

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa CATAGNA Linda
Procedura n. R.G.E. 75/2025

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da
XXXX
contro
XXXXXXXX XXXXXXXX

INDICE

1. PARTI IN CAUSA.....	3
2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	3
3. PREMESSA.....	4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	4
5.0 QUESITO "0".....	5

Verifica della completezza della documentazione

arch. Emanuela ACCARINO

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

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

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

depositata ex art. 567 c.p.c.....	5
5.1QUESITO "1".....	5
Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto di pignoramento.....	5
.....	5
5.2QUESITO "2".....	7
Individuazione del bene e descrizione del lotto.....	7
.....	7
5.3QUESITO "3".....	14
Identificazione catastale del bene pignorato.....	14
.....	14
5.4QUESITO "4".....	14
Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	14
.....	14
5.5QUESITO "5".....	15
Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	15
.....	15
5.6QUESITO "6".....	16
Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	16
.....	16
5.7QUESITO "7".....	17
Stato di possesso attuale dell'immobile.....	17
5.8QUESITO "8".....	17
Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	18
5.9QUESITO "9".....	18
Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale.	18
5.10QUESITO "10".....	18
Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	19
5.11QUESITO "11".....	19
Informazioni relative alle spese di gestione dell'immobile e verifica di eventuali procedimenti in corso.....	19
5.12QUESITO "12".....	19

Valutazione del bene.....	19
5.13QUESITO "13".....	21
Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	21
5.14QUESITO "14".....	21
Acquisizione certificati di stato civile e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	21
6. CONCLUSIONI.....	21

ALLEGATI

1. PARTI IN CAUSA.....	4
2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	5
3. PREMESSA.....	5
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	6
5.0QUESITO "0".....	6
Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.....	6
5.1QUESITO "1".....	6
Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto di pignoramento.....	7
.....	7
5.2QUESITO "2".....	8
Individuazione del bene e descrizione del lotto.....	8
.....	8
5.3QUESITO "3".....	15
Identificazione catastale del bene pignorato.....	15
.....	15
5.4QUESITO "4".....	15
Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	15
.....	15
5.5QUESITO "5".....	16
Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	16
.....	16

5.6	QUESITO "6".....	17
	Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	17
	17
5.7	QUESITO "7".....	18
	Stato di possesso attuale dell'immobile.....	18
5.8	QUESITO "8".....	18
	Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	19
5.9	QUESITO "9".....	19
	Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale.	19
5.10	QUESITO "10".....	19
	Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	20
5.11	QUESITO "11".....	20
	Informazioni relative alle spese di gestione dell'immobile e verifica di eventuali procedimenti in corso.....	20
5.12	QUESITO "12".....	20
	Valutazione del bene.....	20
5.13	QUESITO "13".....	22
	Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	22
5.14	QUESITO "14".....	22
	Acquisizione certificati di stato civile e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	22
	6. CONCLUSIONI.....	22
1.	PARTI IN CAUSA	

Creditore

- **XXXX**, XXXX, alla XXXX, P.IVA XXXX, e per essa XXXX. con sede in San Donato Milanese (MI) alla XXXX - /B, P.IVA XXXX, rappresentata e difesa dagli avv.ti Marco Pesenti e Margherita Domenegotti ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Carlo Abbruzzese in Santa Maria Capua Vetere alla Via Mario Fiore – Palazzo Aversano, PEC: carlo.abbruzzese@avvocatismcv.it

Debitore esecutato

- Sig. **XXXXXX XXXXXX**, XXXX XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, e residente in XXXXX (XX) alla Via XXXXXXXX n. X - XXXXX.

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

<p>Immobile sito in Castel Volturno (CE) al Viale Tenerari n. 54 distinto al Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 5395 sub 3, categoria A/4</p>
--

3. PREMESSA

La sottoscritta Emanuela ACCARINO, architetto, con studio in Napoli - 80125 - al Viale di Augusto n. 9, iscritta all'Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia al n. 10838 nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 741, veniva nominata *esperto stimatore* dal G.E. dott.ssa Linda Catagna in data 13/08/2025 nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 75/2025 promossa da XXXX contro il Sig. XXXXX XXXXXX. Nella medesima data la scrivente eseguiva il giuramento telematico per il conferimento dell'incarico. Provvedeva agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c..

