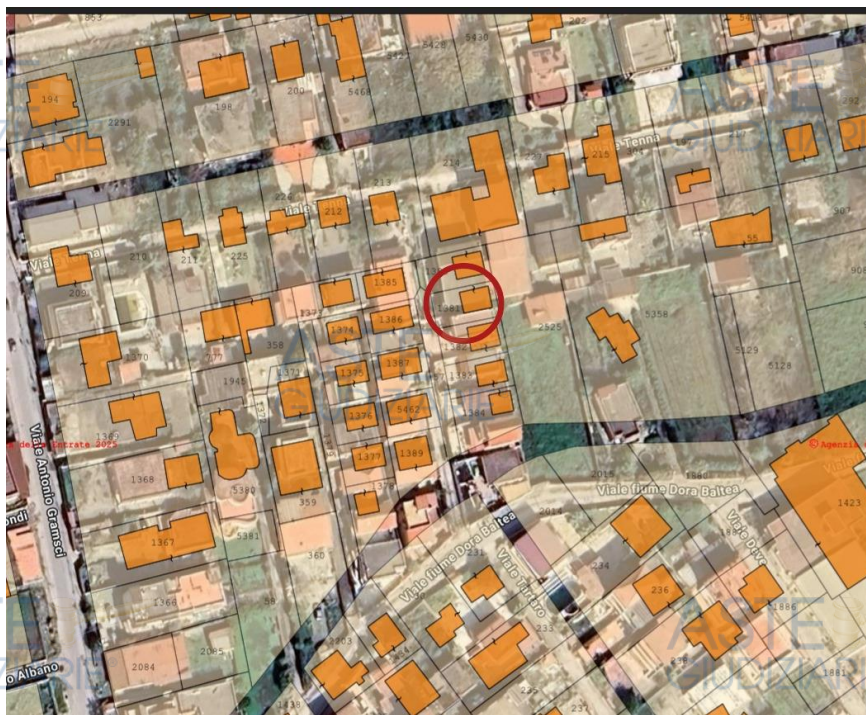
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Piena ed esclusiva proprietà dell'Appartamento sito in Castel Volturno, loc. Bagnara, Viale Fiume Dora Baltea, 38, identificate al C.F. al foglio 26, p.lla 62, piano terra, cat. A/2, Classe 2, vani 3,5, rendita €. 180,76.

Il diritto reale indicato nell'Atto di Pignoramento **corrisponde** al diritto in titolo all'esecutato.

Corrispondono, altresì, i dati di identificazione catastale, riportati nell'Atto di pignoramento con le visure effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate sez. Territorio.

Sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale:



Giudice Dr.ssa Giuseppina Vecchione
Custode Giudiziario: Dott. Avv. Michele Testa
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

pag. 6 di 25

Si rappresenta che la mappa terreni correlati identifica il bene al n° 1381.

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da espropriazione per pubblica utilità.

FORMAZIONE DEL LOTTO.

LOTTO 1 costituito da **Piena ed esclusiva proprietà** di un **Appartamento al piano terra** sito in Castel Volturno, loc. Bagnara, Viale Fiume Dora Baltea, 38, individuato al C.F. del comune di Castel Volturno, loc. Bagnara, al foglio 26, p.lla 62, piano terra, cat. A/2, Classe 2, vani 3,5, rendita €. 180,76.

Confinante a nord con p.lla 1380 del C.T., ad est con p.lla 2525 del C.T., a sud con p.lla 1382 del C.T. e ad ovest con Trav. di viale Fiume Dora Baltea.

Il tutto Coincidente con l'esistente.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr.ssa Giuseppina Vecchione
Custode Giudiziario: Dott. Avv. Michele Testa
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

pag. 7 di 25

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

LOTTO 1:

Trattasi di un **Appartamento al piano terra per civile abitazione**, sito in Castel Volturno, loc. Bagnara, al Viale Fiume Dora Baltea, 38, con accesso diretto dal vialetto comune ad altre unità immobiliari (Il Trav. Di via Dora Baltea).

Un ampio cortile separa l'Appartamento dal vialetto d'ingresso (*foto 1 e 2*).

Il cespite è costituito da un ambiente unico open-space che funge da soggiorno/cucina (*foto 3*), un bagno (*foto 4*), una cameretta (*foto 5*), e una camera da letto più grande (*foto 6*).



