

TRIBUNALE DI SMCV

UFFICIO ESECUZIONE

G.E. DOTT.SSA Linda Catagna

PROC. N. 60/2025 R.G.E.

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

BENE UBICATO NEL COMUNE DI CASTELVOLTURNO (CE)

VIALE FIUME SERIO SNC

CAIAZZO, 07/04/2026

Esperto Stimatore
Architetto Michele Vassallo

INDICE GENERALE

RELAZIONE DI STIMA	Pag.
1. Premessa	3
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	3
3. Risposte ai quesiti	3
4. Conclusioni	38

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Individuazione dei beni su mappa catastale
3. Individuazione dei beni su ortofoto
4. Restituzione grafica del rilievo metrico dell'immobile LOTTO 1
5. Restituzione grafica del rilievo metrico dell'immobile LOTTO 2
- 6. Visure catastali**
- 7. Titoli di provenienza**
- 8. Certificati Anagrafici**
- 9. Ispezioni ipotecarie**
10. Relazione custode giudiziario
- 11. Documentazione urbanistica**

1. Premessa

Il sottoscritto architetto Michele Vassallo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta con il n.1621 ed iscritto all'albo dei C.T.U. con il n.964, con studio professionale a Caiazzo (CE) alla via Valardo n.1, è nominato esperto stimatore per la valutazione dell'immobile pignorato in danno della sig.ra OMISSIS come dal decreto di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore del 13/08/2025, G.E. dott.ssa Linda Catagna, nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 60/2025 OMISSIS.

Il beni pignorati consistono in due abitazione di tipo civile site nel Comune di Castel Volturno (CE), al viale fiume Serio, riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Castel Volturno :

- al foglio 26, p.la 5274, subb. 2-4.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver effettuato in via preliminare parte delle verifiche, indagini e visure presso i competenti uffici (Agenzia del Territorio di Caserta e uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caserta), previo accordo con il nominato custode giudiziario il dott. Marco Russo in data 10/02/2026 ho effettuato il sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali. Sono stati effettuati solo in parte rilievi metrici e fotografici del bene ubicato nel Comune di Castel Volturno (CE), al viale fiume Serio.

Sono stati richiesti i certificati all'ufficio anagrafe del comune di Casaluce (CE) e successivamente si avviavano tutte le altre indagini presso i competenti uffici (Agenzia del Territorio, Conservatoria, Regione Campania, CCIAA, archivio Notarile etc.).

3. Risposte ai quesiti

Si riporta, a seguire, il dettaglio del controllo preliminare e dei 14 quesiti:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

· se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

· se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato.***

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

*Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

*L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE".*

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione - sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC - di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - NO ATTUAL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTUAL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

*A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTUAL G.E." dovrà essere fatta **ESCLUSIVAMENTE** laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).*

L'istanza di vendita del Proc. R.G.E. n. 60/2025, depositata in cancelleria il 18/03/2025 è presente nella documentazione depositata dal creditore procedente che risulta essere completa. La Certificazione Notarile sostitutiva, è stata depositata in data 31/03/2025, nel rispetto del termine di 60 giorni dal deposito dell'istanza; da essa emerge che i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dalla documentazione depositata emerge che:

- Le visure catastali storiche sono correttamente riferite agli immobili pignorati censiti;
- La trascrizione del pignoramento è correttamente riferita agli immobili riportati sull'atto di pignoramento e sull'istanza di vendita.

Esaminata la documentazione depositata lo scrivente ha provveduto all'acquisizione sia del titolo di acquisto ultra ventennale, sia della certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni.

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

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.***

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

Al riguardo:

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2;*

quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"differmità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la differmità riscontrata:

· nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

· nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

· nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Diritti reali

I diritti reali pignorati corrispondono alla piena proprietà dei beni (1000/1000). L'attuale proprietario è la sig.ra Gelsomina Castellano in forza del seguente atto giudiziario:

- **Atto di compravendita** del 07.02.2007 a rogito del Notaio OMISSIS, rep. 4242 racc. 1596 con il quale i sig.ri OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno vendevano detti cespiti alla SIG.RA OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno;

Beni pignorati

I beni, consistenti in due appartamenti siti nel Comune di Castel Volturno (CE), al viale fiume Serio, sono indicati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali:

- al foglio 26, p.lla 5274, sub. 2, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita: Euro 202,45 (piano T);
- al foglio 26, p.lla 5274, sub. 4, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita: Euro 253,06 (piano 1).

Difformità formali

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione e con quelli attuali e non sono state riscontrate difformità di alcun genere o incongruenze nella documentazione presente nel fascicolo ed in sostanza i beni risultano identificati senza alcun dubbio.

