

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa VECCHIONE Giuseppina
Procedura n. R.G.E. 96/2024

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da
DOVALUE S.p.A

contro

XXXXXX XXXXXXXXXX

arch. Emanuela ACCARINO

Viale Augusto, 9 - 80125 Napoli Cell. +39 338 9965414

PEC: emanuela.accarino@archiworldpec.it e-mail: architetto.accarino@gmail.com

C.F.: CCR MNL 78A54 F839Q - P.IVA: 06989471211

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

INDICE

1.	PARTI IN CAUSA	3
2.	DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	3
3.	PREMESSA	3
4.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
5.	RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	5
5.0	QUESITO "0"	5
5.1	QUESITO "1"	6
5.2	QUESITO "2"	9
5.3	QUESITO "3"	25
5.4	QUESITO "4"	27
5.5	QUESITO "5"	28
5.6	QUESITO "6"	29
5.7	QUESITO "7"	33
5.8	QUESITO "8"	33
5.9	QUESITO "9"	34
5.10	QUESITO "10"	35
5.11	QUESITO "11"	36
5.12	QUESITO "12"	36
5.13	QUESITO "13"	40
5.14	QUESITO "14"	40
6.	CONCLUSIONI	41

ALLEGATI

1.	MANDATO
2.	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3.	TITOLI
4.	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
5.	CERTIFICATI
6.	SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON FOTO SATELLITARE
7.	PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE IMMOBILE SUB 1
8.	RILIEVO FOTOGRAFICO IMMOBILE SUB 1
9.	PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE IMMOBILE SUB 2
10.	RILIEVO FOTOGRAFICO IMMOBILE SUB 2
11.	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
12.	DOMANDA DI CONDONO E CONCESSIONE IN SANATORIA
13.	ESITO ISTANZA COMUNE
14.	MAPPA PORTAL OPENDEMANIO
15.	ESITO ISTANZA UFFICIO USI CIVICI

1. PARTI IN CAUSA

Creditore

- **DOVALUE S.p.A.**, con sede legale in Verona, al Viale dell'Agricoltura n. 7, C.F. e P. IVA 02659940239, mandataria della BELGIRATE SECURITISATION s.r.l., con sede legale in Roma alla Via Lungotevere Flaminio n. 18, C.F. e P. IVA 1452199100, rappresentata e difesa dall'avv. Roberto ESPOSITO ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Napoli, al Corso Umberto I n. 259, PEC: robertoesposito2@avvocatinapoli.legalmail.it

Debitore esecutato

- **XXXXXX XXXXXXXX**, nato ad XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, [REDACTED]

2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sono sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

1. **Immobile** sito in **Castel Volturno (CE)** al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 74 **sub 1**, categoria A/2
2. **Immobile** sito in **Castel Volturno (CE)** al piano primo, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 74 **sub 2**, categoria A/4

3. PREMESSA

La sottoscritta Emanuela ACCARINO, architetto, con studio in Napoli - 80125 - al Viale di Augusto n. 9, iscritta all'Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia al n. 10838 nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 12312, veniva nominata esperto stimatore dal G.E. dott.ssa Vecchione Giuseppina in data 02/05/2025 nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 96/2024 promossa da DOVALUE S.p.A contro il sig. XXXXXX XXXXXXXX.



La scrivente accettava l'incarico in data 02/05/2025 prestando il giuramento di rito, che veniva firmato e trasmesso telematicamente.

Provvedeva agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c..

(All. 1: Mandato)



4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI



Le operazioni peritali hanno avuto inizio con un attento controllo preliminare del fascicolo, al fine di verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c.. Sono proseguite con le necessarie indagini presso gli Uffici Pubblici, atte al reperimento dei dati e dei documenti essenziali al compimento dell'incarico ricevuto.

In data 19/05/2025 la sottoscritta si è recata sui luoghi di causa per eseguire il sopralluogo di rito, congiuntamente al custode giudiziario avv. Stefania Cammuso. La scrivente C.T.U., in uno al custode giudiziario, ha constatato la impossibilità di accesso ai luoghi – interdetti da cancello chiuso con lucchetto e catena, privo di citofono – provvedendo alla sola identificazione, dall'esterno degli immobili staggiati, che risultavano essere chiusi e verosimilmente disabitati.

Non avendo rinvenuto altresì la presenza del debitore, l'attività peritale è stata rinviata al 30/06/2025, quando è stato possibile - previa rimozione della catena e lucchetto apposti sul cancello di ingresso ad opera di fabbro di fiducia del custode giudiziario - accedere ed eseguire rilievo metrico e fotografico, accertare lo stato di occupazione, verificare i confini e lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Si segnala che nel corso delle attività sopraggiungeva persona estranea alla procedura che provava a ostacolare ripetutamente le operazioni, qualificandosi come occupante degli immobili e successivamente identificata e allontanata da personale dell'Arma dei Carabinieri, contattato dal custode giudiziario.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale, controfirmato da tutti gli astanti e apposto nuovo lucchetto sul cancello di ingresso dal fabbro.

(All. 2: Verbale di sopralluogo)



Acquisiti tutti gli elementi sufficienti per la stesura della perizia di stima, si è proceduto con le risposte ai quesiti del mandato, secondo l'ordine con cui esso è stato formulato.

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, le informazioni richieste nel mandato. I paragrafi che seguono hanno i numeri corrispondenti ai quesiti stessi.

5.0 QUESITO "0"

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Agli atti della procedura risulta depositata dal creditore procedente la certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 302/98., datata 21/05/2024, a firma Notaio dott. Niccolò Tiecco in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Essa risale sino ad atti derivativi degli anni 1975 e 2007, antecedenti quindi di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (16/05/2024), pertanto si è proceduto alla verifica dei passaggi indicati.

La certificazione notarile può ritenersi completa, in quanto individua, oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà complete di data, numero e registro generale e particolare, soggetti a favore e contro, anche le iscrizioni e trascrizioni anch'esse complete di data, numero di registro generale e particolare, nominativo dei debitori e del creditore.

La scrivente ha provveduto ad acquisire i titoli menzionati, atti di compravendita del 1975 e 2007.

(All. 3: Titoli)

Agli atti non si rinviene la documentazione catastale. Pertanto la scrivente provvede ad acquisire le visure storiche, planimetrie catastali e l'estratto di mappa catastale dei cespiti in oggetto; la planimetria catastale richiesta in data 21/07/2025, relativa al sub 1, non risulta essere allegata nella banca dati catastale.

Si precisa che, l'estratto catastale storico riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, ovvero il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali atti ad identificare l'immobile in questione risultano variati negli anni intercorsi dalla data dell'impianto meccanografico ad oggi per effetto della soppressione della originaria particella 74 avvenuta in data 08/08/1987 e della conseguente costituzione degli attuali sub 1 e sub 2.

(All. 4: Documentazione catastale)



Agli atti della procedura non risulta depositato alcun certificato utile a desumere il regime patrimoniale del debitore esecutato.

La scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio. L'esecutato risulta coniugato con la Sig.ra XXXXX XXXXXXX, nata ad XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX dal XX/XX/XXXX. All'attualità risulta essere separato per effetto della omologazione di separazione consensuale con provvedimento del Tribunale di Napoli R.G. 27566/2006.

(All. 5: Certificato di stato civile)



5.1 QUESITO "1"

Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà degli appartamenti oggetto della presente relazione.

Detta quota corrisponde a quella in titolarità dell'esecutato in forza degli atti trascritti in suo favore. Precisamente il sig. XXXXX XXXXXXX è proprietario di entrambi gli immobili per la quota di 1/1.

I cespiti nell'atto di pignoramento vengono così descritti:

- Appartamento al piano terra, composto da tre vani e mezzo catastali, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (CE) al fol.26, p.la 74, sub.1, località Bagnana, piano T, cat. A/2, cl.2, vani 3,5, R.C. € 180,76;
- Appartamento al primo piano, composto da tre vani e mezzo catastali, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (CE) al fol.26, p.la 74, sub.2, località Bagnana, piano 1, cat. A/4, cl.4, vani 3, R.C. € 119,30, il tutto confinante con aventi causa XXXXX, XXXXX, XXXXX e via Volto Santo.

Nell'atto di pignoramento viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà degli immobili.