(All. 1: Mandato)

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

In data 22/09/2025 la sottoscritta si è recata sui luoghi di causa per eseguire il sopralluogo di rito, unitamente al custode giudiziario avv. Vincenzo Piccone. Sui luoghi si è rinvenuta la presenza del debitore esecutato. Si è riscontrato, affisso sulle facciate del fabbricato in cui ricade il cespite pignorato, cartello "fabbricato pericolante". Si è valutato pertanto di non accedere ai luoghi. Detta circostanza è stata rappresentata al G.E. il quale ha autorizzato la scrivente a procedere alla stima del bene senza accedere allo stesso.

(All. 2: Autorizzazione a procedere)

La scrivente ha provveduto ad eseguire esclusivamente rilievo fotografico degli esterni. Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale, controfirmato da tutti gli astanti.

(All. 3: Verbale di sopralluogo)

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

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

5.0 QUESITO "0"

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

Agli atti della procedura risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 II co. c.p.c., datata 14/04/2025, a firma del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), attestante le risultanze delle visure catastali (dati attuali) e dei registri immobiliari. Essa risale sino ad atti derivativi trascritti in data anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (21/03/2025).

Agli atti si rinviene l'estratto di mappa catastale. La scrivente ha provveduto ad estrarre visura storica e planimetria catastale del cespite in questione.

(All. 4: Documentazione catastale)

La scrivente ha provveduto ad acquisire altresì l'estratto di matrimonio nonché il certificato di residenza storico dell'esecutato.

Il Sig. XXXXX XXXXXX risulta coniugato con la sig.ra XXXXXX XXXXX nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX, dal XX/XX/XXXX, scegliendo il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

(All. 5: Documenti: residenza e matrimonio)

5.1 QUESITO "1"

Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione. Detto diritto corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

(All. 6: Ispezione ipotecaria su immobile)

Il cespite nell'atto di pignoramento viene così descritto: *abitazione di tipo popolare in Comune di Castel Volturno, Viale Tenerari n. 54, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 7, p.lla 5395, sub. 3, categoria A/4, vani 5.*

Detti dati sono conformi a quelli agli atti del catasto. Non emergono difformità.

Non essendo stato possibile accedere all'unità immobiliare in oggetto, le operazioni di stima si baseranno sulla documentazione acquisita utile alle valutazioni del caso.

Al fine dell'esatta individuazione del manufatto pignorato, fa seguito la sovrapposizione della foto satellitare reperita mediante Google Maps e con la mappa catastale relativa al fabbricato in cui ricade l'immobile. Non si rilevano difformità.

(All. 7: Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare)





La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, di provvedere alla **formazione di un unico lotto**, così rappresentato:

LOTTO UNICO: Abitazione di tipo popolare sita in Castel Volturno (CE) alla Via Tenerari n. 54, posta al primo piano, di vani catastali 5, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 7, p.lla 5395, sub 3, cat. A/4; confinante per tre lati con l'area esterna che circonda il fabbricato mentre il quarto lato confina con altra unità immobiliare.

5.2 QUESITO " 2 "

Individuazione del bene e descrizione del lotto

La costruzione in cui ricade l'immobile in oggetto è situata nel Comune di Castel Volturno (CE), in località Bagnara, poco distante dal mare, in un'area contraddistinta da costruzioni di pochi piani, dotate di giardino o area esterna. Quella in oggetto è costituita da tre livelli, piano terra, primo e secondo, ai quali si accede tramite una scala esterna, posta nell'area cortilizia. Ogni livello ha la sua scala. Il fabbricato si presenta totalmente disabitato ed in pessime condizioni statiche e manutentive, per quello che è stato possibile constatare dall'esterno. L'immobile pignorato occupa una porzione del primo livello e risulta privo di infissi. Ad esso si accede tramite la scala esterna, anch'essa in pessime condizioni.