Espropriazione per pubblica utilità

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

Individuazione degli immobili

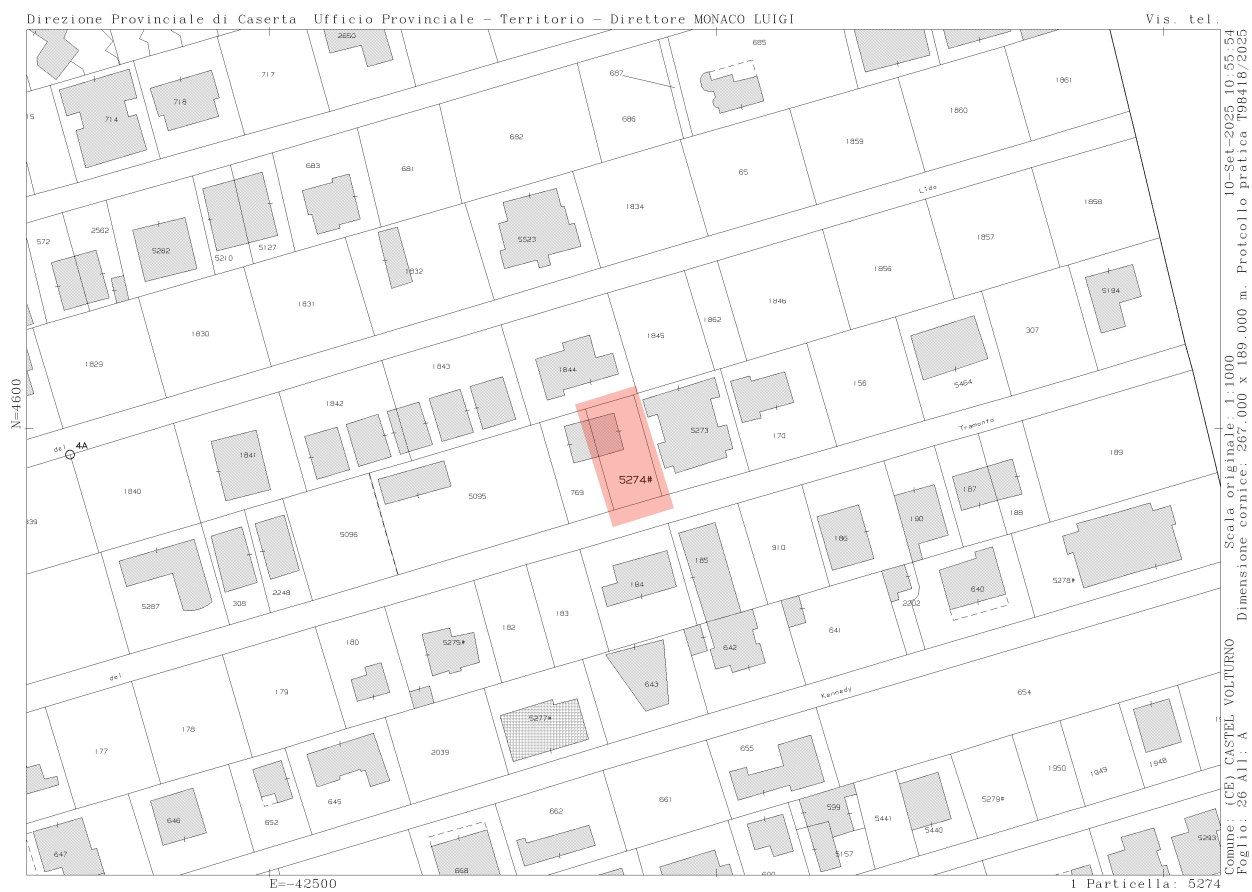
Dalla sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare reperita dal web e l'estratto di mappa catastale, si è riscontrata l'esatta corrispondenza delle sagome del terreno e del fabbricato a cui appartiene l'appartamento pignorato.

Si propone la vendita del bene pignorato in un **due lotti** poiché trattasi di due mini appartamenti.

Il **LOTTO 1** costituito da un appartamento, all'interno del fabbricato sito nel Comune di Castel Volturno (CE), al viale fiume Serio, riportato al NCEU al foglio 26, p.lla 5274, sub 2 confina a sud a Este e a nord con cortile comune ed a ovest con p.lla 769.

Il **LOTTO 2** costituito da un appartamento, all'interno del fabbricato sito nel Comune di Castel Volturno (CE), al viale fiume Serio, riportato al NCEU al foglio 26, p.lla 5274, sub 4 confina a sud a Este e a nord con cortile comune ed a ovest con p.lla 769.

Perizia di stima - Procedimento 60/2025 RGE - OMISSIS CONTRO OMISSIS



Individuazione del bene su mappa catastale



Individuazione del bene su ortofoto

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

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

*Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

*In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.*

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**.*

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.*

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il bene pignorato **LOTTO 1** consiste in un appartamento, all'interno di un immobile, sito in Castel Volturno (CE) al viale fiume Serio.

L'area di viale Fiume Serio, nel territorio di Castel Volturno, si colloca all'interno della cosiddetta Destra Volturno, una vasta porzione urbana sviluppatasi tra la fascia costiera e la via Domiziana. Si tratta di un contesto che ha origine in una maglia agricola di bonifica, progressivamente trasformata nel corso del Novecento in insediamento residenziale senza un disegno urbanistico compiuto. Questo processo ha inciso profondamente sulla forma e sul funzionamento dello spazio urbano.

Dal punto di vista morfologico, la zona conserva ancora l'impianto regolare tipico delle lottizzazioni agrarie, con una rete di strade parallele e ortogonali che definiscono isolati piuttosto uniformi. Tuttavia, questa apparente regolarità non corrisponde a una vera gerarchia della viabilità: le strade, compreso viale Fiume Serio, svolgono tutte funzioni simili e non esiste una chiara distinzione tra assi principali e secondari. Ne deriva un sistema viario debole, poco strutturato e non particolarmente efficiente sotto il profilo della mobilità.

L'edificazione si presenta diffusa e fortemente disomogenea. Prevalgono costruzioni residenziali di bassa altezza, generalmente uno o due piani, spesso costituite da villette isolate o piccoli fabbricati indipendenti. L'impianto originario dei lotti agricoli è ancora leggibile nella presenza di spazi pertinenziali, cortili o giardini, ma nel tempo questi spazi sono stati modificati o saturati da ampliamenti e interventi non sempre regolamentati. La qualità edilizia è

mediamente modesta e riflette una lunga stagione di autocostruzione e trasformazioni spontanee, che ha prodotto un tessuto urbano frammentato, in cui edifici completati convivono con strutture incompiute o in stato di degrado. La posizione geografica contribuisce ulteriormente a definire il carattere dell'area. Essendo situata nella fascia retrocostiera della piana del Volturno, vale Fiume Serio si trova in un territorio pianeggiante, a bassa quota, attraversato da canali di bonifica. Questa condizione comporta una certa vulnerabilità dal punto di vista idraulico, con possibili criticità legate agli allagamenti, oltre a una generale fragilità ambientale che incide sulla qualità dell'insediamento.

Nel complesso, le principali criticità urbanistiche derivano proprio dall'assenza di una pianificazione organica. L'urbanizzazione è avvenuta in larga parte in modo irregolare, con una dotazione insufficiente di servizi, spazi pubblici e infrastrutture adeguate. Il risultato è un ambito residenziale a bassa densità che, pur presentando una trama ordinata sulla carta, risulta in realtà poco strutturato, carente sotto il profilo dei servizi e segnato da fenomeni di degrado fisico e sociale.

