



## TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI  
(IV° SEZ. CIV.)

---

### ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 188/2024 R.G.Es.

PROCEDURA PROMOSSA DA  
XXXXXXXXXXXXXX  
e per XXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORE  
XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX

**G.Es.**  
Dott.<sup>ssa</sup> Linda Catagna

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**  
Aprile 2025

**TECNICO INCARICATO**  
**ARCH. ELISABETTA IORIO**  
C.F. RIOLBT64A68F839U  
con studio in Calvizzano (NA) Via F. Baracca n.9  
e-mail: elisabettaiorio92@gmail.com  
PEC: elisabetta.iorio@archiworldpec.it

## SOMMARIO

<b>CAPITOLO 1</b> .....	4
<b>DATI GENERALI</b> .....	4
1.1 Premessa .....	4
1.2 Parti .....	4
1.3 Operazioni peritali .....	5
<b>CAPITOLO 2</b> .....	6
<b>OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</b> .....	6
2.1 Quesito n.1 – identificazione e diritti reali dei beni oggetto di pignoramento .....	6
2.2 QUESITO n. 2- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....	7
<b>UBICAZIONE DELLA VILLETTA</b> .....	7
2.3 QUESITO n. 3 - procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.....	13
2.4 QUESITO n. 4 - procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....	15
2.5 QUESITO n. 5- procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	15
<b>TITOLARITA'</b> .....	15
<b>PROVENIENZA</b> .....	16
<b>ANNOTAZIONE</b> .....	17
2.6 QUESITO n. 6 - verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	17
2.7 QUESITO N. 7 - indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....	20
2.8 QUESITO n. 8 - specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	20
2.9 QUESITO n. 9 - verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	21
2.10 QUESITO n. 10 - verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	21
2.11 QUESITO n. 11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	21
<b>CAPITOLO 3</b> .....	22
<b>CRITERIO DI STIMA E VALORE DI VENDITA DEL LOTTO</b> .....	22
3.1 QUESITO n. 12 - procedere alla valutazione dei beni .....	22
3.2 Calcolo del valore del lotto di vendita .....	23
<b>VALORE DI MERCATO AL MQ</b> .....	23
3.3 QUESITO n. 13 -procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .....	25
3.4 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.....	25
<b>CONCLUSIONI</b> .....	26

ATTESTAZIONE DI TRASMISSIONE..... 27

**ALLEGATI**

- 1) Verbali di sopralluogo
  - 2) Documentazione catastale, ispezione ipotecaria e richiesta Agenzia del Territorio
  - 3) Grafici di rilievo
  - 4) Rilievo fotografico
  - 5) Documentazione Condominio N.D.
  - 6) N°5 Titoli di provenienza
  - 7) Estratto della pratica di condono edilizio
  - 8) Certificato Destinazione Urbanistica
  - 9) Attestazione Vincoli S.A.B.A.P.
  - 10) Documentazione anagrafica
- A- Spese sostenute ed onorario

## CAPITOLO I

### DATI GENERALI

#### 1.1 Premessa

La sottoscritta Elisabetta Iorio architetto, con studio in Calvizzano (NA) alla via F. Baracca n.9, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n.5316 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli al n.8430, con giuramento del 20/08/2024, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Linda Catagna del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), l'incarico di Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n.188/2024R.G.Es. Contestualmente alla nomina della sottoscritta, veniva nominato in qualità di Custode Avv. Marcello De Giorgio con studio in Via Chiatamone n.7 -80121- Napoli (PEC): [marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it)

#### 1.2 Parti

##### Creditore procedente:

XXXXXXXXXX con sede legale in Via XXXXXXXXXXX, XXXXXX (XX – XXXXX), Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione presso il Registro delle Imprese di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, REA XX – XXXXXXXXXXX, e per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede legale in Via XXXXXXXX, XXXXXX (XX – XXXXX), Codice Fiscale, Partita IVA e Iscrizione presso il Registro delle Imprese di XXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Felicità Fenaroli del Foro di Milano; pec: [felicita.fenaroli@milano.pecavvocati.it](mailto:felicita.fenaroli@milano.pecavvocati.it)

##### Debitore/Esecutato:

XXXXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e residente in XXXXXXXXXXX (XX) -XXXXX- alla Via XXXXXXXXXXX, scala X  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad XXXXX (NA) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e residente in XXXXXXX (XX) -XXXX- al  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Creditori Iscritti:** XXXXXXXXXXXXXXXX

**Intervenuti:** NESSUNO

### 1.3 Operazioni peritali

Le operazioni di sopralluogo presso i cespiti pignorati ebbero inizio il giorno 26/09/2024 alle ore 10:30, congiuntamente al Custode nominato.

Il sopralluogo andò deserto.

Il secondo sopralluogo è avvenuto il giorno 09/12/2024 alle ore 11:30. La sottoscritta giunta sul posto incontrava il Custode nominato coadiuvato da un fabbro che provvide all'apertura sia del cancello d'ingresso al giardino che del portoncino d'ingresso dell'abitazione. Durante il sopralluogo vennero effettuati rilievi metrici e fotografici dei beni, al fine di constatarne lo stato di manutenzione e la loro corrispondenza alle attuali planimetrie catastali.

Al termine di ogni sopralluogo veniva redatto e sottoscritto il verbale di rito [\[All.to n.1\]](#).

In data 10.01.2025, la scrivente essendo ancora in attesa della documentazione richiesta sia presso l'U.T.C. del Comune di Castel Volturno che presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio, presentava all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione un'istanza di proroga di 90 giorni per la trasmissione della bozza di stima alle parti.

Il G.Es. in data 14.01.2025 mi concedeva la proroga e differiva la prima udienza fissata per il giorno 06.02.2025 al 08.05.2025 ore 11,00.

Durante l'arco del mandato sono state espletate tutte le ricerche presso i competenti uffici e/o enti per gli accertamenti del caso.