I dati attuali dei suddetti cespiti, agli atti del catasto, sono i seguenti:

- Indirizzo: Località Bagnara
- Comune: Castel Volturno (CE)
- Foglio: 26, Particella: 74, Sub: 1





- Categoria: A/2 – Abitazioni di tipo civile
- Classe: 2
- Consistenza: 3,5 vani
- Rendita: € 180,76



- Indirizzo: Località Bagnara
- Comune: Castel Volturno (CE)
- Foglio: 26, Particella: 74, **Sub: 2**
- Categoria: A/4 – Abitazioni di tipo economico
- Classe: 4
- Consistenza: 3 vani
- Rendita: € 119,30

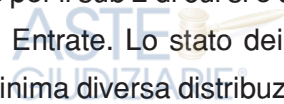
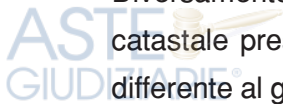


Non emergono difformità tra i dati di identificazione catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del Catasto.

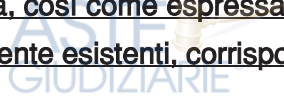


Non è possibile effettuare confronto tra lo stato dei luoghi attuale del sub 1 e la planimetria catastale per il mancato rinvenimento della stessa, negli archivi catastali. Le operazioni di stima avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente.

Diversamente il suddetto confronto risulta praticabile per il sub 2 di cui si è acquisita la planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Lo stato dei luoghi è leggermente differente al grafico catastale in ordine ad una pur minima diversa distribuzione degli spazi interni (ingresso, wc) nonché ad una diversa rappresentazione della sagoma esterna in corrispondenza della scala di accesso.



Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto i beni quali effettivamente esistenti, corrispondenti allo stato dei luoghi.



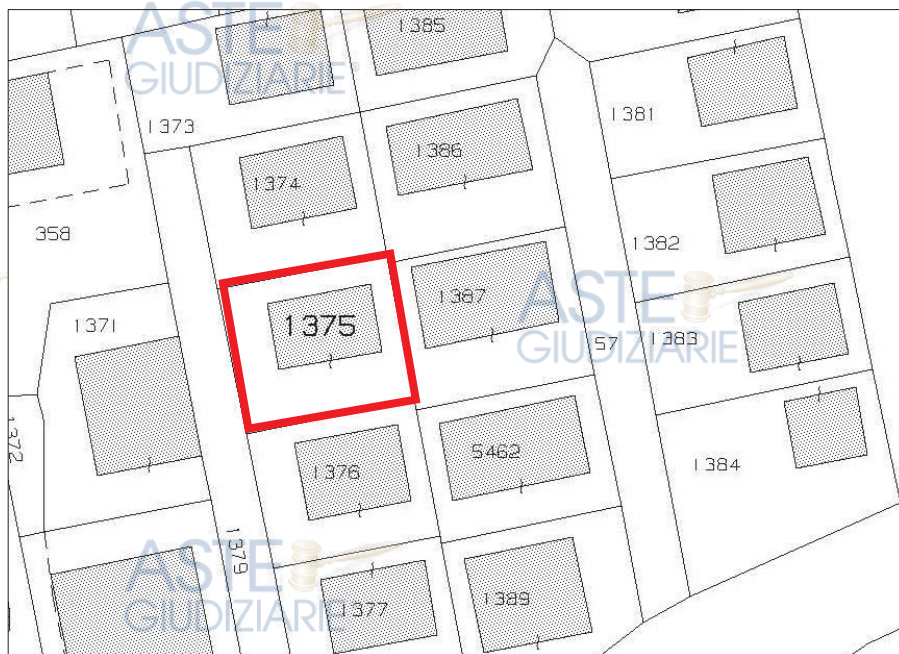
Al fine dell'esatta individuazione del manufatto pignorato, fa seguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa con la foto satellitare reperita mediante Google Maps. Tralasciando minime imprecisioni, si può asserire che le sagome sono sovrapponibili.



(All. 6: Sovrapposizione di ortofoto con mappa catastale)



Sagoma del fabbricato rilevata dalla mappa satellitare



Mappa catastale

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



La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, provvedere alla **formazione di un unico lotto** – anche in considerazione dell'area esterna pavimentata, attualmente di comune utilizzo di entrambi gli immobili - rappresentato dalle unità immobiliari identificate catastalmente al Comune di Castel Volturno (CE), site in Località Bagnara, poste al piano terra foglio 26, p.lla 74, sub 1, cat. A/2, e al piano primo, foglio 26, p.lla 74, sub 2, cat. A/4. Dette unità confinano a nord con particella catasto terreni 1374 - foglio 26; a est con particella catasto terreni 1387 - foglio 26; a sud con particella catasto terreni 1376 - foglio 26 e a ovest con particella catasto terreni 1379 - foglio 26.



5.2 QUESITO “2”

Individuazione del bene e descrizione del lotto

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Castel Volturno (CE), in prossimità della foce del fiume Volturno, in un'area contraddistinta da edifici di pochi piani, dotate di giardino o area esterna. La costruzione, che risale a metà degli anni settanta (circa), è in muratura portante, sviluppata su due livelli - piano terra e primo piano – con copertura piana, dotata di area pavimentata esterna. Un muro di separazione la chiude verso la strada privata di accesso e verso le altre proprietà confinanti. L'accesso avviene dalla strada privata, chiusa verso la strada pubblica Viale fiume Dora Baltea da un cancello metallico in corrispondenza del civico n.44. All'attualità le unità immobiliari si presentano libere; lo stato manutentivo è scadente.



Ingresso al viale privato





Viale privato

Unità immobiliare n. 1 (sub 1)

L'immobile in esame è un appartamento di circa 50 mq, di esclusiva proprietà dell'esecutato Sig. XXXX XXXXXX. Esso è pignorato per intero. Confina a nord con unità immobiliare ricadente sulla particella catasto terreni 1374 – foglio 26, ad est con unità immobiliare ricadente sulla particella catasto terreni 1387 – foglio 26, a sud con unità immobiliare ricadente sulla particella catasto terreni 1376 – foglio 26, ad ovest con la strada privata ricadente sulla particella catasto terreni 1379 – foglio 26 (già Via del Volto Santo).

Tramite un cancello in ferro si accede all'area esterna pavimentata disposta sull'intero perimetro della costruzione.



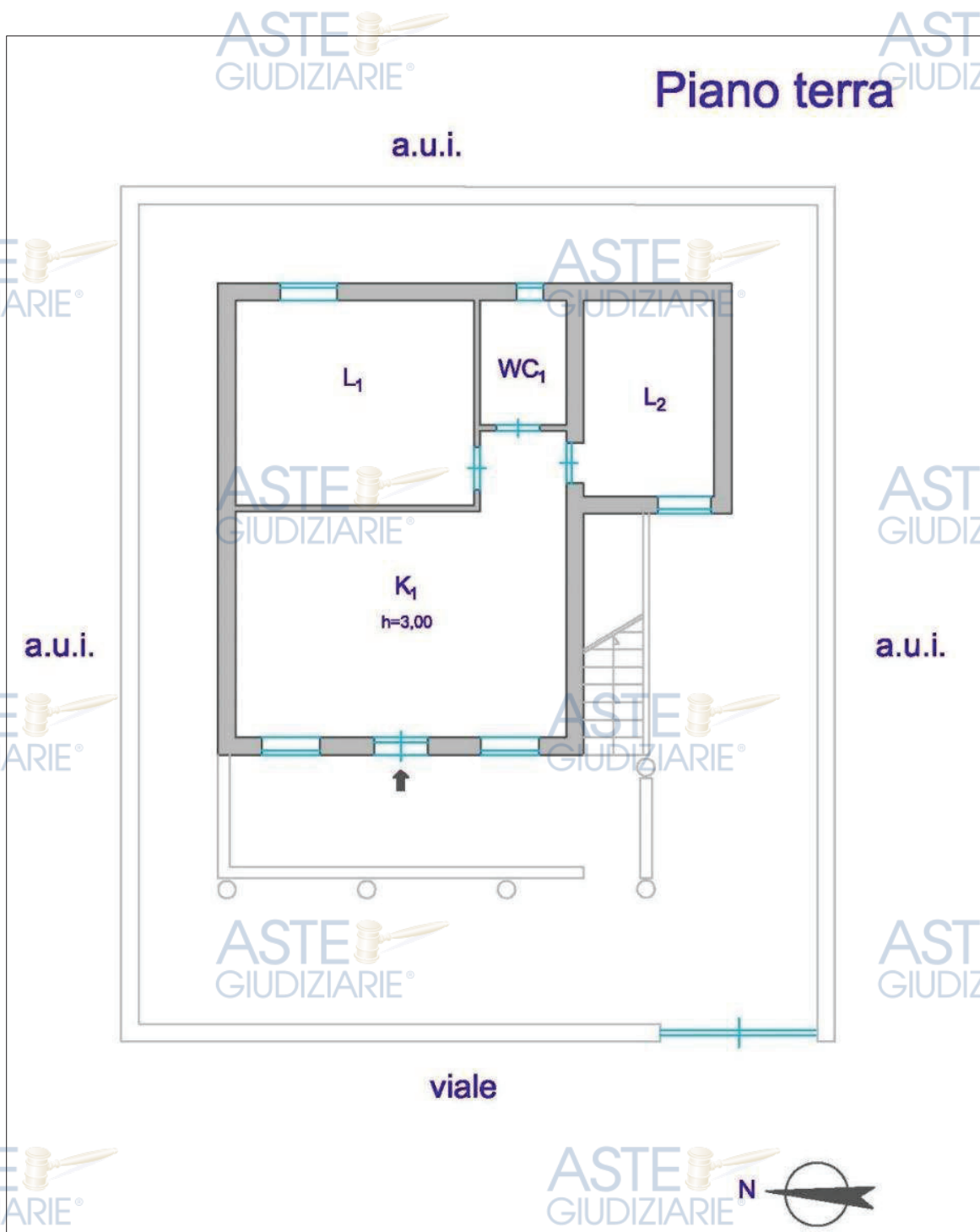
L'abitazione, al piano terra, consta di una zona giorno composta da cucina, oltre bagno e da due camere da letto, completato da un patio esterno, il tutto in uno stato di generale degrado e abbandono, in cui si evidenzia, la manomissione e rimozione di componenti dell'impianto elettrico, rubinetteria, parti di zoccolino battiscopa, oltre la presenza di muffe e distacchi parziali di intonaco. Si rileva l'altezza interna utile, pari a circa 3,00 m. Detto piano non è collegato al piano sovrastante. Ad esso si accede dall'area esterna pavimentata disposta sull'intero perimetro della costruzione anch'essa in condizioni di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea e materiale di risulta.