In sintesi, vale Fiume Serio rappresenta un esempio emblematico di periferia costiera sviluppatasi su base agricola e trasformata attraverso processi spontanei: un tessuto urbano formalmente regolare ma sostanzialmente fragile, in cui la dimensione residenziale prevale senza essere accompagnata da un adeguato sistema di infrastrutture e spazi collettivi.

Il fabbricato ove risulta ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, è costituito da due piani fuori terra, con copertura piana. Esso presenta una struttura portante del tipo intelaiata con pilastri e travi in c.a., solai in latero cemento e compagne in laterizi.

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano terra con accesso diretto da cortile e si compone di un ingresso/soggiorno/cucina, due vani, un disimpegno e un wc, oltre che un garage ed un portico, per una superficie complessiva pari a mq 101,00 ed una altezza pari a m 2,20.

L'unità immobiliare è esposta a sud, ove insiste la cucina/soggiorno, a est dove insiste la cucina e un vano e a nord dove insistono il secondo vano ed il wc. Gli infissi interni ed esterni sono in legno con romane esterne. Lo stato di manutenzione generale dell'abitazione risulta pessimo così come lo stato igienico sanitario. Sono da rifare gli impianti. L'Appartamento ha bisogno di una ristrutturazione completa.







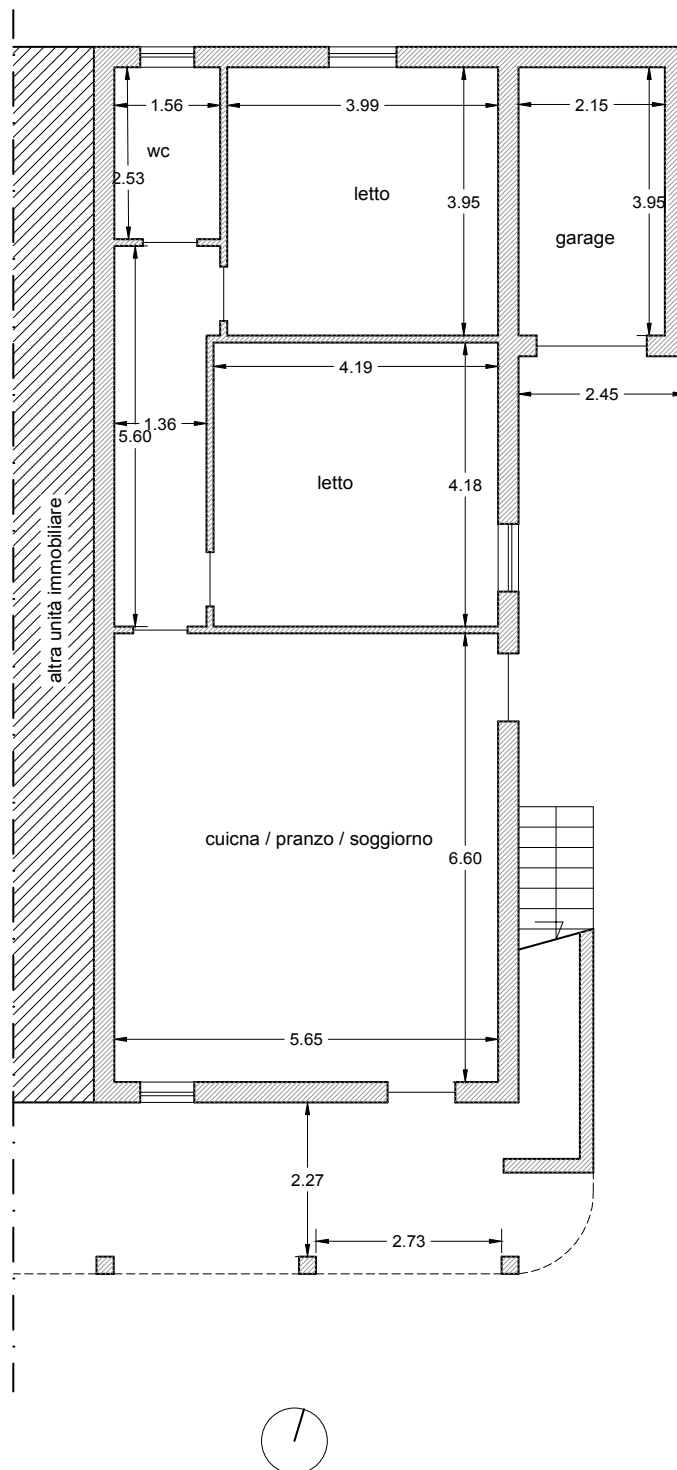


Restituzione grafica del rilievo metrico degli immobili

LOTTO 1

Unità immobiliare - Piano terra
foglio 26 - p.lla 5274 sub 2

PIANO TERRA



Di seguito si riporta, a titolo esemplificativo, una descrizione delle *superfici nette*¹ dei beni analizzati, nello stato di fatto in cui si trovano al momento dell'accesso (cfr. anche grafici di rilievo), nonché delle *superfici commerciali*², residenziali e non residenziali³. Si precisa che ai fini della valutazione, saranno utilizzate le sole superfici commerciali, residenziali e non residenziali⁴, ciascuna delle quali computate applicando dei coefficienti correttivi per ridurle ad un unico parametro cumulabile, la cui specifica è riportata in dettaglio al paragrafo riguardante la valutazione.

<u>VANO</u>	<u>SUPERFICI NETTE</u>
Ingresso/Soggiorno/ cucina	mq 37,63
Bagno	mq 4,00
Camera da letto 1	mq 17,55
Camera da letto 2	mq 15,80
Disimpegni	mq 8,00
Totale superfici residenziali nette	mq 82,95
Totale superficie coperta	mq 94,50
Portico	mq 16,43
Garage	mq 8,73
SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE	mq 94,50
Coefficiente utilizzato: 1	
SUPERFICIE COMMERCIALE NON RESIDENZIALE	mq 6,80
Coefficiente utilizzato: 0.10 (portico)	
Coefficiente utilizzato: 0.60 (garage)	
SUPERFICIE COMMERCIALE	Totale per arrotondamento mq 101,00

¹ Per superficie netta si intende l'ampiezza dei singoli vani di riferimento, quale area calpestabile ed esclusi i muri perimetrali e le tramezzature.