Si rinviene, affisso su varie facciate del fabbricato, cartello che denuncia “fabbricato pericolante”.



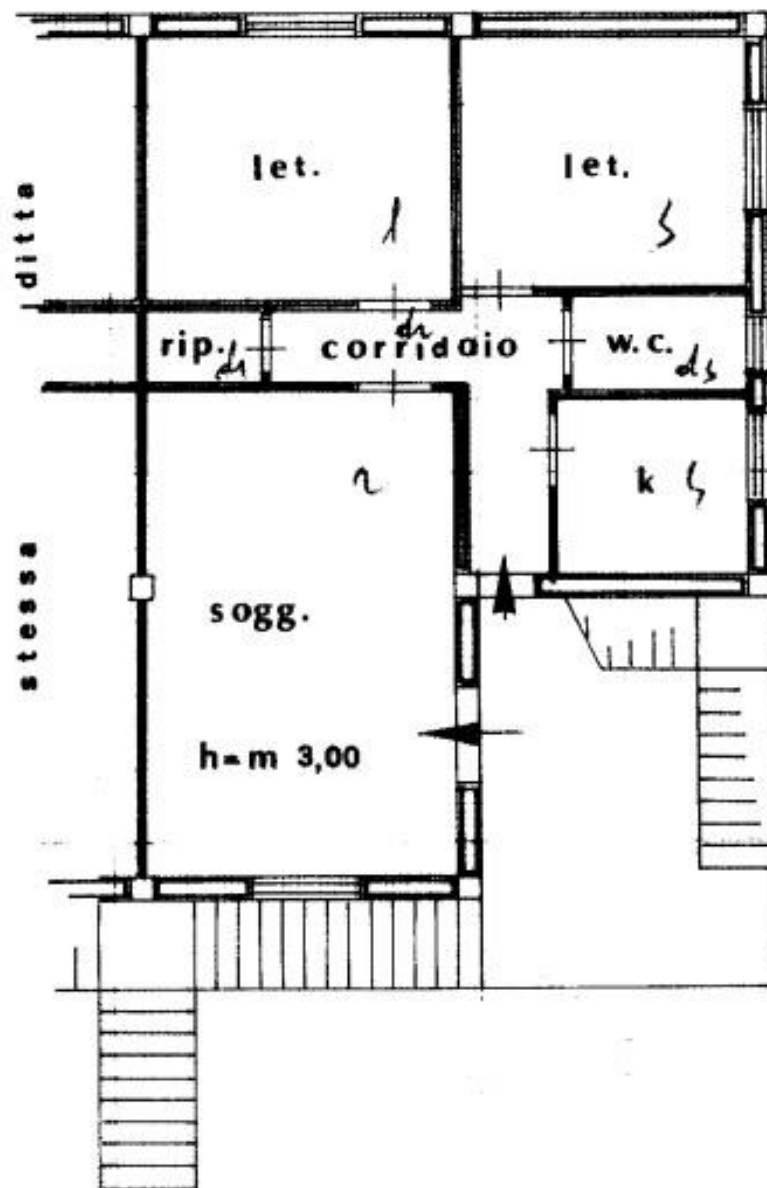
Non potendo accedere all'unità immobiliare in esame, al sopralluogo si esegue rilievo fotografico degli esterni, dai quali si riesce a visionare una porzione del solaio di copertura dell'immobile pignorato, che appare in condizioni fatiscenti, ove è evidente che siano crollate porzioni di struttura. Esso si presenta annerito, verosimilmente a causa di un precedente incendio o per il forte degrado legato ad umidità.





Dalla visura catastale si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento ha una consistenza di 91 mq; è di proprietà dell'esecutato Sig. XXXXXX XXXXXX, ed è pignorato per l'intero.