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

La **superficie utile interna dell'appartamento**, al netto delle tramezzature è di circa **mq. 40,00** per un'altezza media di **mt. 3,00**.

La tabella che segue esplicita le superfici per ambiente e ponderazione in base allo stato di manutenzione dell'immobile.

Locale	Superficie Netta (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie equivalente (mq)	Esposizione	Condizione di manutenzione
Piano terra (Sub 1)					
Cucina/Soggiorno	15,40	1	15,40	Sud-Ovest	Appena Sufficiente
Bagno	3,45	1	3,45	Est	Appena Sufficiente
Camera da letto	13,52	1	13,52	Est	Scarso
Cameretta	8,40	1	8,40	Ovest	Sufficiente
Spazio esterno	108,00	10%+2%	4,16		Sufficiente
		Totale Sup. Commerciale	44,93		

Struttura e fondazioni: La costruzione risale al 1983, come si evince dalla richiesta di concessione in sanatoria presentata al Comune e dalle caratteristiche costruttive dell'edificio. La struttura si presenta in mattoni pieni di tufo con solai in laterocemento. Dal punto di vista statico l'edificio sembra in buone condizioni.

Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Copertura: la copertura è costituita da un lastrico solare con cornicione a falda inclinata.

Tamponamenti/facciate: muri perimetrali in blocchi di mattoni forati.

Tramezzature interne in mattoni forati intonacate e tinteggiate.

Giudice Dr.ssa Giuseppina Vecchione
Custode Giudiziario: Dott. Avv. Michele Testa
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

Lo stato di manutenzione è appena sufficiente.

Pavimenti e rivestimenti: La pavimentazione presente in monocottura di diverse dimensioni a seconda dei vari ambienti. I bagni sono rivestiti per un'altezza di circa 1,80 mt..

Infissi esterni/interni: Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni che presentano oscuranti alla romana.

Impianto elettrico: presente, è disposto sotto traccia. Privo di certificazione.

Impianto idrico-termico-sanitario: sono presenti per la cucina e i bagni.

Lo stato di manutenzione degli impianti è appena sufficiente.

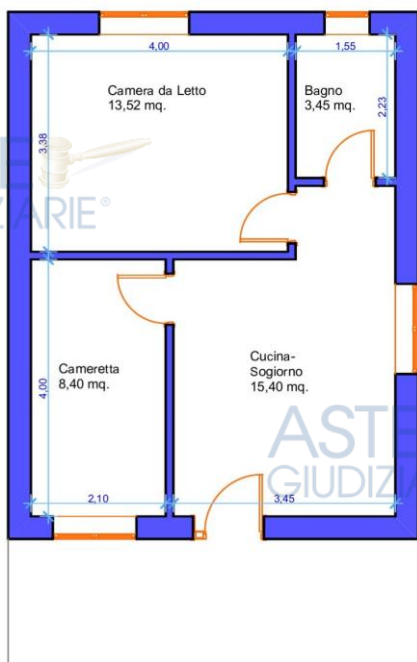
Caratteristiche zona: zona periferica, loc. Bagnara, priva di servizi come supermercato, farmacia, bar, tabacchi, librerie, tec..

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale balneare.

Collegamenti pubblici (km): non presenti.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

I costi per l'attestato di prestazione energetica sono quantificabili in via forfettaria in €. 500,00.



Piano terra

Giudice Dr.ssa Giuseppina Vecchione
Custode Giudiziario: Dott. Avv. Michele Testa
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

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

Dall'accertamento fatto dal sottoscritto esperto, risulta esatta la corrispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento ed in quello della nota di trascrizione e tra di loro con le risultanze catastali che si riportano di seguito:

Unità Immobiliare per civile abitazione ubicata in Castel Volturno, loc. Bagnara (CE), Viale Fiume Dora Baltea, 38, individuata al C.F. del comune di Castel Volturno, loc. Bagnara, al foglio 26, p.lla 62, cat. A/2, Classe 2, vani 3,5, rendita €. 180,76.

Intestato a :

Omississ, nato a Omississ il Omississ, C.F. OMISSISS per l'1/2;

Omississ nata a Omississ il Omississ, C.F. OMISSISS per l'1/2.