² La Superficie Reale o Commerciale di un'unità immobiliare viene misurata sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali e a metà i muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale.

³ In particolare la superficie commerciale residenziale è relativa alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; la superficie commerciale non residenziale è relativa alla superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, e a quella dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili.

⁴ Si precisa che eventuali discrepanze delle superfici considerate, così come da rilievo effettuato, non incideranno sul più probabile valore di mercato, perché lo stesso si intende a corpo e non a misura.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando

- nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

L'immobile pignorato è attualmente identificato catastalmente con i seguenti dati:

1. **Appartamento** ubicato in Castel Volturno (CE), viale fiume Serio snc, riportato al NCEU:

- al foglio 26, p.lla 5274, sub. 2, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita: Euro 202,45 (piano T).

Gli attuali dati identificativi catastali, come riportato nella visura attuale storica allegata, derivano dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987, dal CLASSAMENTO del 05/02/1986 in atti dal 22/04/1998 (n.

1162.1/1986), dalla variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 ed infine dalla VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 24/10/2005 pratica n. CE0258272 in atti dal 24/10/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n.85239.2/2005).

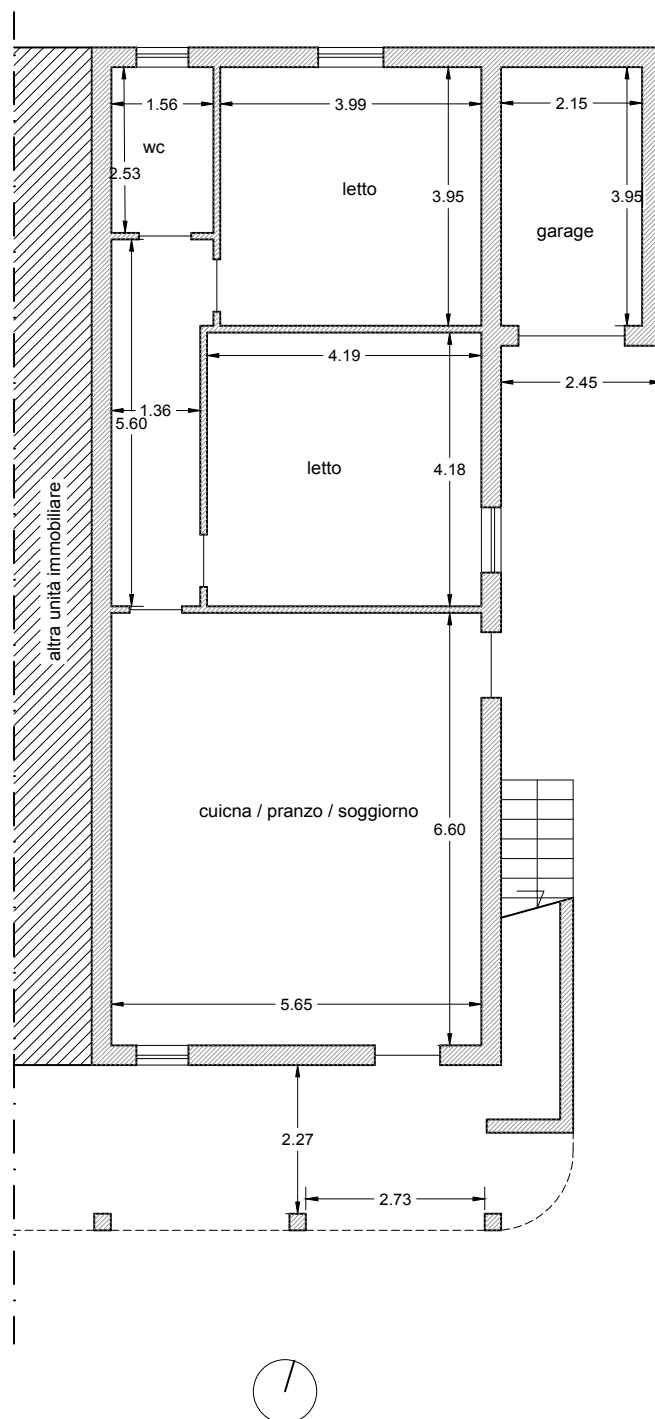
Per tutti gli immobili vi è rispondenza formale di tutti i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel atto di acquisto con le risultanze catastali attuali. Come già citato sopra, non sono intervenute variazioni nei principali dati identificativi (foglio, particella e subalterno), né prima né dopo la trascrizione del pignoramento.

Restituzione grafica del rilievo metrico degli immobili

LOTTO 1


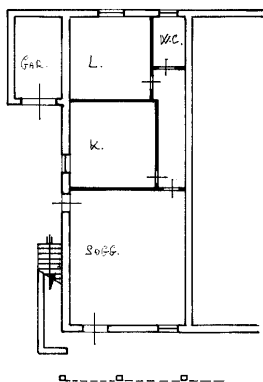
Unità immobiliare - Piano terra
foglio 26 - p.IIa 5274 sub 2

PIANO TERRA



Elaborato planimetrico catastale

Data presentazione: 05/02/1986 - Data: 10/09/2025 - n. T37221 - Richiedente: VSSMHL77D28B963L

MODULARIO P. - fig. rend. - 492	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)</small>	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 100
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Castel Volturno</u> Via <u>via S. Maria</u> Ditta <u>Edilizia S.p.A. - Via S. Maria 10 - Castel Volturno (BN) - C.A.P. 82010</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Castel Volturno</u></p>		
 <p>PIANO TERRA Sub 2 H = 2.20</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA DI 1:200</p>		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		
DATA PROT. N° <u>1152/24</u>	<u>PSC</u> <u>11520 AA</u>	Compilata dal <u>Gen. CARME TOSCANO</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>Napoli</u> DATA Firma: <u>Carmino Toscano</u>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/09/2025 - Comune di CASTEL VOLTURNO(C291) - < Foglio 26 - Particella 5274 - Subaltemo 2 - VIA TRONTO Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/02/1986 - Data: 10/09/2025 - n. T37221 - Richiedente: VSSMHL77D28B963L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

La piantina riportata al NCEU risulta essere il piano terra specchiato dello stato reale dei luoghi, di conseguenza sarà possibile una una regolarizzazione catastale mediante la presentazione di un Docfa da effettuare, successivamente alla regolarizzazione urbanistica, per un costo stimato pari ad € 800,00.