La muratura esterna è spessa circa 30 cm, i tramezzi interni 10 cm.

Le porte interne sono in legno, alcune miste a vetro, gli infissi esterni in legno, oltre i quali sono presenti napoletane/cancelli in ferro. Le **finiture** pur di qualità media (all'epoca della realizzazione) si presentano in carente stato di manutenzione e conservazione; le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite con pittura di diverso colore, così come i soffitti. Il bagno presenta le pareti rivestite a tutt'altezza con piastrelle; la **pavimentazione** è in gres porcellanato, comune a tutti gli ambienti.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito e con il supporto del rilievo fotografico si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato attuale dell'immobile.

(All. 7: Planimetria dello stato attuale immobile sub 1; All. 8: Rilievo fotografico immobile sub 1)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina



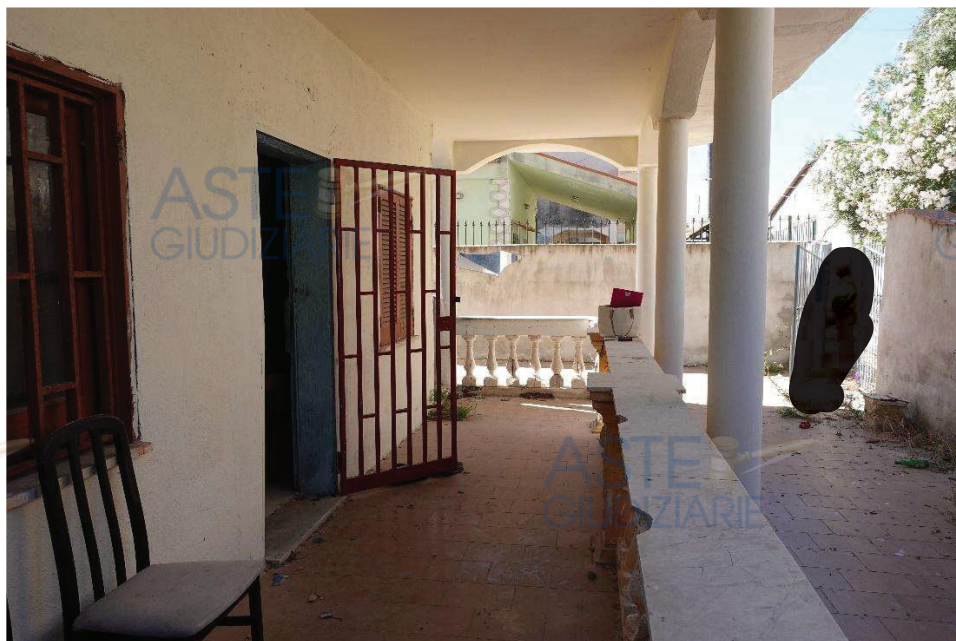
Letto 1



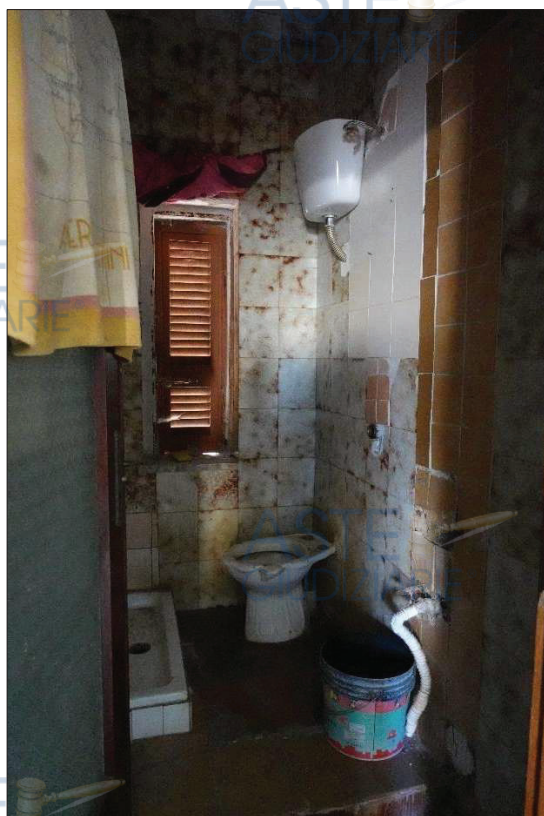
Letto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

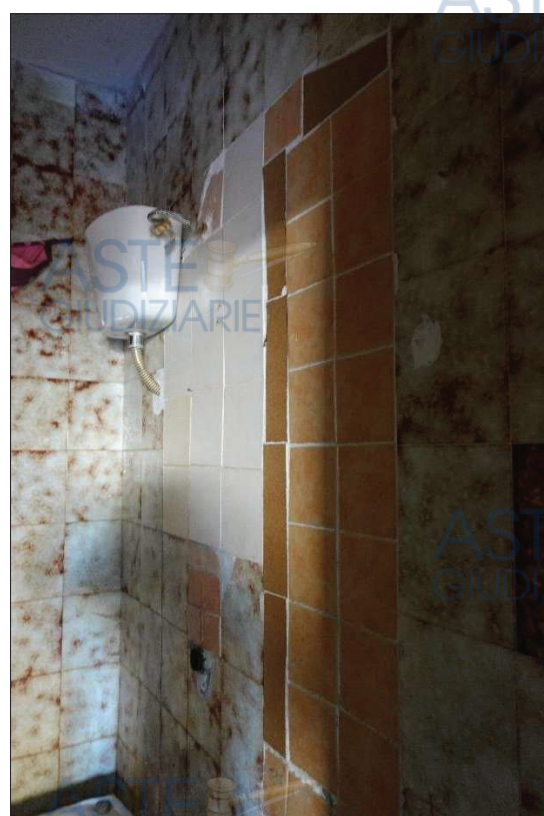
ASTE
GIUDIZIARIE®



Patio esterno



Wc



**Unità immobiliare n. 2 (sub 2)**

L'immobile in esame è un appartamento di circa 50 mq, di esclusiva proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED]. Esso è pignorato per intero. Confina a nord con unità immobiliare ricadente sulla particella catasto terreni 1374 – foglio 26, ad est con unità immobiliare ricadente sulla particella catasto terreni 1387 – foglio 26, a sud con unità immobiliare ricadente sulla particella catasto terreni 1376 – foglio 26, ad ovest con la strada privata ricadente sulla particella catasto terreni 1379 – foglio 26 (già Via del Volto Santo).

L'abitazione, al piano primo è composta da cucina, bagno ingresso e camera da letto, completato da un terrazzo esterno, il tutto in uno stato di generale degrado e abbandono, in cui si evidenzia, la manomissione e rimozione di componenti dell'impianto elettrico, rubinetteria, parti di zoccolino battiscopa, oltre la presenza di muffe e distacchi parziali di intonaco. Si rileva l'altezza interna utile, pari a circa 2,96 m. L'accesso avviene da una scala in muratura posta nell'area esterna pavimentata.

La muratura esterna è spessa circa 30 cm, i tramezzi interni 10 cm.