*La sottoscritta ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.*

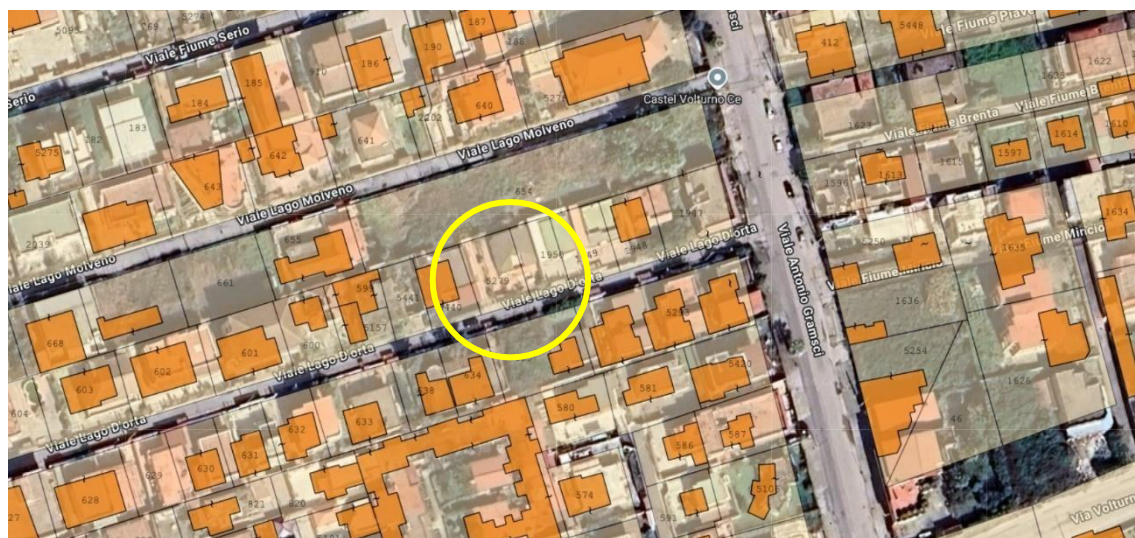
## CAPITOLO 2

### OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

#### 2.1 Quesito n.1 – identificazione e diritti reali dei beni oggetto di pignoramento

Pignoramento rep.5536 del 15/07/2024, trascritto il 01/08/2024 ai nn.31084/25148

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento della quota di 1000/1000 della piena proprietà di un immobile sito in Castel Volturno (CE) al Viale Lago D'Orta n.10/12 (ex Viale Redis) ed identificato nel N.C.E.U. di suddetto Comune al **Foglio 26, P.IIa 5280, [All.to n.2]**. Dall'atto di pignoramento si evince che il diritto reale di godimento coincide con quanto riportato sia nella visura catastale che nella trascrizione del pignoramento.



Riferimento aereo dell'edificio e sovrapposizione catastale

Dopo aver effettuato il sopralluogo, al fine di verificarne ubicazione, consistenza, stato di conservazione e l'esatta identificazione, analizzata la tipologia dei beni e la loro conformazione, si può asserire che vi è conformità tra i beni in questione e la descrizione

contenuta nel pignoramento, per tanto essi costituiranno, per omogeneità, ubicazione un unico lotto di vendita così definito:

### LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento indipendente con annessa area esterna pertinenziale **non conforme né catastalmente, né urbanisticamente** sito nel Comune di Castel Volturno (CE), al Viale Lago d'Orta n.10/12, composto da quattro camere ed accessori al piano terra e locale deposito al piano primo/sottotetto, il tutto confinante a nord con p.lla 654, ad est con p.lla 2037, a sud con viale d'accesso, ad ovest con p.lla 5244, e riportato nel N.C.E.U. di suddetto Comune al **foglio 26, particella 5280**, piano T, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, R.C. € 258,23; ancora con indicazione della vecchia toponomastica identificata con Viale Redis.

**SULLA PARTICELLA DI TERRENO ESISTE UN DIRITTO DI LIVELLO A CARICO DEL COMUNE DI CASTEL VOLTURNO**

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

UBICAZIONE DELLA VILLETTA



Inquadramento territoriale

### NOTIZIE SU CASTEL VOLTURNO

Castel Volturno<sup>1</sup> è un Comune italiano di 30.686 abitanti ed è situato nella provincia di Caserta. Il suo litorale lungo 27 km comprende varie località tra le quali: Bagnara, Destra Volturno, Scatozza, Baia Verde, Ischitella e Pinetamare. Il centro storico sorge sulla sponda

<sup>1</sup> Notizie tratte dal web

sinistra del fiume Volturno, sull'ultima ansa che questo forma prima di sfociare nel golfo di Gaeta nel mar Tirreno. Il territorio comunale si estende su una superficie di 72,23 km<sup>2</sup> e possiede 25 km di spiaggia e 10 di pineta. La parte meridionale del territorio (Villaggio Coppola, Marina d'Ischitella e Marina di Lago di Patria) è parte integrante dell'area metropolitana di Napoli, incuneandosi tra l'Agro aversano e l'Agro giuglianese. Il nome deriva dalla presenza sulle sponde del fiume Volturno di un castello. Nel 1812 fu creato comune autonomo ed ebbe come primo sindaco Giuseppe Toscano; da allora in poi seguì le vicende storiche e politiche del Regno delle Due Sicilie, dal 1860 quelle del Regno d'Italia e dal 1946 quelle della Repubblica Italiana. Castel Volturno, da castello fortificato a piccolo borgo agricolo, ha subito una notevole trasformazione in seguito ad alcune bonifiche eseguite durante il ventennio fascista, e dal 1954, grazie al completamento della nuova via Domiziana e il nuovo ponte sul fiume Volturno, ha conosciuto un rapido e disordinato sviluppo edilizio, dovuto anche alla creazione di centri turistico balneari come Pinetamare e Baia Verde.