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

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

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

LOTTO n. 2: ecc.

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

LOTTO 1: piena ed intera proprietà di un appartamento al piano primo ubicato in Castel Volturno (NA), viale fiume Serio snc. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano terra con accesso diretto da cortile e si compone di un ingresso/soggiorno/cucina, due vani, un disimpegno e un wc, oltre che un garage e due portico, per una superficie complessiva pari a mq 101,00 ed una altezza pari a m 2,20.

I beni sono riportati in catasto con i seguenti identificativi:

- al foglio 26, p.lla 5274, sub. 2, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita: Euro 202,45 (piano T).

Il tutto confina a sud a Est e a nord con cortile comune ed a ovest con p.lla 769

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in merito ad una diversa rappresentazione della piantina catastale (specchiata).

L'immobile è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia, nell'anno 1980, ed è stato richiesto Condono Edilizio (art. 13, Legge 47/85) n. 3372 il 28/03/1986 cui lo stato reale dei luoghi è conforme.

Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE = Euro 20.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) *Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.*

L'attuale proprietario è la sig.ra Di Martino Filomena in forza del seguente atto:

- **Atto di compravendita** del 07.02.2007 a rogito del Notaio OMISSIS, rep. 4242 racc. 1596 con il quale i sig.ri OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno vendevano detti cespiti alla SIG.RA OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno;
- **Atto di compravendita** del 06.09.1978 relativo al terreno Foglio 26 particella 169 mq. 498 con il quale DI OMISSIS nata a NAPOLI il 12.09.1939 cedeva ai sig.ri OMISSIS la porzione di terreno sul quale veniva eretto, in seguito, il fabbricato in cui insistono i cespiti staggiti;

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DILA n. _____; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

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

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

- *deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;*

- *nel caso di riscontrate difformità:*

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

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

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

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

· il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

· lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

· i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

· la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

· determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

· chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

· verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

· concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c. p.c.

L'immobile è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia, nell'anno 1980, successivamente il 28/03/1986 con protocollo n. 8960 venne presentata, dal sig. OMISSIS, pratica di Condono Edilizio (art.13, Legge 47/85) n. 3372 il 28/03/1986, cui lo stato reale dei luoghi è conforme. E' stato altresì richiesto anche il parere relativo la vincolo Paesistico Ambientale.

E' doverosa una ristrutturazione dello stato dei luoghi presentando apposita CILA.