Le porte interne sono in legno, alcune miste a vetro, gli infissi esterni in legno, oltre i quali sono presenti napoletane/cancelli in ferro. Le **finiture** pur di qualità media (all'epoca della realizzazione) si presentano in carente stato di manutenzione e conservazione; le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite con pittura di diverso colore, così come i soffitti. I bagni presentano le pareti rivestite a tutt'altezza con piastrelle, con **pavimentazione** in gres porcellanato, comune a tutti gli ambienti.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito e con il supporto del rilievo fotografico si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato attuale dell'immobile.

(All. 9: Planimetria dello stato attuale immobile sub 2; All. 10: Rilievo fotografico immobile sub 2)



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

cortile

ASTE
GIUDIZIARIE®L₃

ingresso

WC₂

cortile

K₂

h=2,96

cortile

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

terrazzo

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

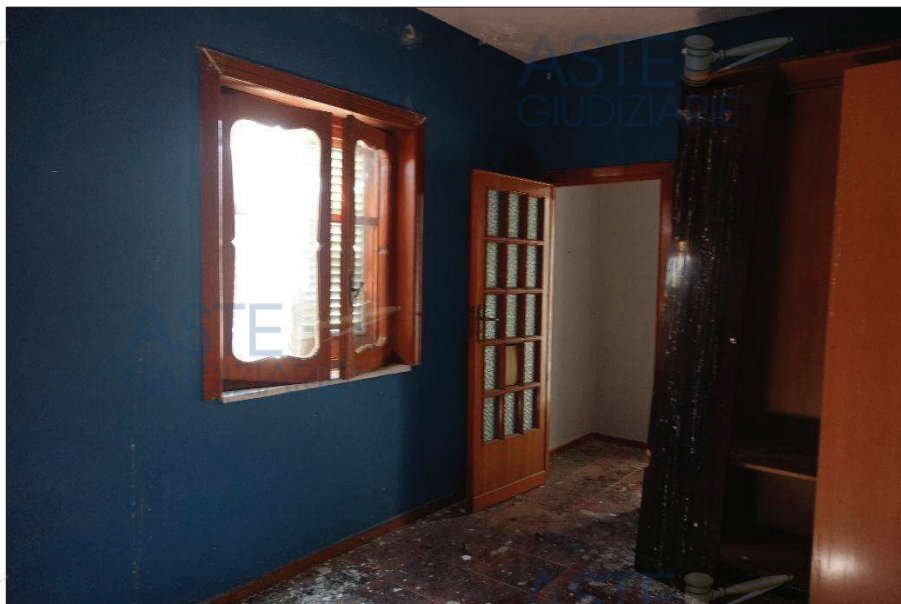
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Letto 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Letto 3



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



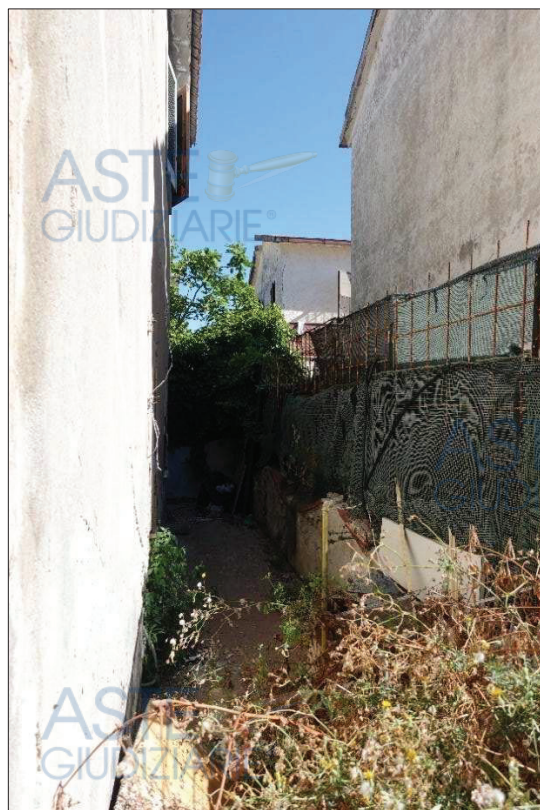
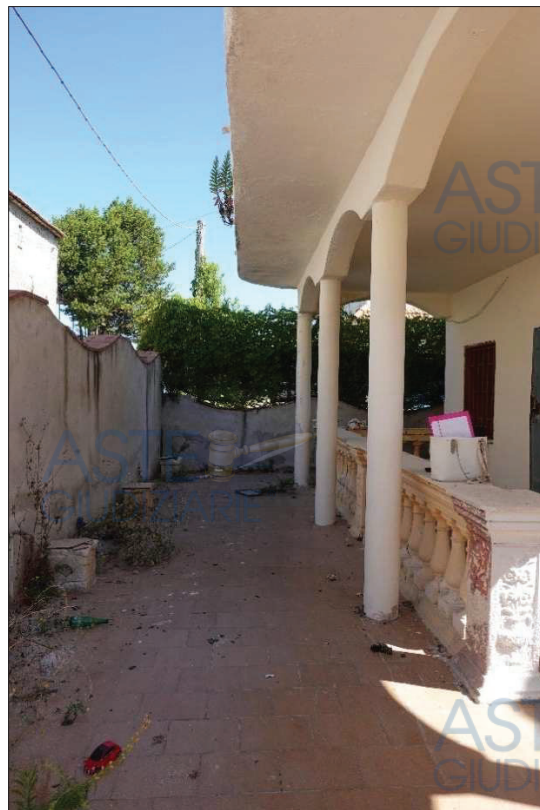
Prospetto su strada privata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Area esterna pavimentata

*Scala di accesso al sub 2*

Lo stato manutentivo esterno della palazzina è scarso. Si evidenzia – oltre allo stato di abbandono dell'area pavimentata - il degrado dell'intonaco esterno e la presenza di umidità e fenomeni infiltrativi, testimoniati dallo stato di conservazione e manutenzione dei solai di copertura.

Allo stato attuale gli immobili risultano essere suddivisi nei seguenti ambienti, con le relative superfici nette:

Piano terra – SUB 1

▪ Cucina K	Sup. 23,69 mq
▪ WC 1	Sup. 3,12 mq
▪ Letto L1	Sup. 14,17 mq
▪ Letto L2	Sup. 7,39 mq
▪ Patio	Sup. 13,24 mq

Piano primo – SUB 2

▪ Ingresso I:	Sup. 4,94 mq
▪ WC 2	Sup. 4,46 mq
▪ Letto L3	Sup. 13,44 mq
▪ Cucina K2	Sup. 24,04 mq
▪ Terrazzo	Sup. 23,20 mq

Aree esterne

▪ Area pavimentata	Sup. 81,46 mq
--------------------	---------------

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per **superficie commerciale** si intende la somma:

- della superficie dei *vani principali* e degli *accessori diretti*, misurata al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- della superficie *omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo* quali:
 - di *ornamento* quali:
 - balconi e terrazze, misurate fino al loro contorno esterno, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
 - giardini e aree a verde, misurati fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso, nella misura del 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e del 2% per superfici eccedenti detto limite - la percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili);
 - di *servizio*, quali:
 - cantine, posti auto coperti e scoperti, box: la misurazione delle superfici, ove non costituenti unità immobiliari autonome, va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale; vengono computate, ove non costituenti



unità immobiliari autonome, nella misura del 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, 25% della superficie, qualora non comunicanti; il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale. In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati;

- *verande, portici e tettoie.*



Piano terra – SUB 1

Superficie commerciale appartamento	Sup.	59,99 mq
Superficie omogeneizzata patio (30%)	Sup.	4,66 mq

Piano primo – SUB 2

Superficie commerciale appartamento	Sup.	58,41 mq
Superficie omogeneizzata terrazzo (30%)	Sup.	7,50 mq
Superficie omogeneizzata terrazzo (10%)	Sup.	0,34 mq

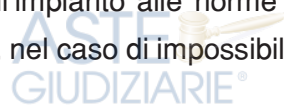


Aree esterne

Superficie omogeneizzata giardino (10%)	Sup.	8,46 mq
---	------	---------

SUPERFICIE COMMERCIALE totale	Sup.	139,36 mq
--------------------------------------	-------------	------------------

Non si ha certezza della **rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa**. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una **Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti** detta "**DIRI**", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € **3.000,00**



Non si è a conoscenza dell'esistenza di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 500,00.