Tra gli anni 1970 e 1980 vennero istituite le riserve naturali di Castel Volturno e dell'oasi di Castel Volturno, inserite nella riserva naturale Foce Volturno - Costa di Licola, nel 2014 nacque l'Ecoparco del Mediterraneo. Affermatasi come località balneare di riferimento per la borghesia napoletana e casertana tra gli anni sessanta e ottanta, il territorio di Castel Volturno è stato altresì interessato da innumerevoli casi di abusivismo edilizio che hanno stravolto e compromesso l'area litoranea. A partire dalla metà degli anni ottanta la cittadina ha subito un processo di progressivo degrado dovuto a molteplici cause: l'esproprio di appartamenti per migliaia di sfollati del terremoto in Irpinia e la smobilitazione del contingente militare statunitense residente nei pressi della base NATO. Come immediata conseguenza Castel Volturno ha assistito nel giro di pochi anni alla svalutazione e all'abbandono di migliaia di immobili, nella maggior parte dei casi abusivi. Ad aggravare la situazione vi fu anche l'infiltrazione, iniziata partire dagli anni ottanta, attuata da clan malavitosi nelle istituzioni e nel tessuto economico locale. Sul finire degli anni ottanta il territorio di Castel Volturno è stato interessato dall'arrivo di migliaia d'immigrati, regolari e clandestini, provenienti da vari Paesi dell'Africa occidentale, Ghana e Nigeria in testa. Le aree e le case dismesse o abbandonate sono quindi diventate dimora per le fasce più deboli, come sfollati del terremoto del 1980 e immigrati africani impiegati nelle campagne circostanti. A partire dagli anni novanta Castel Volturno è stato spesso citato nelle cronache giornalistiche a causa di alcuni episodi legati alla presenza malavitosa avvenuti in frazioni del territorio comunale. In questo territorio infatti la potente camorra locale ha dato in

gestione ai clan malavitosi africani, specialmente la mafia nigeriana, il controllo di alcune attività illecite come il racket della prostituzione e lo spaccio di droga.

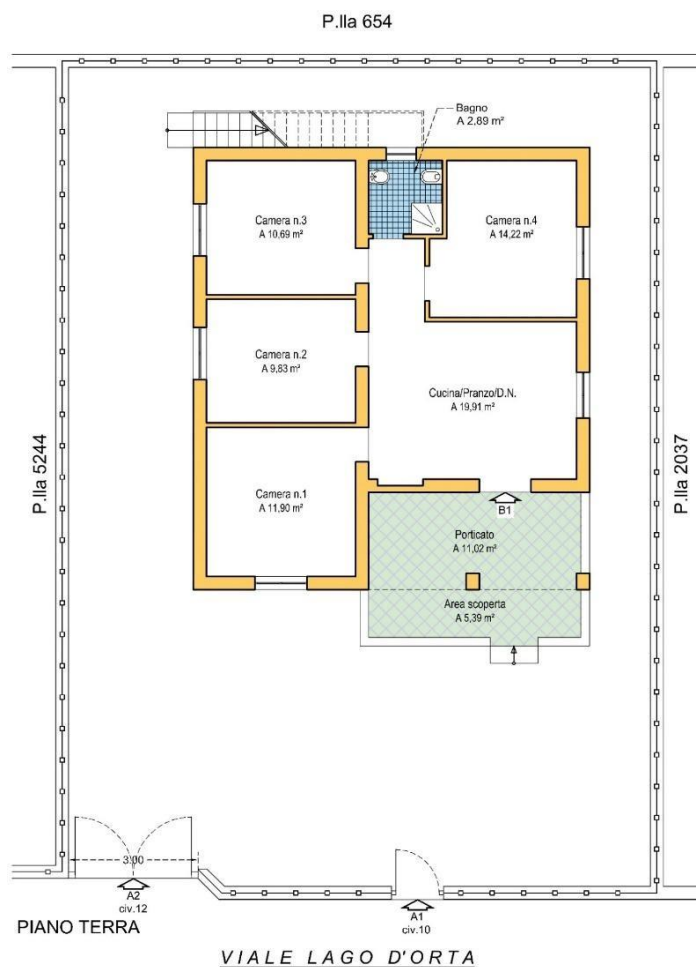
Al 31 dicembre 2023 i residenti stranieri erano 5.328, ovvero il 16,93% della popolazione. Nel 2017, è stato istituito a Castel Volturno il MIACE – Museo Internazionale di Arte Contemporanea dell'Euromediterraneo, museo di arte contemporanea comprendente anche 12 laboratori tematici e attività culturali e scientifiche. Il Comune è servito dalle linee bus AIR Campania (che esercita alcune linee ex CTP). Nel 2025 è stato approvato il piano urbanistico comunale, strumento di pianificazione urbanistica del territorio.

#### DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO



L'immobile **[All.to n.3 (rilievo metrico) ed All.to n.4 (documentazione fotografica)]** è posto all'interno di un lotto di terreno rettangolare di c/a 270,00 mq., avente accesso dal Viale Lago D'Orta civ. 10 (ingresso pedonale) e civ.12 (ingresso carrabile). Il viale costituisce una traversa privata (chiusa all'ingresso da un cancello in ferro) di Via Antonio Gramsci. L'abitazione si sviluppa tutta al piano terra ed è formata da un portico d'ingresso (11,02 m<sup>2</sup>) che immette in un grande vano che funge da ingresso, cucina e soggiorno (19,91 m<sup>2</sup>). A sinistra sono ubicate la camera n.1 (11,90 m<sup>2</sup>) e la camera n.2 (9,83 m<sup>2</sup>) oltre un piccolo disimpegno sul quale si aprono la camera n.3 (10,69 m<sup>2</sup>), la camera n.4 (14,22 m<sup>2</sup>) e

l'unico bagno dell'appartamento (2,89 m<sup>2</sup>). Gli ambienti si presentano ben illuminati, il bagno è rivestito su tutti i lati con piastrelle 20x20 per una altezza di 2,20 mt. Le pareti non piastrellate ed i soffitti sono intonacate ed attintati.

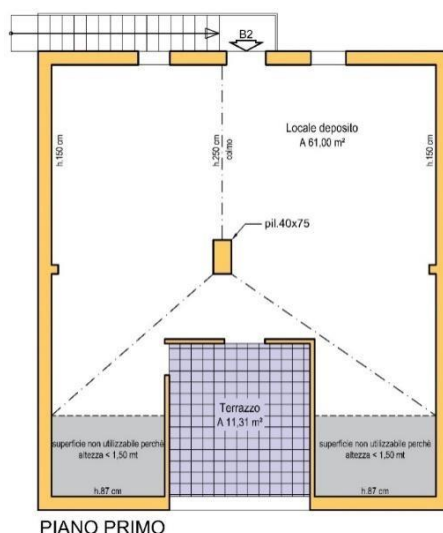


Pianta del Piano Terra alla data del sopralluogo

Una scala aperta in calcestruzzo (in pessimo stato d'uso e di manutenzione) posizionata sul lato posteriore conduce al piano superiore e/o sottotetto che per le modalità costruttive non è adibibile ad abitazione ma solo come locale di sgombero (61,00 m<sup>2</sup> oltre la superficie con altezza inferiore a 1,50 mt).