Restituzione grafica del rilievo metrico degli immobili

LOTTO 1

Unità immobiliare - Piano terra

foglio 26 - p.lla 5274 sub 2

PIANO TERRA

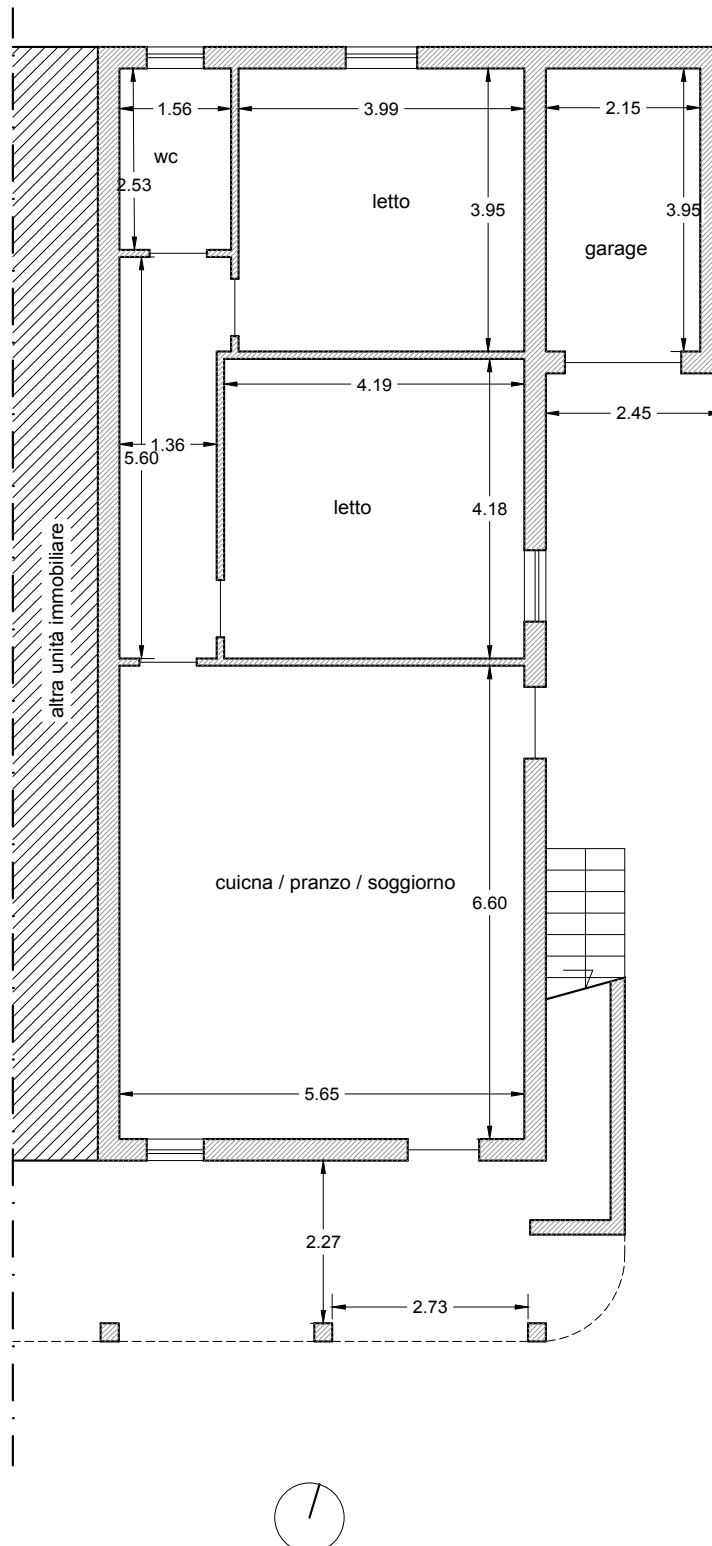
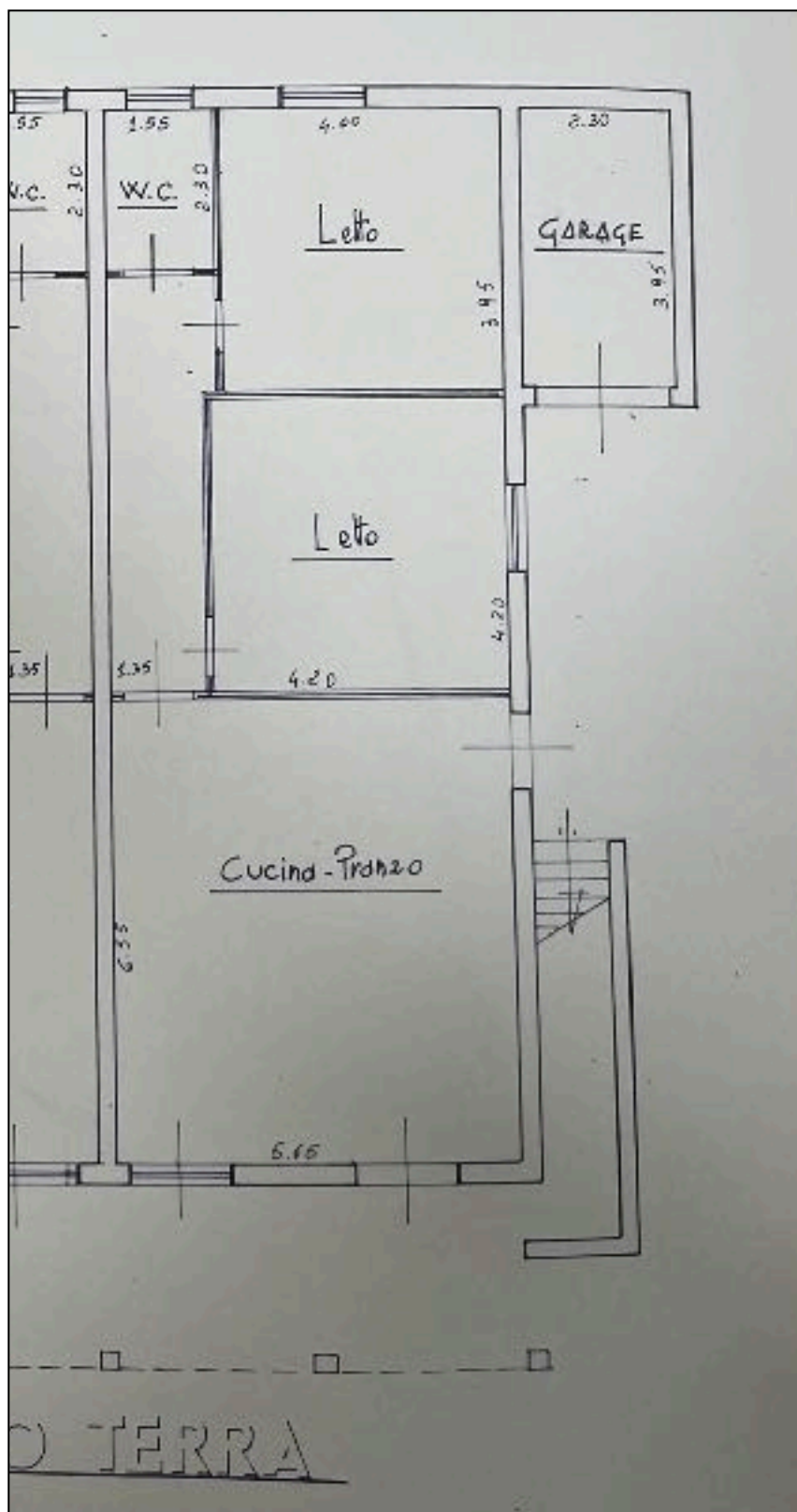


Grafico della richiesta di Condono Edilizio n. 3372 del 28/03/1986



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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data del sopralluogo, il 10/02/2026 l'appartamento risulta occupato da persone non meglio identificate.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

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

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

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

Tra questi si segnalano:

1) *Iscrizioni ipotecarie;*

2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*

3) *Differmità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*

4) *Differmità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 10-06-2022 sugli immobili pignorati:

- a) Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) Non risultano altre trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- c) Non risulta provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) Non risultano esistenti vincoli storico-artistici;
- e) Risulta costituito un condominio.
- f) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.
- g) Non risultano essere stati eseguiti sull'immobile provvedimenti di sequestro penale

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1. Domande Giudiziali (con la precisazione se la relativa controversia sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni: **nulla**
- 2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nulla**
- 3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nulla**
- 4. Altri pesi o limitazioni d'uso (per es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale, con la specificazione se risultino trascritti o meno: **nulla**
- 5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **nulla**

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

1) **Iscrizione ipotecaria:**

- **Iscrizione ipoteca volontaria** del 21.02.2007 REP. 4243 /1597 Pubblico ufficiale OMISSIS derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in favore della soc. BANCA UCB SPA per capitale € 120.000 – ipoteca € 180.000 .

2) **Pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):**

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 24/03/2025 - Registro Particolare 9144 Registro Generale 11540 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD -UNEP Repertorio 799 del 14/02/2025 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente procedura)

3) Difformità urbanistiche riscontrate e costi per la regolarizzazione:

E' doverosa una ristrutturazione dello stato dei luoghi presentando apposita CILA.