5.3 QUESITO "3"

Identificazione catastale dei beni pignorati

Le unità immobiliari in esame sono così identificate al N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno (CE):

- 1) Località Bagnara, piano terra, Foglio 26, P.Illa 74, Sub 1, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 180,76;
- 2) Località Bagnara, piano primo, Foglio 26, P.Illa 74, Sub 2, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 3 vani, Rendita € 119,30;

I dati catastali riportati risultano variati negli anni intercorsi dalla data dell'impianto meccanografico ad oggi per effetto della soppressione della originaria particella 74 avvenuta in data 08/08/1987 e della conseguente costituzione degli attuali sub 1 e sub 2.

(All. 4: Documentazione catastale)

Agli atti del Catasto il fabbricato ricade sulla particella terreno 1375 del foglio 26.

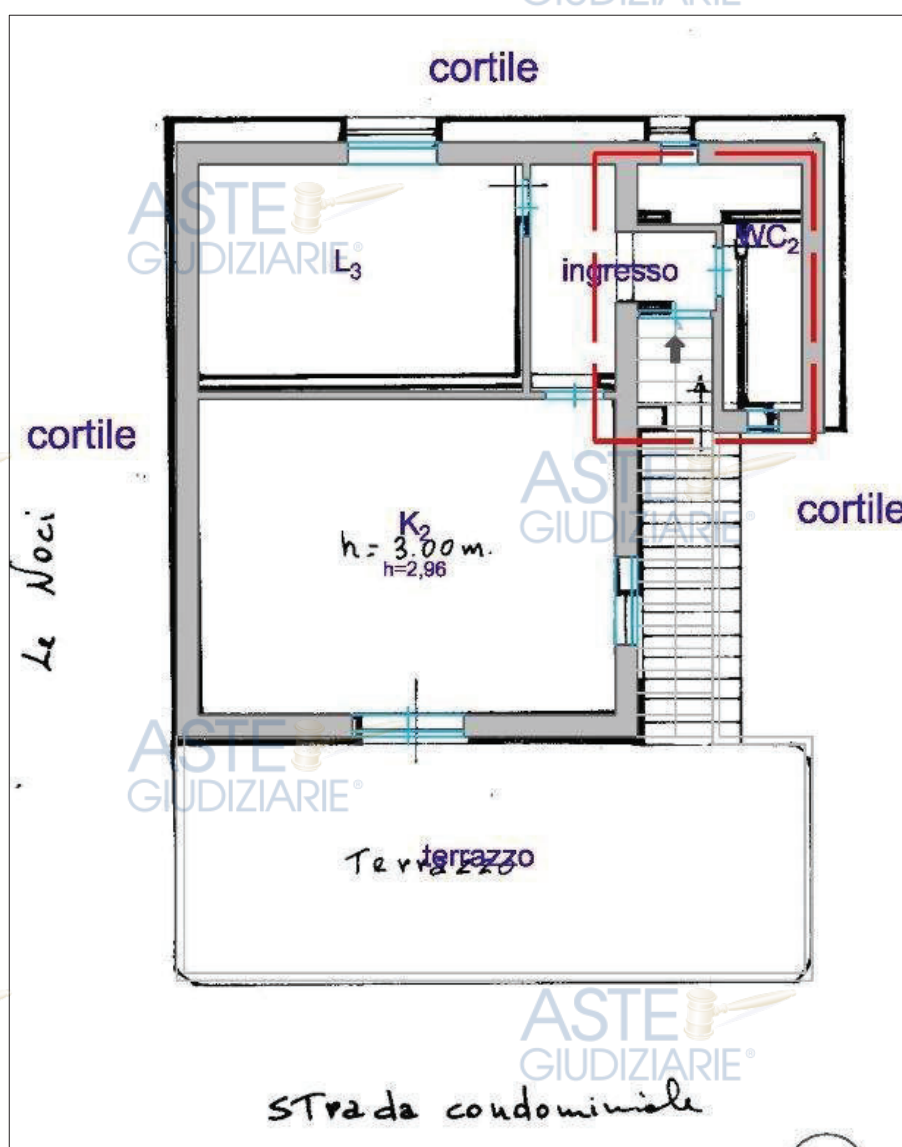
Si è accertata la corrispondenza formale tra i dati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nell'atto di compravendita, con le risultanze catastali. Non vi sono variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

Per l'assenza della planimetria catastale del solo **sub 1** non è possibile effettuare il confronto tra la stessa e l'attuale stato dei luoghi; è necessario pertanto, prevedere, la variazione catastale mediante DOCFA al fine di abbinare la planimetria catastale all'immobile nella banca dati del Catasto. Tale aggiornamento avrà un costo pari a 500,00 €. La scrivente si rende disponibile alla redazione e presentazione del DOCFA previa autorizzazione del Giudice Esecutore.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi del sub 2 emergono delle difformità. Con il supporto della sovrapposizione delle planimetrie, è immediata la lettura delle discrepanze (riquadro rosso):

1. diversa distribuzione degli spazi interni;
2. diversa rappresentazione sagoma esterna in corrispondenza dell'ingresso.

Tali difformità catastali possono essere eliminate semplicemente presentando un grafico aggiornato, rispondente allo stato dei luoghi, mediante pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, si stima in € 500,00. Anche in questo caso la scrivente si rende disponibile alla redazione e presentazione del DOCFA previa autorizzazione del Giudice Esecutore.



5.4 QUESITO "4"***Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*****LOTTO UNICO:**

Piena ed intera proprietà di n. 2 appartamenti indipendenti con annessa area esterna in Castel Volturno (CE), in Località Bagnara - con accesso da strada privata posta in Viale fiume Dora Baltea n.44 – superficie commerciale complessiva di circa 139 mq, sviluppata su due livelli, costituiti da: **1) piano terra**, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno al Foglio 26, P.IIa 74, **Sub 1**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 180,76 composto da cucina, bagno, due camere da letto e patio esterno. Confina a nord con unità immobiliare ricadente sulla particella terreni 1374 – foglio 26, ad est con unità immobiliare ricadente sulla particella terreni 1387 – foglio 26, a sud con unità immobiliare ricadente sulla particella terreni 1376 – foglio 26, ad ovest con la strada privata ricadente sulla particella terreni 1379 – foglio 26 (già via del Volto Santo) e da: **2) piano primo**, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno al Foglio 26, P.IIa 74, **Sub 2**, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 3 vani, Rendita € 119,30 composto da ingresso, cucina, bagno, una camera da letto e terrazzo. Confina a nord con unità immobiliare ricadente sulla particella terreni 1374 – foglio 26, ad est con unità immobiliare ricadente sulla particella terreni 1387 – foglio 26, a sud con unità immobiliare ricadente sulla particella terreni 1376 – foglio 26, ad ovest con la strada privata ricadente sulla particella terreni 1379 – foglio 26 (già via del Volto Santo). Per il sub 1 **non è presente planimetria catastale** in banca dati; per il sub 2 lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni e diversa rappresentazione della sagoma esterna in corrispondenza dell'ingresso. La costruzione è stata costruita in assenza di concessione edilizia. Per essa è stata presentata al Comune di Castel Volturno, pratica di Condono Edilizio n. 4308/85 in data 29/03/1986 con prot. n. 9989 ai sensi della L. 47/85 da XXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXX, in attesa di perfezionamento e tuttora inevasa. Le difformità che emergono dalla sovrapposizione del grafico dello stato dei luoghi (per entrambi i sub) con quello della domanda di condono riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni, che è necessario sanare, ai fini del rilascio della sanatoria, mediante CILA in sanatoria. Sarà necessario eseguire l'aggiornamento di entrambe le planimetrie catastali.

PREZZO BASE piena proprietà euro 45.000,00.
PREZZO BASE CORRETTO piena proprietà euro 32.500,00.

5.5 QUESITO "5"

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Alla data del 16/05/2024 (trascrizione del pignoramento), le unità immobiliari in esame risultano essere di proprietà dell'esecutato sig. XXXXXX XXXXXX per effetto di:

- **Atto di compravendita del Notaio dott.ssa XXXXXXXX XXXXXX** Rep. n. 153906, raccolta n. 23120 in data 25/09/2007, con cui l'esecutato acquistava la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento dal sig. XXXXX XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e dalla sig.ra XXXXXX XXXXXX nata ad XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugati tra loro in regime di comunione dei beni.

Si riporta di seguito la descrizione dei beni riportata nel suddetto atto:

Piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Castel Volturno (CE), località Bagnana alla via Volto Santo e precisamente:

- *Appartamento al piano terra, composto di tre vani e mezzo catastali; riportato presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (CE) foglio 26, particella 74, subalterno 1, Località Bagnana, piano T, categoria A2, classe 2, vani n.3, 5 Rendita Catastale euro 180,76;*
- *Appartamento al primo piano, composto di tre vani catastali; riportato presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno (CE) foglio 26, particella 74, subalterno 2, Località Bagnana, piano 1, categoria A4, classe 4, vani n.3, 5 Rendita Catastale euro 119,30;*

Il tutto confinante con aventi causa XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX e via Volto Santo.