Storia Catastale (Piano Terra sub 1):**Catasto Fabbricati**

Dal 30.12.2003 ad oggi il bene risulta così identificato:

Comune	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
Castel Volturno	26	62		A/2	2	3,5 vani

Intestato a: Omississ per l'1/2;

Omississ per l'1/2;

Dall'impianto meccanografico al 29.12.2003 il bene risulta così identificato:

Comune	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
Castel Volturno	26	63	1	A/2	2	3,5 vani

Intestato a: Omississ per l'intero;

Non Risultano difformità rispetto alla planimetria catastale.

Giudice Dr.ssa Giuseppina Vecchione
Custode Giudiziario: Dott. Avv. Michele Testa
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

pag. 11 di 25

Storia Catastale (Catasto Terreni p.lla 1380):**Catasto Terreni**

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico ad oggi il bene risulta così identificato:

Comune	Foglio	P.lla	Porz.	Qualità	Classe	Consistenza
						ha are ca
Castel Voltumo	26	1380		Ente Urbano		00 01 80

Intestato a:

Si è proceduto alla visura storica all'impianto per la verifica inerente il vincolo di uso civico che è tra gli allegati alla presente relazione.

Giudice Dr.ssa Giuseppina Vecchione
Custode Giudiziario: Dott. Avv. Michele Testa
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

pag. 12 di 25

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**LOTTO 1:**

Piena ed intera proprietà di Appartamento al piano terra per civile abitazione ubicato in Castel Volturno, loc. Bagnara, Viale Fiume Dora Baltea, 38, piano terra composto da ingresso unico open-space che funge da soggiorno/cucina, un bagno, una cameretta e una camera da letto, con accesso diretto dal cortile che lo separa dal viale, riportato al **C.F. del Comune di Castel Volturno, loc. Bagnara** al foglio 26, p.lla 62, cat. A/2, Classe 2, vani 3,5, rendita €. 180,76.

Confina a nord con p.lla 1380 del C.T., ad est con p.lla 2525 del C.T., a sud con p.lla 1382 del C.T. e ad ovest con Trav. di viale Fiume Dora Baltea.

Lo stato dei luoghi è **conforme** rispetto alla domanda di Condonò, **pratica n. 6377/85**, prot. 13791 del 29 aprile 1986. La concessione non è stata ancora rilasciata per mancato versamento degli oneri relativi ai costi di costruzione (pari a €. 500,77) e a quelli del danno ambientale (pari a €. 569,40). Tali oneri, già quantificati dal Comune di Castel Volturno (CE) ammontano a €. **1.070,17**.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

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

I passaggi di proprietà, i frazionamenti e le variazioni catastali relativi al bene pignorato, via via eseguiti, come da indagine storica fatta dal sottoscritto esperto a partire dai vari registri "partitari" all'impianto catastale dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta (catasto), nonché dall'ispezione cartacea degli atti notarili presso la Agenzia del Territorio dei RR. II. di S. Maria C.V. (CE), intervenuti fra la trascrizione del pignoramento del **22.01.2024** e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, ovvero le PROVENIENZE sono quelli in seguito riportati:

Passaggi di Proprietà:

1. Ad oggi il bene risulta piena proprietà dei sig.ri **Omississ e Omississ**, cui è pervenuto per **compravendita** dalla sig.ra **Omississ**, nata a Napoli il Omississ, atto Notaio in Pozzuoli (NA) dr. Ferrara Mario del **30.12.2003**, rep. 76274/26030, trascritto a S. Maria C.V. (CE) il 10.01.2004 ai nn° 1074/925.

Non risultano riserve di usufrutto in favore del dante causa sull'immobile acquistato.

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

Si è proceduto alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, dalla quale è risultato che l'immobile oggetto di perizia **non è conforme**: dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso il Comune di Castel Voltumo, è stato riscontrato che l'immobile staggito è oggetto di richiesta di **Concessione Edilizia in Sanatoria pratica n. 6377/85**, a nome della sig.ra Omississ, allora proprietario.

La pratica allo stato risulta sospesa per mancato pagamento degli oneri pari a **€. 500,77 come contributo di concessione** e ad **€. 569,40 come danno ambientale**.

Dal confronto dello stato di fatto con quello presente nelle pratica non si rilevano difformità.

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della Legge 47/85: ovvero l'immobile è già oggetto di richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria.

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con i grafici catastali non risultano difformità.