Esso ha una altezza al colmo di 2,50 mt., di 1,50 mt. alla falda sui lati destra e sinistra e di 0,87 mt. sul lato frontale, inoltre due vani porta (senza infisso) immettono su un piccolo terrazzino (11,31 m<sup>2</sup>).

L'intero deposito si trova allo stato rustico.



Pianta del Primo Piano (deposito sottotetto)

## STATO D'USO

L'intera proprietà si trova in totale stato di abbandono, le aree esterne sono invase da vegetazione spontanea, tutte le facciate esterne si presentano degradate, coperte da muffe e licheni, mentre l'appartamento presenta notevoli tracce di incuria e mancata manutenzione, nel particolare sono state rilevate tracce di infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzino, riscontrabili sia nel porticato che nella camera n.1, asportazione nel bagno del lavabo, e della porta di accesso alla camera n.4.

Tutte le finestre presentano problemi di apertura e le rispettive inferriate esterne sono coperte da ruggine ed in particolare quella della camera n.4 presenta i segni di un tentativo di intrusione da parte di ignoti.

L'edificio<sup>2</sup>, ha struttura portante in muratura di tufo (spessore cm. 30) con pilastro in c.a.o. centrale, solaio con travetti in c.a.p. e laterizi. La fondazione (a c/a 1,00 mt. dal piano di campagna) è formata da un cordolo e un plinto in c.a. realizzato entrambi in c.a.

Per avere un maggior isolamento il solaio di calpestio fu realizzato distanziato dal piano fondazionale (creando una camera d'aria) arieggiato da piccole finestrelle disposte lungo tutto il perimetro al livello di campagna e si è potuto osservare, in sede di sopralluogo, che le vasche sottostanti la pavimentazione con il tempo si sono riempite di acqua piovana creando un ulteriore fattore di insalubrità.

## IMPIANTISTICA

È stata rilevata la presenza sia del misuratore di energia elettrica che quello dell'acqua potabile mentre nel bagno e nella cucina è stata rilevata la presenza di scaldini elettrici per la produzione di acqua calda. Infine nel deposito (primo piano/sottotetto) troviamo un serbatoio di accumulo dell'acqua.

<sup>2</sup>Notizie reperite dal certificato di idoneità statica allegato alla richiesta di condono, a firma dell'ing. Manlio Fortunato

Il piano di cottura è alimentato da bombola di gpl.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'intera area, a destra del fiume Volturno, fu urbanizzata negli atti 60/70 del XX° sec. ed adibita, all'epoca, quasi esclusivamente ad abitazioni per villeggiatura, con un impianto urbanistico a pettine, dove da un viale di accesso principale si dipartono innumerevoli viali secondari con lotti di terreno disposti a destra ed a sinistra e che arrivano fino a qualche decina di metri dalla battigia. Dopo un primo periodo di fioritura iniziò un lento e continuo declino ed oggi la maggior parte delle abitazioni si presentano abbandonate o in cattivo stato di manutenzione. L'area è priva di servizi ad esclusione di qualche bar e negozio di generi alimentari ed è stata osservata la presenza di innumerevoli persone extracomunitarie così come già riportato nella descrizione delle notizie su Castel Volturno.

#### SUPERFICI

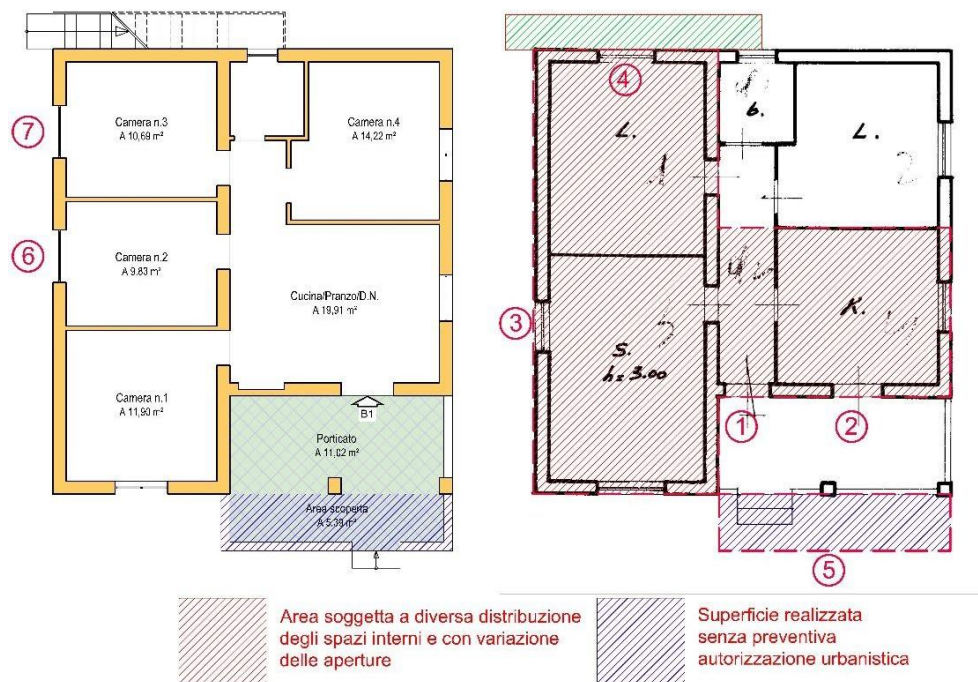
##### Superficie Netta (SN)

69,34 m<sup>2</sup>, oltre deposito 61,00 m<sup>2</sup>, area esterna pertinenziale di 170,00 m<sup>2</sup> e snr di 32,42 m<sup>2</sup>

**Superficie Lorda di Vendita (SLV) = 140,00 mq**

CONFORMITA' URBANISTICA: **Non conforme**

**Pratica di condono per il Permesso a Costruire in Sanatoria da definirsi**



CONFORMITA' CATASTALE: **Non conforme**

PERTINENZE CONDOMINIALI: N.D.[All.to n.5].

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. nonché delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti (o per lo meno queste non mi sono state esibite e/o rese mi note).