Quanto alla provenienza la parte venditrice dichiara che i suddetti cespiti le sono pervenuti per acquisto fattone dalla signora XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX con atto per Notaio XXXXXX XXXXXX del XX/XX/XXXX [...] e precisamente è stata trasferita la piena proprietà dell'appartamento al piano terra sul quale i predetti signori XXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX hanno successivamente realizzato l'appartamento al piano primo [...] la parte venditrice dichiara sotto la propria personale responsabilità che per la costruzione del cespite immobiliare in oggetto è stata presentata al Comune di Castel Volturno domanda di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, in data 29/03/1986 ed assunta al prot. N. 9969, da valere altresì quali estremi della relativa concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 35 comma 12, se ne ricorrono le condizioni, tale domanda è corredata della prova dei versamenti integrali dell'oblazione dovuta [...] il tutto come si evince dalla perizia giurata del perito edile XXXXXX



XXXXXX in data XX/XX/XXXX che in originale si allega al presente atto sotto la lettera A per formarne parte integrante.

Tali beni venivano acquisiti dai signori XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX con:

- **Atto di compravendita del Notaio dott. XXXXX XXXXX** in data XX/XX/XXXX, con cui acquistavano dalla sig.ra XXXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XX/XX/XXXX la piena proprietà della *“casa di nuova costruzione in Castel Volturno, Località Bagnara, di due vani ed accessori al piano rialzato, confinante con il terreno su cui insiste da più lati. La parte acquirente prende atto che una striscia di terreno, al lato ovest della casa, è assoggettata a strada condominiale, il tutto già realizzato”*



5.6 QUESITO “6”

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Sotto il profilo urbanistico, il Comune di Castel Volturno è regolato dal PUC Piano Urbanistico Comunale, strumento urbanistico generale che disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio. L'area in cui ricade il fabbricato oggetto della presente relazione fa parte della zona B – *Urbanizzazione recente e consolidata*, disciplinata dagli artt.43 e 44 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Su detta area ricade il Vincolo Paesistico-Ambientale, di cui all'art. 7 della L. 1497/1939. Lo stesso fabbricato sorge nell'ambito di Area S.I.C. (siti di interesse condominiale) e ricade altresì nell'ambito della FASCIA A della perimetrazione del P.S.D.A. (piano stralcio difesa alluvioni).

(All. 11: Certificato destinazione urbanistica)

Sotto il profilo edilizio – secondo l'accesso agli atti effettuato dalla scrivente presso la competente Area del Comune di Castel Volturno - si precisa che il manufatto in oggetto **è stato costruito in assenza di concessione edilizia**. Per esso è stata presentata al Comune di Castel Volturno, pratica di Condonò Edilizio n. 4308/85 in data 29/03/1986 con prot. n. 9989 ai sensi della L. 47/85 dagli allora aventi titolo XXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, sul cui esito vi è ancora riserva dell'Area 5 – Urbanistica, Demanio, Abusivismo e Attività Produttive del Comune di Castel Volturno, con l'eventuale relativo perfezionamento, subordinato:

- all'inoltro ed all'esame della documentazione eventualmente ancora occorrente ed alla effettuazione degli adempimenti necessari come previsti;
- alla determinazione ed alla corresponsione delle somme eventualmente ancora dovute a titolo di oblazione, previa ricognizione e verifica circa la congruità di quelle già corrisposte;
- alla determinazione e successiva corresponsione delle somme eventualmente ancora dovute – quali contributi di concessione, danno ambientale e diritti di segreteria, che vengono stimati in € 5.000,00;
- all'acquisizione dei relativi pareri endoprocedimentali, quali ad esempio l'autorizzazione paesaggistica, ricadendo il sito in interesse nell'ambito di zona sottoposta al vincolo paesaggistico ambientale di cui al D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii;
- ad ulteriore verifica in merito alla piena titolarità delle aree in questione (riguardo alla eventuale presenza limitatamente alla proprietà interessata di uso civico, censo, livello ecc.).

La scrivente acquisisce detta documentazione.

(All. 12: Domanda di condono e concessione in sanatoria)

Non risultano, per gli stessi immobili, titoli edilizi, anche in sanatoria od altre istanze di condono edilizio, né figurano ulteriori procedimenti amministrativi di tipo edilizio (C.I.L.A., S.C.I.A., D.I.A., C.I.L.), anche in sanatoria, nonché dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

Per gli stessi immobili non risultano – dall'anno 2012 all'attualità – ordinanze di demolizione.

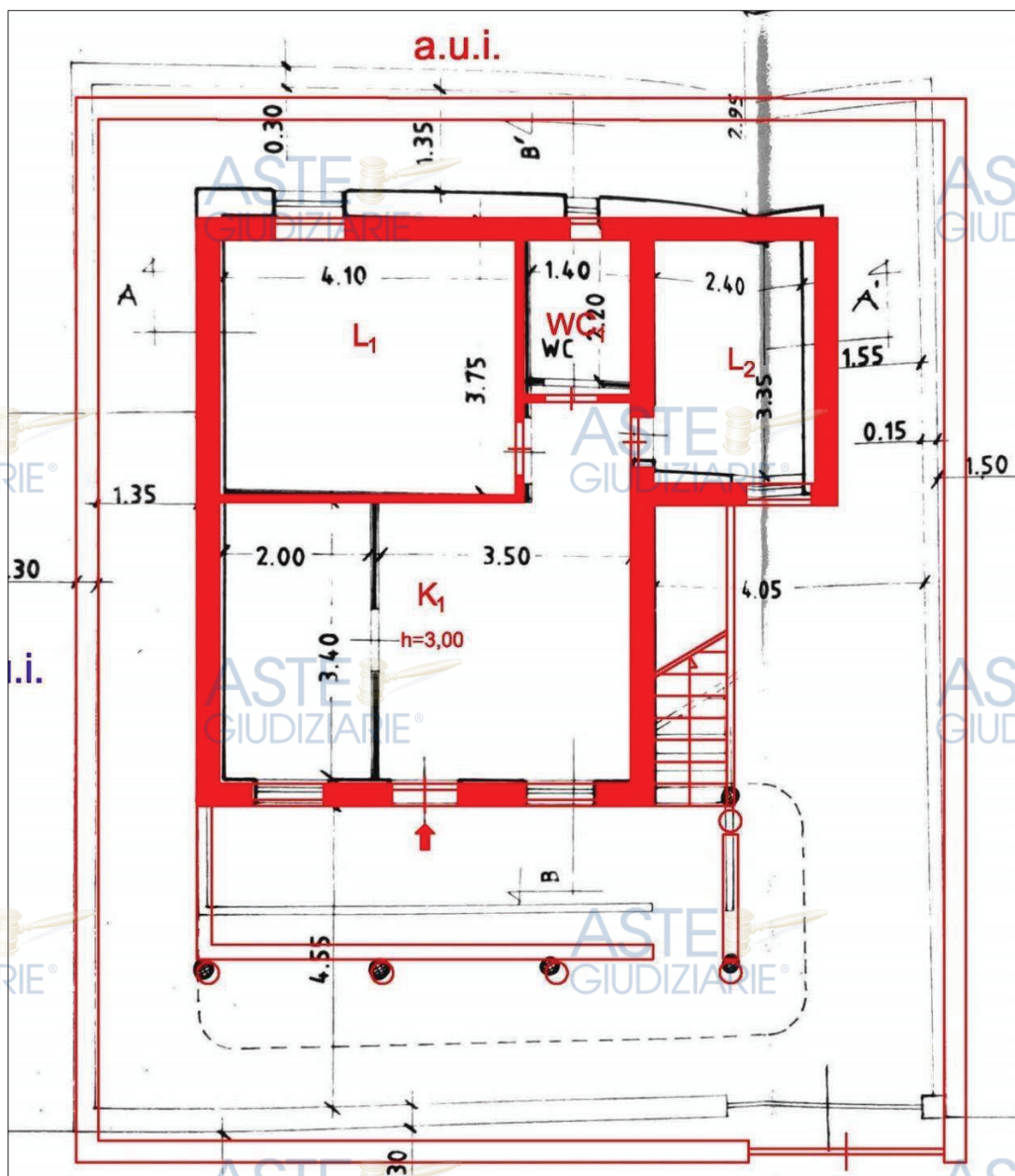
La scrivente acquisisce detta documentazione.

(All. 13: Esito istanza Comune)

Si confrontano i grafici di progetto della suddetta concessione in sanatoria con lo stato dei luoghi.