Non risultano altri tipi di variazioni costruttive del manufatto pignorato.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica.

I costi per l'attestato di prestazione energetica sono quantificabili in via forfettaria in €. 500,00.

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

L'immobile al momento dell'accesso risultava occupato dalla sig.ra Omississ in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato con **scadenza 31.12.2025 per un importo annuale di €. 3.000,00. Importo ritenuto congruo dal sottoscritto esperto.**

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

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto risulta:

- a) non esistono trascrizioni di **pignoramenti diversi** da quello della presente procedura espropriativa;
- b) non risultano trascritte **domande giudiziali** sull'immobile pignorato;
- c) non esiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) non esistono provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) non esiste **condominio**;
- f) non esistono **atti impositivi di servitù**.

Non risultano provvedimenti di sequestro penale.

SEZIONE A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***

*Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna***

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***

*Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

*Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici: **Nessuna***

SEZIONE B: Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

1. Iscrizione volontaria (Scaduta) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **ABBEY NATIONAL PLC, contro Omississ e Omississ**, a firma di Notaio in Pozzuoli (NA) dott. Mario Ferrara in data 30.12.2003 ai nn. 76275/26031 trascritto a S. Maria Capua Vetere (CE) in data 10.01.2004 ai nn. 130/1076.
importo capitale: €. 51.000,00
importo totale: €. 102.000,00

Giudice Dr.ssa Giuseppina Vecchione
Custode Giudiziario: Dott. Avv. Michele Testa
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

2. Iscrizione volontaria in rinnovazione (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **ABBEY NATIONAL PLC, contro Omississ e Omississ**, a firma di Notaio in Pozzuoli (NA) dott. Mario Ferrara in data 30.12.2003 ai nn. 76275/26031 trascritto a S. Maria Capua Vetere (CE) in data 30.11.2023 ai nn. 44724/4601.
importo capitale: € 51.000,00
importo totale: € 102.000,00

Pignoramenti:

- 1) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo a favore di **Itaca SPV S.r.l.** a firma di Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 30.12.2023 ai nn. 8655/23 trascritto a S. Maria C.V. (CE) in data **22.01.2024** ai nn. 3289/2837.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

*Conformità urbanistico edilizia: **Non Conforme**.*

*Conformità catastale: **Conforme**.*

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

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Castel Volturno, loc. Bagnara, non ricade su area demaniale.

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

Dall'ispezione cartacea, ovvero dall'indagine analitica degli atti consultati dal sottoscritto esperto presso il comune e da quella parallela all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, risulta verificato che: **la particella di terreno, su cui grava l'immobile pignorato, pur gravata da Ordinanza di quotizzazione del 1933, risulta affrancata dal canone enfiteutico con provvedimento del 05.10.1963, trascritto il 06.11.1963 al N° 37860 di R.G (cfr allegato).**

Giudice Dr.ssa Giuseppina Vecchione
Custode Giudiziario: Dott. Avv. Michele Testa
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

C'è riconoscimento di vincoli di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico**, così come, confermato dall'ufficio vincoli della Soprintendenza dei beni culturali di Caserta, il cui parere/assenso è già stato rilasciato ai fini della Istanza di Condonò.

Non vi é **vincolo idrogeologico**.

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

Verificato lo stato dei luoghi ed assunte le debite informazioni non risulta costituito condominio, pertanto si precisa quanto segue:

- 1) l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione ammonta a: € 0,00;
- 2) le spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, ammontano a: € 0,00;
- 3) le spese condominiali scadute che non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammontano a: € 0,00;
- 4) le spese per eventuali cause in corso per il condominio: € 0,00.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**Criterio di Stima**

Per poter determinare il valore di mercato dell'Immobile in oggetto all'attualità, è preliminare la **scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò mi induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto *"esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato"*.

Nel caso in questione, ritengo sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il **procedimento di stima per confronto diretto (Income Approach)**, che oggi è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione, attesta la variabilità dei prezzi, che sono in continua crescita: esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie, essendo ormai caduto in disuso il vano.

Ciò premesso, ho proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, numerosi nella zona.