### FOTO RAPPRESENTATIVE DEL LOTTO DI VENDITA



Esterni ed interni<sup>3</sup>

### 2.3 QUESITO n. 3 - procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati

Il bene è censito nel catasto fabbricati del Comune di Castel Volturno (CE) [\[All.to n.2\]](#) al foglio 26, particella 5280, Viale Redis (vecchia denominazione, oggi Viale Lago D'Orta), piano T, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, R.C. € 258,23.

---

<sup>3</sup> Per la visione completa si rimanda all'allegato fotografico (Allegato n.3)

- Dati derivanti da: superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015;
- Variazione modifica identificativo del 24/10/2005, pratica n. CE0258570 in atti dal 24/10/2005 – allineamento mappe (n.85330.1/2005).
- Ex catasto fabbricati di Castel Volturno (CE) Foglio 26, p.lla 1208, classe A/2, cons. 5 vani, R.C. € 258,23.
- Variazione quadro tariffario del 01/01/1992
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

La particella che individua il bene nel tempo è stata interessata sia da numerosi passaggi di proprietà che di attribuzioni di numeri di mappa, quindi, per una migliore comprensione si rimanda alla visione dell'allegata Tabella riepilogativa.

Data di riferimento	Repertorio atto	Notaio	Parti	p.lla	mq	Annotazione nell'atto	Osservazione
05/09/1971	4761/1720	Farano Raffaello	XXXXXXXXXX XX	68/a	1.134	canone a favore del Comune di Castel Volturno	
			XXXXXXXXXXXX	68/b	1.010	canone a favore del Comune di Castel Volturno	
12/07/1973	6994/2960	Farano Raffaello	XXXXXXXXXXXX	68/a	1.134	canone a favore del Comune di Castel Volturno	
				68/b	1.010	canone a favore del Comune di Castel Volturno	
16/12/1974	2877/914	Enrico Marra	XXXXXXXXXXXX	637/a (ex 68/b)	830	frazionamento mod.12 n.253/74 approvato dall'UTE di Caserta il m21/10/1974	I germani Capocelli realizzano nel 1975 la costruzione del bene in maniera del tutto abusiva
Il 12/09/1979 venne presentato presso UTE di Caserta il tipo mappale n.49490 prot.7636 (attualmente non reperibile presso gli uffici)							
15/12/1980	2201/565	Giovanni Lupoli	XXXXXXXXXXXX			appartamento non ancora censito nel N.C.E.U. ma denunziato con scheda del 12/09/1979 n.7636	I coniugi Nicolai Emiddio ed Emiliano Teresa presentato richiesta di condono ai sensi della L.47/85 in data 29/03/1986, prot.9471
05/07/2007	153632/22925	Alessandra Del Balzo	XXXXXXXXXXXX	5280		appartamento cat. A/2	

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

### LOTTO UNICO DI VENDITA

Diritto:	piena ed intera proprietà di un appartamento edificato su un suolo con diritto di livello a carico del Comune di Castel Volturno
Ubicazione:	Area ad est del Comune Castel Volturno (sponda destra del fiume), Viale Lago D'Orta civ.10/12.
Composizione:	quattro camere ed accessori con area esterna pertinenziale e deposito al piano sottotetto
Confini:	nord con p.lla 654, ad est con p.lla 2037, a sud con viale d'accesso, ad ovest con p.lla 5244
C.F.:	foglio 26, particella 5280, Viale Redis (vecchia denominazione, oggi Viale Lago D'Orta), piano T, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, R.C. € 258,23.
Descrizione del contesto:	Area esterna al centro abitato
Descrizione del fabbricato:	Immobile realizzato abusivamente nel 1975 con pratica di condono da definirsi.
Conformità catastale:	NON CONFORME
Conformità urbanistica:	NON CONFORME
SN e SLV:	<b>Superficie Netta (SN)</b> 69,34 m <sup>2</sup> , oltre deposito 61,00 m <sup>2</sup> , area esterna pertinenziale di 170,00 m <sup>2</sup> e snr di 32,42 m <sup>2</sup> <b>Superficie Lorda di Vendita (SLV) = 140,00 mq</b>
Millesimi e notizie condominiali:	N.D.
Pertinenze ed accessori:	Nessuna
Prezzo base	euro 37.000,00 [Euro trentasettemila/00]

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

### TITOLARITA'

Bene sito nel Comune di Castel Volturno (CE) al Viale Lago D'Orta n.10/12, identificato nel N.C.E.U. di suddetto comune al Foglio 26, p.lla 5280. Esso appartiene:

- per il diritto di proprietà di ½ XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX), in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXX;

- per il diritto di proprietà di ½ al XXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX), in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXX;

#### PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto:

- ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX (come su generalizzati), con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Alessandra Del Balzo di Napoli del 05/07/2007 (rep. n.153632, racc.22925), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 4 il 06/07/2007 al n.7020/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria Capua Vetere (CE) l'11/07/2007 ai nn.42639/21375, da potere di XXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXX C.F. (XXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX C.F. (XXXXXXXXXXXX) **[All.to n.6.1]**;
- ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, per la quota pari a ½ ciascuno della piena proprietà, con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Giovanni Lupoli di Formicola del 15/12/1980 (rep. n.2201, racc.565), registrato a Caserta il 02/01/1981 al n.19 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria Capua Vetere (CE) il 12/01/1981 ai nn.700/613, da potere di XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX C.F. (XXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX C.F. (XXXXXXXXXXXX) **[All.to n.6.2]**;
- Ai sigg.ri XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX il fondo sul quale è stato costruito il fabbricato era pervenuto per atto di compravendita a firma del Notaio Enrico Marra del 16/12/1974 (rep.2877, racc.914) reg.to a Caserta il 18/12/1974 al n.9188 e trascritto in Santa Maria Capua Vetere in data 20/12/1974 ai nn.28198/24742 da potere di XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX **[All.to n.6.3]**.
- Al sig. XXXXXXXXXXXXX il fondo, nella sua maggiore consistenza, era pervenuto per atto di compravendita a firma del Notaio Raffaello Farano di Formicola del 12/07/1973 (rep.6994, racc.2960) reg.to a Caserta il 21/07/1973 al n.4906 e trascritto in Santa Maria Capua Vetere in data 23/07/1973 ai nn.26864/25283 da potere di XXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXX **[All.to n.6.4]**.
- Alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX il fondo, era pervenuto per atto di compravendita a firma del Notaio Raffaello Farano di Formicola del 05/09/1971

(rep.4761, racc.1720) da potere di XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX  
[All.to n.6.5].