Piano terra – SUB 1

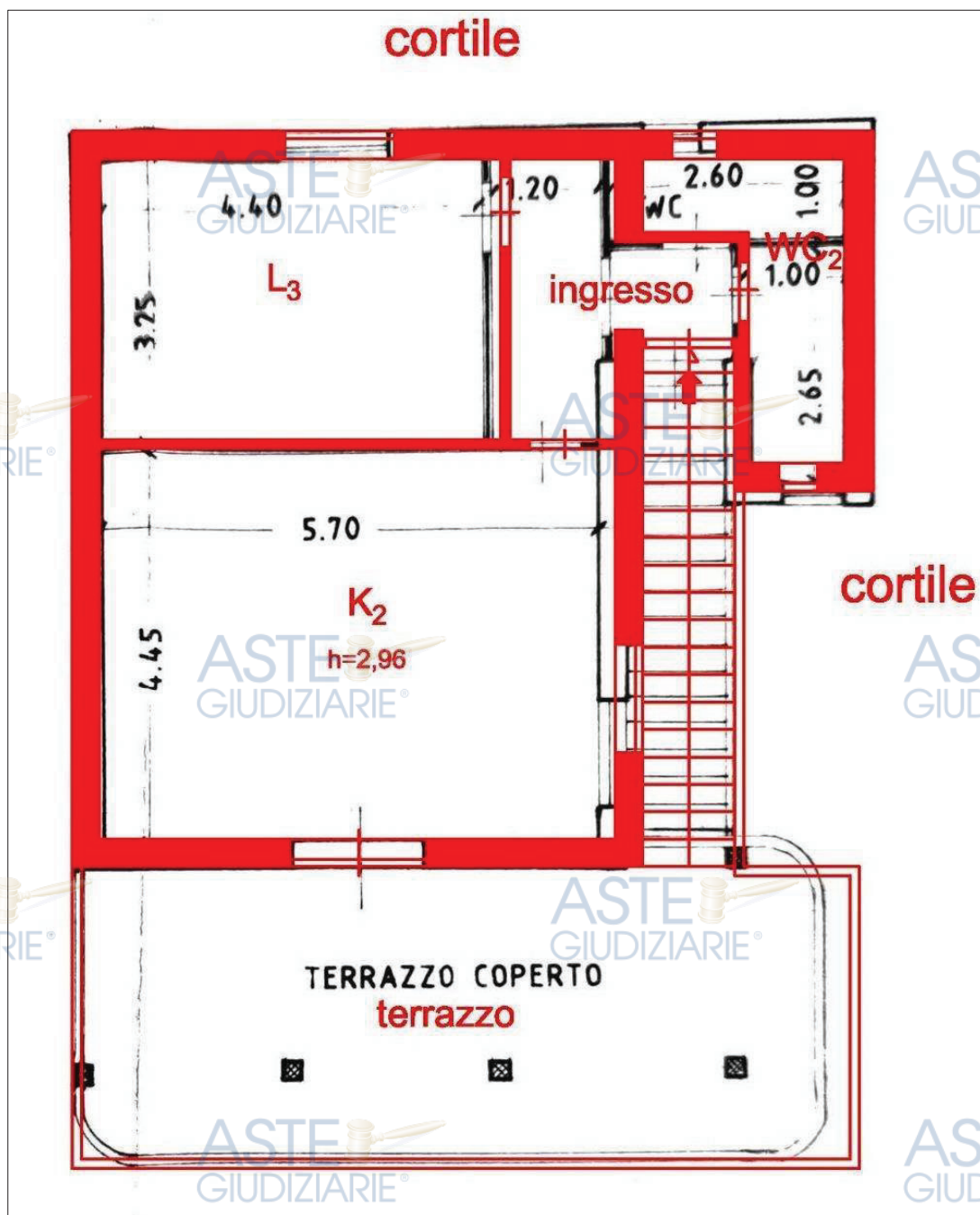
Tralasciando quegli errori di rappresentazione grafica che non fanno sovrapporre perfettamente i due disegni (in rosso lo stato dei luoghi attuale), si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni relativa alla assenza (attuale) del tramezzo nell'ambiente cucina, e la maggiore ampiezza del patio.



Piano terra – SUB 1

Piano primo – SUB 2

Tralasciando quegli errori di rappresentazione grafica che non fanno sovrapporre perfettamente i due disegni (in rosso lo stato dei luoghi attuale), si rileva la diversa distribuzione degli spazi in ordine alla attuale fusione, entrando a destra, di due vani che attualmente costituiscono il locale igienico.



Piano primo – SUB 2

Si precisa che secondo la normativa vigente, sono consentiti, per gli immobili regolarmente assentiti e compatibilmente ai dispositivi di vincolo vigenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione con un incremento volumetrico pari al 35% del volume preesistente, così come definiti agli Artt. 120,



121, 129 e 140 del Ruc (Regolamento urbanistico edilizio comunale, ai sensi dell'art. 28 della Lr 16/2004). Nello specifico sono consentite opere interne che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e non ne modificano la destinazione d'uso. Pertanto, nel caso specifico in esame, gli interventi eseguiti che hanno comportato una diversa distribuzione interna sarebbero consentiti dalla normativa vigente ma, considerando che è pendente la domanda di condono, si dovrebbe rispettare, ai fini del perfezionamento della stessa, la configurazione dichiarata nei grafici allegati alla domanda stessa. Essendo quindi stati alterati i luoghi, è necessaria una pratica di astratta assentibilità e sanare la difformità, dopo il rilascio del condono, mediante CILA in sanatoria, i cui costi si stimano in € 3.000,00.

È già stato precisato che si sono riscontrate difformità tra l'attuale stato dei luoghi ed il grafico catastale. Considerando che le stesse non emergono dal confronto con il grafico del condono, che è conforme allo stato dei luoghi, è necessario presentare aggiornamento planimetrico mediante n. 2 pratiche DOCFA il cui costo si stima in € 1.000,00.



5.7 QUESITO "7"

Stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo, gli immobili non sono occupati dall'esecutato e tantomeno da soggetti terzi, risultando di fatto disabitati.



5.8 QUESITO "8"

Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Gli immobili in questione risultano essere oggetto di ulteriore precedente pignoramento, trascritto il XX/XX/XXXX a favore di XXXXXXXXX e contro XXXXX XXXXXXX. La sottoscritta ha approfondito le ricerche. La procedura, RGE 838/2011, risulta estinta in data 03/05/2020.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Vincolo Paesistico-Ambientale, L. 1497/1939

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

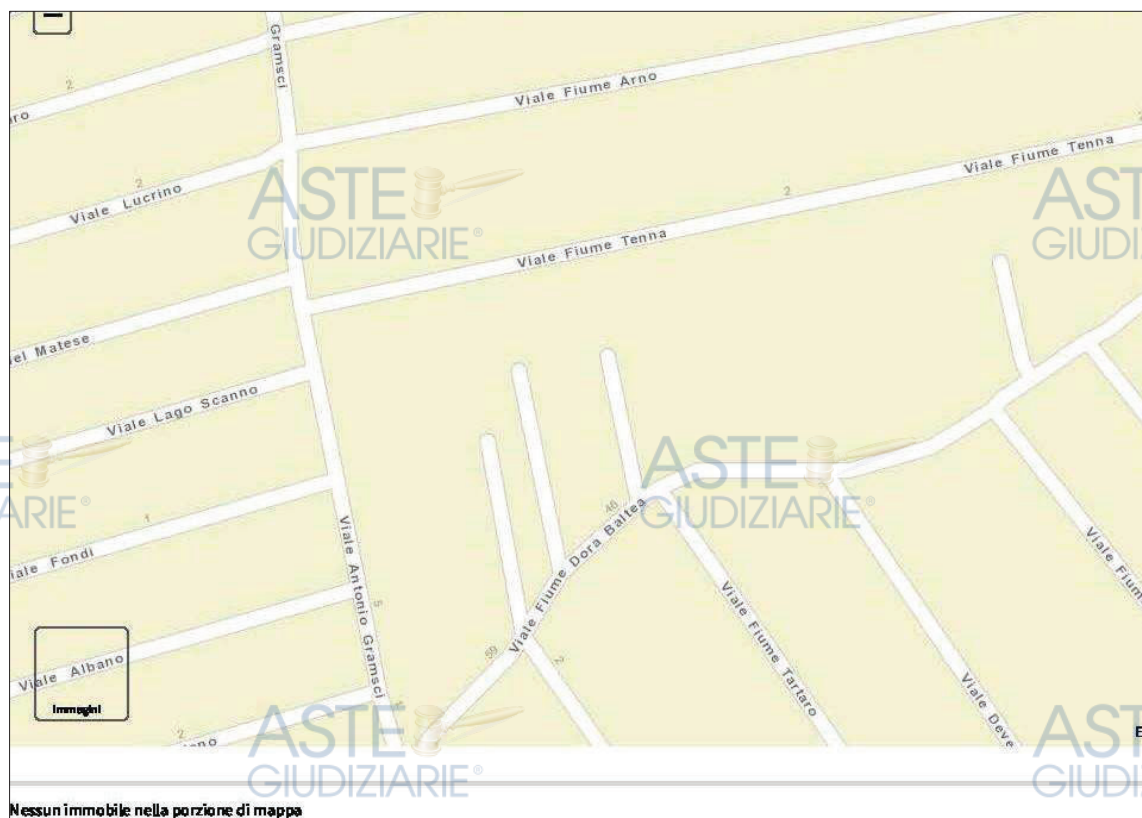
- Oneri per la cancellazione di gravami costituiti da: imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile, imposta di bollo di € 59,00, tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione (art. 3 comma 3 del D.L. n. 347/1990 e art. 44 del DPR n. 131/1986). La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita
- Costi per il perfezionamento della pratica di condono, pari ad € 5.000,00 circa. Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta
- Costi per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, pari ad € 3.000,00 circa. Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta
- Costi per l'allineamento catastale (DOCFA) pari ad € 1.000,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad € 500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad € 3.000,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