Nella ricerca degli immobili di confronto (MCA) sono stati considerati gli indicatori economico-estimativi di seguito elencati:

- Localizzazione;
- Tipo di contratto (compravendita)
- Destinazione;
- Tipologia Immobiliare;
- Tipologia Edilizia;
- Dimensione;

Purtroppo, la ricerca nell'arco temporale degli ultimi 18 mesi, ha restituito solo due comparabili, pertanto è stata eseguita una comparazione con offerte di vendita che si sono ricavate in rete, dai siti specializzati, opportunamente ridotte in quanto non transazioni (vedi report A.d.E. o Nomisma per la percentuale da applicare) ed integrate da interviste (IVS 2007 – punto 9.2.1.1 – Metodo del confronto di mercato¹).

¹ “...omissis .. In generale un immobile da valutare (subject) è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione.”) oppure procedere alla stima con altro metodo (finanziario o a costo)

E' stata effettuata, quindi, un'indagine conoscitiva delle offerte di vendita (Siti di annunci immobiliari) di fabbricati simili nel comune di Castel Volturno (CE).

1. Il **primo atto comparabile**, è una **compravendita** del maggio 2025, che ha avuto, come oggetto di compravendita un'unità immobiliare per civile abitazione con annesso cortile esclusivo pertinenziale composta da un porticato al piano terra di mq.114 catastali e da un appartamento al piano primo composto da sei vani catastali, riportato nel catasto fabbricati al foglio 26, p.lla 275, sub. 1, via Fiume Ticino, piano 1°, cat. A/2, cl. 1^, vani 6, Rendita Euro 266,49 e p.lla 275, sub. 2, via Fiume Ticino, piano T, cat. C/2, cl. 1^, vani 6, Rendita Euro 242,06. Il prezzo di stipula è stato pari a €. 30.000,00.
2. Il **secondo comparabile**, è una **compravendita** del dicembre 2024, che ha avuto, come oggetto di compravendita un Appartamento al piano terra per civile abitazione unifamiliare a semplice elevazione fuori terra (piano terra), con annessa corte di pertinenza esclusiva, composta da 4,5 vani catastali, riportato nel catasto fabbricati al foglio 26, p.lla 76, sub. 1, Terza trav. Di Via Dora Baltea, 10, piano T, cat. A/2, cl. 2^, vani 4,5, Rendita Euro 232,41. Il prezzo di stipula è stato pari a €. 9.000,00.
3. Il **terzo atto comparabile**, è un annuncio dell'Agenzia Tecnocasa di Mondragone (CE), che propone in vendita un Appartamento al piano terra per civile abitazione su unico livello posto al piano rialzato e libero su quattro lati. Internamente composto da soggiorno con accesso al patio, cucinino, due camere matrimoniali e un bagno con doccia. Il prezzo richiesto è di €. 55.000,00.

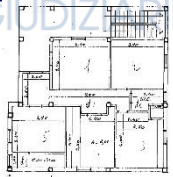

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr.ssa Giuseppina Vecchione
Custode Giudiziario: Dott. Avv. Michele Testa
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

pag. 20 di 25

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tabella dei dati:

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Contratto Unità B	Unità C	Subject
				
Prezzo di mercato in €.	€ 30 000,00	€ 9 000,00	€ 44 000,00	
Data di compravendita (m)	4	9	0	0
Superficie principale (mq)	103	45	145	44,93
Balconi/Lastrico	16	0	0	0
Deposito	0	0	0	0
Cortili	0	0	0	0
Livello di piano	0	0	0	0
Stato di manutenzione	1	0	1	1
P(S)	280,37	200,00	303,45	

Riepilogo indici mercantili:

Indici e informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione	0,02
Rapporto mercantile dei balconi	0,25
Rapporto mercantile dei terrazzi	0,35
Rapporto mercantile corti	0,1
Saggio del livello di piano	0,005
Box Auto/Cantinola	0,5

Giudice Dr.ssa Giuseppina Vecchione
Custode Giudiziario: Dott. Avv. Michele Testa
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

Analisi prezzi marginali:**Data:**

Il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali:

$$p_A = \text{€}.30.000,00 \times \frac{0,02}{12} = 50,00 \text{ €./mese}$$

$$p_B = \text{€}.9.000,00 \times \frac{0,02}{12} = 15,00 \text{ €./mese}$$

$$p_C = \text{€}.44.000,00 \times \frac{0,02}{12} = 73,33 \text{ €./mese}$$

Superficie principale (S):

il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale:

$$p_A(S) = \text{€}.280,37 \text{ €./mq}$$

$$p_B(S) = \text{€}.200,00 \text{ €./mq}$$

$$p_C(S) = \text{€}.303,45 \text{ €./mq}$$

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità:

$$p(S) = \text{€}.200,00 \text{ €./mq}$$

Tabella di valutazione:

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo di mercato in €.	€ 30 000,00	€ 9 000,00	€ 44 000,00	
Data di compravendita (m)	€ -200,00	€ -135,00	€ -	
Superficie principale (mq)	€ -16 281,31	€ -14,00	€ -30 366,07	
Balconi	€ -800,00	€ -	€ -	
Deposito	€ -	€ -	€ -	
Box Auto	€ -	€ -	€ -	
Livello di piano	€ -	€ -	€ -	
Stato di manutenzione	€ -	€ 10 000,00	€ -	
Prezzo corretto	€ 12 718,69	€ 18 851,00	€ 13 633,93	€

Fonti di informazione: Catasto di Caserta, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV, Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno (CE), Regione Campania, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Gabetti Immobiliare, Tecnocasa, Tecnorete, Osservatorio Immobiliare, Rivista specializzata "Il Consulente Immobiliare" edizione "Il sole 24 ore".

Valutazione Cespite Pignorato

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (*subject*) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, nella sintesi conclusiva, salva considerare altre circostanze influenti sulla rivelazione e sulla stima si ha:

$$\text{valore di mercato} = \frac{12.718,69 + 18.851,00 + 13.633,93}{3} = \text{€} 15.067,87$$

Equivalente Valore unitario valore complessivo

- Valore del bene pignorato: € 15.067,87

- Valore complessivo intero: € 15.067,87

Giudice Dr.ssa Giuseppina Vecchione
Custode Giudiziario: Dott. Avv. Michele Testa
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.506,78.**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore complessivo diritto e quota:	€.	15.067,87
Riduzione del valore del 10%	€.	- 1.506,78
Spese Condonò	€.	- 1.070,17
APE (Attestato di prestazione Energetica)	€.	- 500,00
Aggiornamento catastale	€.	- 0,00
Sommano	€.	11.990,92

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore finale della quota dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 12.000,00** (Euro **dodicimila/00**).

Dagli accertamenti si è rilevato che non esistono rifiuti tali da richiedere la bonifica.

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

Il caso de quo non costituisce caso di **quota indivisa**.

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

I certificati richiesti sono stati prodotti in allegato.

Giudice Dr.ssa Giuseppina Vecchione
Custode Giudiziario: Dott. Avv. Michele Testa
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

pag. 24 di 25

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per i beni pignorati.

LOTTO 1:

Piena ed intera proprietà di Appartamento al piano terra per civile abitazione ubicato in Castel Volturno, loc. Bagnara, Viale Fiume Dora Baltea, 38, composto da ingresso unico open space che funge da soggiorno/cucina, un bagno, una cameretta e una camera da letto, con accesso diretto dal cortile di pertinenza che lo separa dalla Trav. di via Dora Baltea, riportato al **C.F. del Comune di Castel Volturno, loc. Bagnara** al foglio 26, p.lla 62, cat. A/2, Classe 2, vani 3,5, rendita €. 180,76.

Confina a nord con p.lla 1380 del C.T., ad est con p.lla 2525 del C.T., a sud con p.lla 1382 del C.T. e ad ovest con Trav. di viale Fiume Dora Baltea.

Lo stato dei luoghi è **conforme** rispetto alla domanda di Condonò, **pratica n. 6377/85**, prot. 13791 del 29 aprile 1986. La concessione non è stata ancora rilasciata per mancato versamento degli oneri relativi ai costi di costruzione (pari a €. 500,77) e a quelli del danno ambientale (pari a €. 569,40). Tali oneri, già quantificati dal Comune di Castel Volturno (CE) ammontano a **€. 1.070,17**.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della Legge 47/85: ovvero l'immobile è già oggetto di richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria.

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con i grafici catastali non risultano difformità.

Non risultano altri tipi di variazioni costruttive del manufatto pignorato.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica.

PREZZO BASE Euro 12.000,00.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto C.T.U. con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia, pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il CTU
Arch. Marco Santacroce

Giudice Dr.ssa Giuse
Custode Giudiziario: Dott
Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

pag. 25 di 25