### ANNOTAZIONE

La ricerca è stata estesa a ritroso nel tempo perché già nell'atto di compravendita del 1971 (XXXXXXXXXXXX), esiste sul terreno un canone a favore del Comune di Castel Volturno, canone riportato anche nell'atto successivo del 1973 (XXXXXXXXXXXX). Questo canone costituisce un livello a favore di un Ente, ma dopo questo atto non si hanno più notizie di questo canone. Il livellario non potrebbe vendere il terreno dal notaio, ma dovrebbe prima effettuare un passaggio per cancellare il diritto di livello mediante **l'affrancazione**. Dalle ricerche effettuate, presso il Comune di Castel Volturno, presso la Regione Campania e presso la Conservatoria dei RR.II. non si è riusciti a trovare l'atto di affrancazione e per tanto si ritiene che il diritto di livello sia ancora in essere e che per tanto la sua eliminazione deve essere effettuata a cura e spese del futuro acquirente.

Dall'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, ai fini dell'esistenza del canone di locazione da corrispondere al Comune di Castel Volturno, veniva richiesto il numero dell'originaria particella. Dalla richiesta e dagli incontri con i funzionari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Caserta non è emersa alcuna documentazione inerente la particella originaria anche perché i partitari non erano leggibili.

In effetti con l'affrancazione si paga una somma in denaro, solitamente di molto minore rispetto al valore di mercato, per riscattare il terreno e divenire pieno proprietario. L'affrancazione può essere giudiziale, disciplinata dalla L. n. 607 del 1966 o avvenire tramite un atto notarile (tipologia di affrancazione più veloce, meno dispendiosa e che presuppone l'accordo tra concedente e livellario). Il **notaio**, al fine di ricevere un atto di affrancazione, necessita: della delibera della giunta comunale che autorizza l'affrancazione, la determina di spesa che fissa il prezzo dell'affrancazione e del certificato di destinazione urbanistica. Si precisa che, quando sul fondo sia stato costruito un edificio, l'affrancazione viene fatta sempre sul terreno e mai sul fabbricato, anche se la base di calcolo del capitale di affrancazione potrebbe prevedere l'utilizzo della Rendita Catastale dell'intero fabbricato.

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

I sigg.ri XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX realizzarono l'edificio nel 1975 senza richiedere alcun titolo abilitativo.

I successivi acquirenti, coniugi XXXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXXX, presentarono istanza di condono edilizio ai sensi dell'art.31 della Legge 47/85 del 28/02/1985 in data 29/03/1986 (prot.9471, Pratica di condono edilizio n.3861/85)[All.to n.7]. La pratica venne integrata nell'agosto dello stesso anno (12/08/1986 prot.25238) con la presentazione del certificato di idoneità statica.

Con prot.1958 del 29/11/1991 l'ufficio tecnico del Comune di Castel Volturno comunicava al sig. XXXXXXXXXXXXX che la pratica di condono n.3861/85 andava integrata con la presentazione di una serie di documenti. La documentazione richiesta venne presentata in data 19/02/1992 (prot.4714) e consistette in:

1. Documentazione fotografica;
2. Marca da bollo per certificato di staticità;
3. Ricevuta catastale dell'avvenuto accatastamento;
4. Copia atto notarile;

5. Certezza della data di realizzazione dell'opera;
6. Richiesta del parere vincolo paesistico-ambientale;
7. Richiesta di disponibilità suolo oggetto di condono;
8. Estratto di mappa;
9. Planimetria 1/500;
10. Rilievo delle opere da sanare;
11. Rilievo planimetrico con distanza dalla battigia.

Il sig. XXXXXXXXXXXXX, avendo richiesto informazione sulla pratica in data 28/05/2007 (prot.21039), il dirigente dell'ufficio condono con certificazione del 08/06/2007 rilascia un certificato con riserva dell'esito finale (diniego o accettazione), essendo il procedimento di istruttoria ancora in corso.

Una ulteriore richiesta di integrazione aggiuntiva per l'ottenimento del parere Paesistico Ambientale (di cui all'art.7 della Legge 1497/1939) venne inviata al sig. XXXXXXXXXXXXX dal dirigente dell'Area Tecnica Sezione Urbanistica Programmazione Territoriale del Comune di Castel Volturno in data 11/10/2007 (prot.43700).

A tutt'oggi da informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata – del Comune di Castel Volturno, per il rilascio del Permesso a Costruire in sanatoria si necessita della presentazione della seguente documentazione:

- Verifica Usi Civici – (esistenza canone di locazione previa conoscenza della particella originaria);
- Parere paesaggistico-ambientale;
- Costo di Costruzione
- Costo di urbanizzazione
- Diritti di segreteria
- Danno ambientale = 3% di (R.C. aggiornata x 115,50)

**Per il calcolo completo e definitivo va fatta richiesta all'U.T.C. ed in via forfettaria viene effettuata una decurtazione sul prezzo di vendita una-tantum.**

Strumento urbanistico – Certificato di destinazione urbanistica

L'immobile [All.to n.8] ricade all'esterno del Perimetro Urbano delimitato ai sensi dell'art.17 della Legge n.765 del 06/08/1967 ed approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.231 del 1972. In tale area l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di mc.0,03 per mq. di area fabbricabile, per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc/mq. Le

superfici coperte dei complessi produttivi, realizzati all'esterno del Perimetro Urbano, non possono superare 1/16 dell'area di proprietà.

In data 17/06/2021, la Giunta Comunale con provvedimento n.49 ha adottato il P.U.C. ai sensi della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. e del Regolamento di Attuazione n.5 del 04/08/2011.

L'area di cui sopra, compreso il manufatto sulla stessa edificato ricade:

- nell'ambito di zona assoggettata al vincolo paesaggistico ambientale di cui al D. Lgs. N.42/04 e ss.mm.ii.;
- in base alla perimetrazione del P.S.D.A. (Piano Stralcio Difesa Alluvioni), predisposto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, adottato con Delibera n.2 del 03/03/2004, approvato con D.P.C.M. del 10/12/2004 e pubblicato sulla G.U. n.28 del 04/02/2005, nell'ambito dell'area golenale, di cui alla "FASCIA A", compresa fra gli argini maestri del fiume Volturno ed individuata dallo stesso piano, per cui restano salve le prescrizioni previste nelle relative "Norme tecniche di attuazione", ed in particolare dagli artt. 6,10,13,14,16,17 e degli allegati;
- con delibera di G.R. n.5447 del 07/11/2002, pubblicata sul B.U.R.C. n.56 del 18/11/2002, tutto il territorio del Comune è stato individuato tra quelli appartenenti alla III^ classe del rischio sismico.