I costi da sostenere risultano:

- | | |
|--|------------|
| - Per pratiche urbanistiche di CILA (diritti, oneri e oblazioni) | € 1.200,00 |
| - Competenze professionali per pratiche comunali e agibilità | € 800,00 |
| - Segnalazione certificata di agibilità (diritti e bolli) | € 500,00 |

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) Difformità Catastali

La piantina riportata al NCEU risulta essere il piano terra specchiato dello stato reale dei luoghi, di conseguenza sarà possibile una una regolarizzazione catastale mediante la presentazione di un Docfa da effettuare, successivamente alla regolarizzazione urbanistica, per un costo stimato pari ad € 800,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

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

I Beni non ricadono in zona demaniale né appartengono al patrimonio indisponibile di un ente pubblico.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli art. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed*

assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici della Regione Campania, l'ufficio Usi Civici Unità Operativa Dirigenziale Foreste, è emerso che nel comune di Castel Volturno al foglio 26, sul quale sono individuati i beni pignorati, **non vi sono fondi gravati da censo, livello o uso civico.**

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

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

L'immobile risulterebbe parte di un condominio non meglio identificato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come

segue:

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

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

Per meglio chiarire quanto di seguito si dirà, occorre evidenziare alcuni concetti generali dell'estimo e dei metodi estimativi. Un bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione anche alla ragione per cui è richiesta la stima. La dottrina estimativa si fonda essenzialmente su tre concetti: il bene economico, il prezzo e il mercato. Il bene economico trova la misura della propria utilità e del suo valore nella possibilità di essere scambiato, ma soprattutto di aderire alle cosiddette "leggi di mercato" di cui la più nota è la cosiddetta legge della domanda e dell'offerta. Ogni stima è fatta nella previsione del valore venale da attribuire al bene, tenendo conto dell'andamento del mercato che non è sempre certo e costante, con lo scopo ultimo di attribuire al bene il suo "più probabile valore di mercato". Tenendo conto della finalità della stima, si può determinare il più probabile valore di mercato attraverso diversi metodi di stima, che possono essere sintetici o analitici. In genere, la stima del più probabile valore di mercato di un immobile avviene attraverso un procedimento di stima diretto (Market Comparison Approach MCA), basato cioè sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri simili, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, compravenduti sulla stessa piazza, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato, in tempi prossimi a quelli di riferimento della stima ed infine, a mezzo di parametri tecnici (metro quadro, metro cubo v.p.p., superficie coperta in metri quadri, numero dei vani, etc.), omogenei e facilmente confrontabili, è possibile stabilire un prezzo in Euro/Mq. Al valore che si ottiene in prima analisi, per il quale si tiene conto del principio dell'ordinarietà, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, bisogna apportare le eventuali aggiunte e detrazioni per tutte quelle condizioni caratteristiche o valori, positivi o negativi che in realtà sono al di sopra, al di sotto, o comunque fuori dalla normalità supposta (ad esempio: diritto di usufrutto, spese per il ripristino della normale funzionalità, valore di aree annesse: cortile, accessori, stato di possesso, regolarizzazioni, difformità, etc.).

Nel mercato immobiliare della prima casa, nel determinare il valore del cespite si tiene conto di fattori che sono tipici del mercato della residenza quali, ad esempio, la centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano, la qualificazione dell'ambiente interno/esterno, la presenza di attrezzature collettive e verde pubblico, di scuole, la viabilità, i parcheggi, il rumore ed il traffico al contorno, etc. (caratteristiche estrinseche); ed ancora i requisiti di prospicienza e di luminosità, il piano, l'accessibilità, il grado di finitura esterna ed interna, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, la vetustà, lo stato di manutenzione degli impianti e d'uso degli immobili, lo stato di conservazione, le

caratteristiche costruttive ed architettoniche, la presenza di verde privato e di cortili interni, l'ampiezza dell'area esterna di pertinenza, posti auto, etc. (caratteristiche intrinseche).

PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO PER PUNTI DI MERITO (O VALORI TIPICI)

Il metodo si fonda sull'analisi delle caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale, accessibilità; qualificazione ambientale) posizionali intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento), intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia, tipologia, stato conservativo) che determinano il valore unitario ponderato attraverso dei coefficienti correttivi (punti di merito) che indicheremo con k_i .

Il più probabile valore di mercato è ottenuto dalla seguente formula:

$V = VAL \times K \times Sc$ assumendo:

V è il valore di mercato oggetto di stima;

VAL è il valore per metro quadro dell'immobile;

K è il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche, prodotto dei coefficienti k_i ad esse attribuite;

Sc è la Superficie commerciale dell'immobile.

Tecnica costruttiva	coefficiente	Vetustà	coefficiente
Attuale	1,10	1-10 anni	1,00
Moderna	1,00	10-30 anni	0,90
Superata	0,80	30-50 anni	0,80
		Oltre 50 anni	0,70

Orientamento prevalente	coefficiente	Livello di piano	coefficiente
Sud – sud/est - sud/ovest	1,00	Terra	0,90
Est - Ovest	0,95	Primo	0,95
Nord/Est – Nord/ovest	0,90	Secondo	1,00
Nord - Sud	0,85	Terzo	1,10

	Impianti	Infissi	Pavimenti	Servizi igienici	Finiture
Buoni	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Normali	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Scadenti	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Assenti	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70

Manutenzione	coefficiente	Parcheggio	coefficiente
Buona	1,00	Posto e box auto esclusivo	1,10
Sufficiente	0,95	Box auto	1,00
Mediocre	0,90	Posto auto esclusivo	0,90
Insufficiente	0,80	Nessuno	0,80

Possesso	coefficiente	Vincoli	coefficiente
Libero	1,00	Non presenti	1,00
Occupato dall'esecutato	0,95	presenti	0,90
Occupato da terzi	0,90		

COEFFICIENTE K COMPLESSIVO MEDIO = (11,25: 13) = 0,86

Esaminate tutte le caratteristiche dell'immobile, la ricerca del più equo valore di mercato si è basata sull'analisi dei dati raccolti dagli intermediari della zona, attraverso le indicazioni fornite dai tecnici locali e professionisti che hanno operato in zona, e che hanno fornito i dati delle compravendite di immobili simili ed ubicati in zona da essi effettuate, nonché in maniera analitica attraverso il borsino immobiliare, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (dati OMI), nonché dai valori derivanti da compravendite riportate sul sito dell'Agenzia delle Entrate per il periodo 2/2025.