5.9 QUESITO "9"

Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale

Dalla consultazione della banca dati del portale Open Demanio, si rinviene che il bene immobile pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.

(All. 14: Mappa portale OpenDemanio)



Portale OpenDemanio, esito ricerca

5.10 QUESITO "10"

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Con riferimento alla verifica di esistenza di usi civici, la scrivente ha inoltrato istanza all'Ufficio competente, il quale comunica che dalla Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione/quotizzazione dell'8 febbraio 1933, relativa al Comune di Castelvoturno (CE), approvata con R.D. del 16 marzo 1933, risulta l'assegnazione della quota corrispondente al terreno in contrada Bagnana, distinto in catasto al Foglio 26, Particella 2 part. di Ettari 2.28.80, Canone annuo di 91,50 Lire in favore di XXXXX XXXXX fu XXXXXX, indicata nel ruolo dei concessionari al numero d'ordine 167, quota n. 117, gruppo A. Inoltre, nel Provvedimento del COMMISSARIO per la liquidazione degli usi civici in Napoli di affranco canone del 05/10/1963, relativo al Comune di Castelvoturno (CE), si

può leggere, tra l'altro, che: "(...) **DICHIARA *Affrancata*** dal canone la quota n. 117 del demanio Bagnana del Comune di CASTEL VOLTURNO (Caserta) assegnata, con ordinanza commissariale 8.2.1933, approvata con decreto del Capo dello Stato in data 16.3.1933, alla ditta XXXX XXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX, dell'estensione di Ett. 2.28.80 in catasto al fol. 26 part. 2/parte canone annuo Lire 91,50. - (...).

(All. 15: Esito istanza Ufficio Usi Civici)

5.11 QUESITO "11"

Informazioni relative alle spese di gestione dell'immobile e verifica di eventuali procedimenti in corso

Per l'unità immobiliare in questione non è costituito il Condominio.

5.12 QUESITO "12"

Valutazione del bene

La determinazione del valore di mercato viene di seguito stabilita con il metodo della stima diretta ovvero mediante la comparazione di beni che presentano caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima e dei quali si conosca il valore di mercato.

Si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dalla quotazione media in una determinata zona, si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ovvero individuare i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche dell'unità immobiliare da stimare sono rappresentati da:



K₁ - Taglio. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio (di fatto due unità immobiliari di taglio piccolo), si assume per tale coefficiente il fattore neutro:

$$K_1 = 1,00$$

K₂ - Stato conservativo. Lo stato conservativo influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame lo stato conservativo è scadente. Si ritiene di assumere il fattore moltiplicativo pari a:

$$K_2 = 0,80$$

K₃ - Qualità delle finiture. Concorre a formare il prezzo di un immobile la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è mediocre, pertanto si assume il fattore neutro:

$$K_3 = 0,94$$

K₄ - Dotazione impianti. Tiene conto della presenza degli impianti e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo immobile dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è inferiore allo standard, pertanto si sceglie di adottare il fattore moltiplicativo:

$$K_4 = 0,96$$

K₅ - Presenza di parcheggio esclusivo. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, gli immobili sono dotati di area esterna di uso esclusivo, che potrebbero anche essere destinate a parcheggio, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,05$$

K₆ - Pertinenze esclusive. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto

dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame sono presenti aree di pertinenze, ma pari allo standard di zona, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,00$$

K₇ – Affaccio e panoramicità. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Nel caso in esame, rientrante nello standard di zona, si assume il valore neutro:

$$K_7 = 1,00$$

K₈ – Luminosità. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Tutti gli ambienti hanno una discreta illuminazione nelle ore diurne, pari allo standard, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_8 = 1,00$$

K₉ – Qualità distributiva e funzionalità ambienti. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è discreta, ma pari allo standard di zona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9$$

$$K_{TOT} = 0,76$$

LOTTO UNICO: n. 2 unità immobiliari residenziali (piano terra e piano primo)

Per gli immobili oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (V_u) pari a **418,00 €/mq**. Tale quotazione, propria del caso in esame ovvero relativa ad unità immobiliare residenziale rappresenta la media tra il valore minimo e quello massimo presente nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - relativo alle vendite di

immobili di tipo civile (categoria catastale A/2) avvenute nel primo semestre 2025 – e il valore medio delle quotazioni immobiliari riportate sul Borsino Immobiliare. La quotazione presa in considerazione è stata opportunamente verificata mediante indagini di mercato sulla rete e presso le agenzie immobiliari di zona.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: CASERTA
Comune: CASTEL VOLTURNO
Fascia/zona: Periferica/BAGNARA-LAGO%20PIATTO-DESTRA%20VOLTURNO
Codice zona: D10
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	380	540	L	2,5	3,7	L
Abitazioni civili	Scadente	240	330	L	2,1	2,8	L

Stampa **Legenda**

Quotazione OMI

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 373	Valore medio Euro 488	Valore massimo Euro 602
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 287	Valore medio Euro 376	Valore massimo Euro 465
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 235	Valore medio Euro 283	Valore massimo Euro 330

Quotazione Borsino Immobiliare

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times Sc (\text{mq})$$

$$V_m = 418,00 \times 0,76 \times 139,36 = \text{€ } 44.271,88$$

Per approssimazione sarà:

$$P = \text{€ } 45.000,00$$

Calcolo del valore di mercato unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (V_u) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_u = V_m / Sc = \text{€ } 45.000,00 / 139,36 \text{ mq} = 322,90 \text{ €/mq}$$



CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato (Vm) tutti i costi (C) occorrenti per sanare le difformità riscontrate, per l'ottenimento del certificato di conformità degli impianti, del certificato energetico, del DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, del condono e della pratica in sanatoria delle difformità riscontrate

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C$$



I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 3.000,00 \text{ (adeguamento impianti)} + € 500,00 \text{ (certificato energetico)} + € 1.000,00 \text{ (docfa)} + € 5.000,00 \text{ (condono)} + € 3.000,00 \text{ (CILA in sanatoria)} = € 12.500,00$$

Pertanto si avrà:

$$P = € 45.000,00 - € 12.500,00 = € 32.500,00$$



Calcolo del prezzo a base d'asta unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo base d'asta espresso in €/mq:

$$V_u = P / S_c = € 32.500,00 / 139,36 \text{ mq}$$

$$V_u = 233,21 \text{ €/mq}$$



5.13 QUESITO "13"

Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

No ricorre tale circostanza. Gli immobili in questione sono stati pignorati per l'intera quota.



5.14 QUESITO "14"

Acquisizione certificati di stato civile e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

Agli atti della procedura non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. La scrivente ha acquisito i certificati di stato civile, di residenza storica ed estratto di matrimonio dell'esecutato presso il Comune di XXXXXXXX (XX) e il Comune di XXXXXXXXXX (XX).

Il sig. XXXXXX XXXXXXXX all'attualità risulta essere separato per effetto della omologazione di separazione consensuale con provvedimento del Tribunale di Napoli R.G. 27566/2006.

Alla data del 18/02/2025 lo stesso esecutato risulta essere residente, dal 25/10/2012 [REDACTED] [REDACTED] tale indirizzo coincide con quello degli immobili oggetto di pignoramento.

(All. 5: Certificati)

6. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena ed intera proprietà dell'immobile staggito che risulta pari a circa € 45.000,00 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a circa € **32.500,00**.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

Napoli, 18 Dicembre 2025

L'esperto

Arch. Emanuela ACCARINO