Attestazione Vincoli della Soprintendenza (di seguito riportata per intero)

L'immobile non è sottoposto alle disposizioni di tutela previste dal Decreto legislativo n.42 del 22.01.2004, Parte II, di competenza della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento, salvo quanto previsto dall'art. 10, comma 1 del già citato decreto.

Per i vincoli di cui alla Parte III del su richiamato D.L.gs 42/2004 si attesta che, dagli accertamenti disposti dalla Soprintendenza, nei confronti dell'immobile in oggetto esso **rientra nella perimetrazione dell'area denominata "Zona Litoranea" del Comune di Castel Volturno (CE)**, area sottoposta a tutela paesaggistica, ai sensi della ex lege 1497 del 29/06/1939, con D.M. del 19/05/1965 pubblicato sulla G.U. n.26 del 21.01.1966 vigente ai sensi dell'art.158 del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004.

La presente Attestazione non inficia comunque futuri provvedimenti che l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente adottare, nel rispetto delle vigenti norme di tutela, per gli immobili in questione **[All.to n.9]**.

## 2.7 QUESITO N. 7 - indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo il bene era in possesso degli esecutati ma si presentava in totale stato di abbandono.

## 2.8 QUESITO n. 8 - specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- **TRASCRIZIONE** nn.31084/25148 del 01/08/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/07/2024 numero di repertorio 5536 emesso da Uff. Giud. di Santa Maria Capua Vetere (CE), a favore di XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX), gravante sull'immobile in Castel Volturno, foglio 26, p.lla 5280.
- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** nn.42640/14881 del 11/07/2007 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 05/07/2007 (rep.153633/22926 Notaio Del Balzo Alessandra di Napoli) a favore di XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX (domicilio ipotecario eletto in Milano alla Via Tortona n.33) contro XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX) capitale € 115.000,00 Totale € 172.500,00 Durata 25 anni gravante sull'immobile in Castel Volturno, foglio 26, p.lla 5280.

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

- 1) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - NESSUNO;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - NESSUNO;
- 3) Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale – **LIVELLO a favore del Comune di Castel Volturno.**

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

- 1) PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 01/08/2024 ai nn.31084/25148, (rep. 5536 del 15/07/2024)
- 2) Difformità Urbanistico-Edilizie –**PRESENTI**– pratica di condono da definirsi (a carico dell'acquirente)
- 3) Difformità Catastali –**PRESENTI**– per diversa distribuzione degli spazi interni e per mancata rappresentazione in mappa (a carico dell'acquirente).

**2.9 QUESITO n. 9 - verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

I beni non ricadono su suolo demaniale

**2.10 QUESITO n. 10 - verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Livello a favore del Comune di Castel Volturno (eliminazione a carico dell'acquirente)

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

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: N.D.
- Debitoria nei confronti del "Condominio": Benché esiste un condominio, e sia stato contattato l'amministratore, questi non ha mai dato alcuna risposta, pertanto **NOTIZIE AL RIGUARDO N.D.**

## CAPITOLO 3

### CRITERIO DI STIMA E VALORE DI VENDITA DEL LOTTO

#### 3.1 QUESITO n. 12 - procedere alla valutazione dei beni

Critero di stima e valore di mercato

Il criterio di stima o aspetto economico adottato è quello del valore venale dei beni, ossia il valore che il bene assume sul mercato e il metodo utilizzato è stato quello del metodo sintetico comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analoga tra i valori, le caratteristiche dei beni noti, ed il bene in oggetto che consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile il più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Le variabili che concorrono nella determinazione del più probabile valore venale di un appartamento, riguardano: le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, il suo stato di conservazione, la sussistenza d'eventuali vincoli o servitù di sorta che possono incidere sul valore venale, la consistenza del bene, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Fra le condizioni intrinseche si è tenuto conto dell'orientamento, della maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e di conservazione, delle caratteristiche igieniche ed estetiche, dell'importanza e dello sviluppo dei servizi interni, delle dimensioni dei vani in relazione a quelle normali, della consistenza dell'immobile.

Fra le condizioni estrinseche si è considerata la possibilità ed il collegamento con il centro della zona, dei ritrovi, la salubrità della zona, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia, i trasporti collettivi, la luce, l'acqua.

L'unità di consistenza considerata è il metro quadrato, ovviamente a "modellare" il prezzo, oltre che alla semplice formula Euro x mq., saranno considerati altri coefficienti che esprimono, nel particolare, le caratteristiche proprie dell'abitazione, quindi, l'analisi dei parametri "in gioco" si estenderà dal generale (zona o quartiere) che esprime dei valori generici d'appetibilità commerciale, al particolare (edificio) il quale esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita, per arrivare all'unità immobiliare vera e propria che esprime valori di rendita.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al DPR 138/98 e alla norma UNI 10750/2005.

### Appetibilità

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio sufficientemente scarso sull'appetibilità dell'immobile in esame. Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi. In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

### Caratteristiche della zona

Area periferica del Comune di Castel Volturno caratterizzata dalla presenza di edifici di vecchia costruzione, con strade di media larghezza e scarsità di parcheggi pubblici, molto degradata.