Il borsino immobiliare, per la tipologia residenziale, Periferica/BAGNARA - LAGO PIATTO-DESTRA VOLTURNO, riporta i seguenti dati:

- Fascia media
minimo 287,00 €/mq; medio 376,00€/mq; massimo 465,00 €/mq;
- 2° Fascia
minimo 235,00 €/mq; medio 283,00€/mq; massimo 330,00 €/mq;

I dati tabellati dall'OMI aggiornati al secondo semestre 2025 si sintetizzano a seguire:

Periferica/BAGNARA - LAGO PIATTO-DESTRA VOLTURNO;

Residenziale (normale):

- minimo 360,00 €/mq; massimo 520,00 €/mq;

Residenziale (scadente):

- minimo 220,00 €/mq; massimo 310,00 €/mq;

Infine è stato fatto un riscontro sul libero mercato, attraverso un'indagine di valori reperiti da agenzie immobiliari della zona, perché questi dati sono ritenuti generalmente più realistici.

Infatti gli intermediari, operando sul territorio in analisi, hanno sotto controllo la reale situazione del mercato locale, nell'esatto momento storico dell'analisi. La veridicità dei dati si è infine confrontata con le offerte di vendita on-line dei siti web dedicati e delle riviste di settore. Le agenzie consultate hanno riferito di un mercato immobiliare in crisi anche per Castel Volturno (CE), rispecchiando così lo stesso andamento nazionale; tuttavia la zona in oggetto e quelle prossime ad essa, rispetto ad altre sul territorio, riesce a conservare un apprezzabile mercato, registrando una discreta compravendita di immobili, con prezzi che oscillano tra i 250,00€/mq e 500,00 €/mq a seconda dello stato conservativo e della tipologia strutturale.

Pertanto a seguito delle indagini effettuate e dei dati reperiti e sopra riportati, per l'immobile in oggetto si assumono i seguenti valori prudenziali:

Vendita: €/m 300,00;

STIMA DIRETTA

Pertanto, il più probabile valore di mercato è:

$$V1 = 101,00 \text{ m}^2 \times 0,86 \times 300,00 \text{ €/m}^2 = 26.058,00\text{€}$$

A questo importo si detraggono le spese strettamente necessarie alla soluzione dei difetti e delle problematiche riscontrate e che di seguito si sintetizzano.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I costi da sostenere risultano:

- Per pratiche urbanistiche di CILA (diritti, oneri e oblazioni)	€ 1.200,00
- Competenze professionali per pratiche comunali e agibilità	€ 800,00
- DOCFA	€ 800,00
- Segnalazione certificata di agibilità (diritti e bolli)	€ 500,00
- APE	€ 300,00

Per un totale di € 3.600,00.

VALORE TOTALE DEL LOTTO DI VENDITA =

$$V - \text{adeguamenti e correzioni} = € 26.058,00 - 3.600,00 = 22.458,00 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO DI VENDITA

In definitiva, non essendoci ulteriori spese da portare in detrazione, si ottiene il valore del bene corrispondente all'immobile libero da ogni peso e/o vincolo. Tuttavia, considerando il periodo di forte crisi economica ancora in corso, il netto calo di vendite che il mercato immobiliare ha subito, come evidenziato anche dagli intermediari della zona contattati, che i beni compravenduti attraverso le procedure di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare (si pensi ad esempio a danni rilevati successivamente alla vendita, eventuali costi non previsti da sostenere successivamente al trasferimento, altri onorari per professionisti, mancata immediata disponibilità dell'immobile, deperimento dell'immobile che può intervenire la stima e la aggiudicazione, eventuali oneri comunali per sanatorie e regolarizzazioni non comunicate dall'Ente allo scrivente esperto stimatore in sede di stima, etc.) e quindi la maggiore difficoltà per l'eventuale aggiudicatario, si propone di decurtare dall'importo stimato una percentuale pari al 10 %, corrispondente ad Euro 2.245,80

Pertanto effettuando questa ulteriore riduzione ed arrotondando per difetto, ritengo che *il più probabile valore di mercato* come base di vendita, per l'immobile del lotto di vendita è:

$$V = \text{Euro } 20.000,00$$

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Trattasi della quota di 1/1 dell'intera proprietà. I cespiti appartengono al debitore in quota esclusiva (piena proprietà).

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.

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.*

*L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.*

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

Il debitore esecutato la sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS (CE) il 25/11/1961 risulta residente nel comune di OMISSIS (CE) alla via J. OMISSIS n.14, così come da certificato di residenza storico rilasciato dal comune di OMISSIS (CE) in data 18/02/2026.

4. Conclusioni

Dall'esame dell'intero fascicolo e dai controlli effettuati dallo scrivente, non sono emerse cause oppure ostacoli sostanziali ai fini della vendita all'asta. Si riporta di seguito un quadro sinottico del lotto di vendita.

LOTTO 1: piena ed intera proprietà di un appartamento al piano primo ubicato in Castel Volturno (NA), viale fiume Serio snc. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano terra con accesso diretto da cortile e si compone di un ingresso/soggiorno/cucina, due vani, un disimpegno e un wc, oltre che un garage e due portico, per una superficie complessiva pari a mq 101,00 ed una altezza pari a m 2,20.

I beni sono riportati in catasto con i seguenti identificativi:

- al foglio 26, p.lla 5274, sub. 2, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita: Euro 202,45 (piano T).

Il tutto confina a sud a Est e a nord con cortile comune ed a ovest con p.lla 769.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in merito ad una diversa rappresentazione della piantina catastale (specchiata).

L'immobile è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia, nell'anno 1980, ed è stato richiesto Condono Edilizio (art.13, Legge 47/85) n. 3372 il 28/03/1986 cui lo stato reale dei luoghi è conforme.

Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE = Euro 20.000,00

Il sottoscritto, arch. Michele Vassallo, ritenendo di aver operato con serena obiettività, rassegna la presente relazione in espletamento dell'incarico ricevuto.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Caiazzo 07/04/2026

L'esperto
Arch. Michele Vassallo