### Caratteristiche intrinseche dell'immobile e stato di manutenzione

Pessimo stato di manutenzione

## 3.2 Calcolo del valore del lotto di vendita

### VALORE DI MERCATO AL MQ.

Il prezzo medio di mercato rilevato dalla banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferito al 2° semestre 2024 può essere posto pari ad euro 330,00 al mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASTEL VOLTURNO

Fascia/zona: Periferica/BAGNARA-LAGO%20PIATTO-DESTRA%20VOLTURNO

Codice zona: D10

Microzona: 0

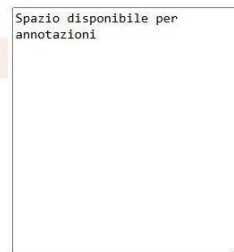
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

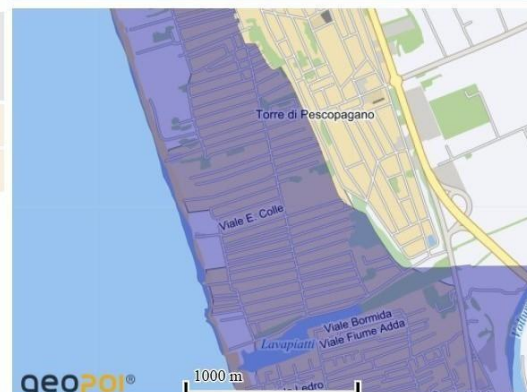
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	350	500	L	2,5	3,7	L
Abitazioni civili	Scadente	240	330	L	2,1	2,8	L

Stampa

Legenda



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



## VALORE DI VENDITA

La Superficie Commerciale di vendita (SCV) moltiplicata per il rispettivo prezzo base al metro quadrato ci dà il seguente valore dell'immobile:

Quotazione adottata 330,00 €/mq.

Valore del bene = prezzo/mq x superficie

Valore (V<sub>1</sub>) = 330,00 €/mq x 140,00 mq = **Euro 46.200,00**

Essendo il beneliberò non vi è decurtazione a tal proposito.

## PASSIVITA' E DECURTAZIONI

Dal valore così ottenuto si detraggono le seguenti passività:

Garanzia per vizi occulti de per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, per la mancanza di reperibilità dei certificati impianti ed APE, presentazione tipo mappale e nuove planimetriche, definizione oneri per rilascio Permesso a Costruire in Sanatoria	20%	€ 9.240,00
<b>TOTALE =</b>		<b>-€ 9.240,00</b>

## VALORE FINALE DI VENDITA

$$\boxed{\text{€ } 46.200,00} - \boxed{\text{€ } 9.240,00} = \boxed{\text{€ } 36.960,00}$$

Per arrotondamento

**Euro 37.000,00**  
[euro trentasettemila<sup>00</sup>]

## ADEGUATEZZA DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile per le condizioni in cui versa non ha le caratteristiche di abitabilità.

La scrivente, per quanto sopra esposto, salvo omissioni e/o informazioni a me sottaciute e/o documentazione non resagli nota, ritiene che il più probabile valore venale dell'immobile di che trattasi, nel mese di Aprile 2025, al netto delle decurtazioni e correzioni, risulta essere il seguente:

## LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena proprietà di un appartamento indipendente con annessa area esterna pertinenziale **non conforme né catastalmente, né urbanisticamente** sito nel Comune di Castel Volturno (CE), al Viale Lago d'Orta n.10/12, composto da quattro camere ed accessori al piano terra e locale deposito al piano primo/sottotetto, il tutto confinante a nord con p.lla 654, ad est con p.lla 2037, a sud con viale d'accesso, ad ovest con p.lla 5244, e riportato nel N.C.E.U. di suddetto Comune al **foglio 26, particella 5280**, piano T, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, R.C. € 258,23; ancora con indicazione della vecchia toponomastica identificata con Viale Redis.

**Sulla particella di terreno esiste un diritto di livello a carico del Comune di Castel Volturno**

### *VALORE DI VENDITA DEL BENE*

**Euro 37.000,00**  
[euro trentasettemila<sup>00</sup>]

### **3.3 QUESITO n. 13 -procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Si procede per l'intera quota

### **3.4 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.**

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)  
e residente in XXXXXXXXXXXXX - XXXX - alla Via XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXX (C.F.  
XXXXXXXXXXXX) e residente in XXXXXXXXXXXXX -XXXX- XXXXXXXXXXXXX.

Dall'Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (anno 1994, parte II, serie A, n.31) i coniugi XXXXXXXXXXXXX si sono sposati il XXXXXXXX in XXXXX (XX).  
Con provvedimento del Tribunale di Napoli-Nord R.G. n.9574/2019 in data 12.04.2022 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi. [\[All.to n.10\]](#).

## CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., dopo tutto quanto su esposto, sottopone le proprie conclusioni, ponendo in evidenza che i valori di cui sopra sono scaturiti da una serie di valutazioni tecniche, inerenti le caratteristiche intrinseche del cespite in questione, oltre alle caratteristiche della zona in cui lo stesso risiede; quindi nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e, ritenendo, a questo punto, di aver dato ampio ed esaustivo riscontro al mandato conferitomi, mi pregio di rassegnarLe la presente relazione, che si compone di n.27 pagine dattiloscritte e di allegati come all'indice, al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità, dichiarandomi sin d'ora disponibile a qualsivoglia ulteriore chiarimento in merito.

S.M.C.V. (CE), Aprile 2025

Depositata in cancelleria telematicamente

**L'Esperto**  
(Arch. Elisabetta Iorio)

ATTESTAZIONE DI TRASMISSIONE

Nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia della presente consulenza è stata inviata l'08.04.2025 a:

---

**sig.ra XXXXXXXXX** (Esecutata) a mezzo Racc. A/R n. 20067054165-6 residente in XXXXXX (XX) -XXXXX- alla Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XX, scala X

---

**Sig. XXXXXXXXX** (Esecutato) a mezzo Racc. A/R n. 20067054166-7 residente in XXXXX (XX) -XXXXX- al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XX.

---

**XXXXXXXXXXXXX** del Foro di Milano (Creditore procedente) XXXXXXXXX n.XX -XXXXX- XXXXX;  
pec: [XXXXXXXXXXXXXXXXX](mailto:XXXXXXXXXXXXXXXXX)

---

**Avv. Marcello De Giorgio** (Custode) Via Chiatamone n. 7 - 80121- Napoli  
(PEC): [marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it)

---

Ricordando agli stessi che entro 15 giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno 08/05/2025), è possibile far pervenire presso il mio studio sito in Calvizzano (NA) [cap 80012] alla Via F. Baracca n.9o al seguente indirizzo PEC:

[elisabetta.iorio@archiworldpec.it](mailto:elisabetta.iorio@archiworldpec.it) eventuali note di osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica.

S.M.C.V., lì Aprile 2025

**L'Esperto**  
(Arch. Elisabetta Iorio)