Si sviluppa su di un solo livello. Per quanto rilevato dal grafico catastale, consta di soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio e piccolo ripostiglio.



SUPERFICIE COMMERCIALE
mq

Sup. **91,00**

5.3 QUESITO “ 3 ”

Identificazione catastale del bene pignorato

L'unità immobiliare in esame è così identificata all'N.C.E.U.:

- ❖ Abitazione di tipo popolare sita in Castel Volturno (CE) al Viale delle Rose (già Viale Tenerari n. 54), piano primo, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 7, p.lla 5395, sub 3, cat. A/4**, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 91 mq (escluse aree scoperte 86 mq), rendita € 198,84.

Essa deriva da variazione d'ufficio per modifica identificativo del 12/10/2005, Pratica n. CE0244176 in atti dal 12/10/2005 (n. 79982.3/2005). Precedentemente l'unità immobiliare era così identificata:

- ❖ Abitazione di tipo popolare sita in Castel Volturno (CE) al Viale delle Rose, piano primo, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 7, p.lla 139, sub 3, cat. A/4**, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 198,84.

Questo l'identificativo dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il fabbricato in cui detto bene ricade insiste sulla particella terreno identificata al C.T. al foglio 7, particella 5395.

Si è accertata la corrispondenza formale tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. Non vi sono variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

5.4 QUESITO “ 4 ”

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, di provvedere alla **formazione di un unico lotto.**

LOTTO UNICO: appartamento

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Castel Volturno al Viale Tenerari n. 54, piano primo, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 7, p.lla 5395, sub 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 91 mq (escluse aree scoperte 86 mq), rendita € 198,84; consta di salone, cucina, due camere da letto, servizio, piccolo ripostiglio; confina per tre lati con l'area cortilizia mentre un quarto lato confina con altra unità immobiliare; non essendo consentito l'accesso in quanto il fabbricato versa in pessime

condizioni statiche, non è stato possibile accertare lo stato dei luoghi né la corrispondenza dello stesso alla consistenza catastale e ai titoli edificatori. Dall'esterno si intravede l'unità immobiliare in oggetto, che si presenta priva di infissi, con solai e pareti anneriti. Il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato costruito in assenza di concessione edilizia; per gli abusi commessi è stata presentata in data 31/10/1986 prot. n. 33403 domanda di concessione edilizia in sanatoria che ad oggi non risulta ancora perfezionata. Si acquisisce Ordinanza di messa in sicurezza n. 169 del 31/07/2024, con la quale il Comune di Castel Volturno, dichiara l'inagibilità, per motivi strutturali di staticità e di scadente condizione manutentiva, del fabbricato, inibendone l'impiego e/o l'utilizzo da parte di chiunque possa usufruire dei locali interni allo stesso e prevedendone la loro totale interdizione, anche dei relativi spazi ed aree pertinenziali esterne.

PREZZO BASE *piena proprietà* euro **47.320,00**

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà* euro **13.500,00.**

5.5 QUESITO " 5 "

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Alla data del 21/03/2025 (trascrizione del pignoramento), l'unità immobiliare in esame risulta in piena proprietà dell'esecutato Sig. XXXXXX XXXXXX.

- L'immobile viene acquistato con **atto di compravendita del 19/02/2008** per Notaio dott.ssa D'Anna Maria Luisa, dalla Sig.ra XXXXX XXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX. In detto atto il bene oggetto di trasferimento viene così descritto: "**appartamento** posto al primo piano, composto di cinque vani catastali, confinante con proprietà XXXXXX XXXXXX, con Viale Tenerari e con cortile comune. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel Volturno, in ditta alla parte venditrice, al foglio 7 particella 5395 (già p.lla 139 sun 3) sub 3, categoria A/4 classe 4 vani 5 rendita catastale euro 198,84".
- L'immobile è pervenuto alla Sig.ra XXXXXX XXXXXX per successione alla Sig.ra XXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, deceduta l'XX/XX/XXXX, per la quale sono state dichiarate Denuncia di successione XXX volume XXX trascritta il XXX ai nn. XXX e Denuncia di successione n. XXX volume XXX trascritta il XXX ai nn. XXX, devolute entrambe, in parte per testamento ed in parte per legge.
- Atto di rinuncia ad azione di riduzione a rogito del Notaio dott.ssa Maria Luisa D'Anna del 04/02/2008, rep. 96541/35663, trascritto il 21/02/2008 ai nn. 9093/6370, a favore della Sig.ra XXXXX XXXXXX e contro il Sig. XXXXXX XXXXX, nato ad XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX

avente per oggetto la quota pari ad 1/2 di piena proprietà dell'abitazione oggetto del presente pignoramento. Con riferimento al testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio dott. Paolo Scarnecchia del 03/07/2002 Rep. 48.143 il Sig. XXXXXX XXXXXX dichiara di non avere nulla da eccepire in relazione al testamento con il quale la defunta genitrice XXXXX XXXXXX attribuiva alla nuora Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX gli immobili tra cui quello oggetto di pignoramento.

- Atto di accettazione tacita di eredità, pubblicato in riferimento al suddetto atto del 2008, trascritto il 07/04/2017 ai nn. 11821/9252, a favore di XXXXX XXXXXXXX e contro l'eredità di XXXXX XXXXX avente per oggetto la quota pari ad 1/2 della proprietà oggetto di pignoramento.

La scrivente acquisisce gli atti menzionati.

(All. 8: Titoli)

5.6 QUESITO "6"

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Sotto il profilo edilizio, come menzionato nell'atto di compravendita del 2008 e come riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone (CE), la costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile è stata effettuata in assenza di concessione edilizia. Per gli abusi commessi è stata presentata alla competente Autorità Comunale in data 31/10/1986, prot. n. 33403, domanda di concessione edilizia in sanatoria, pratica n. 9197/UT, prodotta a nome della Sig.ra XXXXX XXXXXXXX. La pratica ad oggi non risulta integrata. Il Comune precisa che se ne riserva l'esito finale, diniego o accettazione; il perfezionamento è subordinato alla integrazione del versamento dell'oblazione, pagato solo in parte, al versamento degli oneri di concessione, danno ambientale e diritti di segreteria, all'acquisizione dei pareri endoprocedimentali, quali ad esempio l'autorizzazione paesaggistica, ricadendo il sito di interesse nell'ambito di zona sottoposta al vincolo paesaggistico ambientale di cui al D. Lgs 42/2004 e ss. mm. ii.; ad ulteriore verifica in merito alla piena titolarità delle aree in questione.

(All. 9: Documentazione tecnica Comune)

Nella pratica di condono acquisita non sono presenti i grafici, pertanto la scrivente non è in grado di valutare la conformità del manufatto da sanare allo stato dei luoghi, o almeno, alla configurazione dello stesso come da atti del Catasto.

Presso il Comune non si riscontrano ulteriori titoli edilizi, anche in sanatoria, né procedimenti amministrativi. Non risultano ordinanze di demolizione.

Per l'immobile in questione risulta emessa **Ordinanza di messa in sicurezza** n. 169 del

31/07/2024, con la quale il Comune di Castel Volturno, dichiara **l'inagibilità**, per motivi strutturali di staticità e di scadente condizione manutentiva, **del fabbricato**, inibendone l'impiego e/o l'utilizzo da parte di chiunque possa usufruire dei locali interni allo stesso e prevedendone la loro totale interdizione, anche dei relativi spazi ed aree pertinenziali esterne. Pertanto ordina ai proprietari, e tra questi all'esecutato Sig. XXXXXX XXXXXX, di eseguire opere di messa in sicurezza dell'intero sito e di verificare l'intero immobile a mezzo di tecnico qualificato.

Opere che non si rinvergono sui luoghi.

Sotto il profilo urbanistico, come risulta dalla Tavola - 39 H.1.6 di Zonizzazione del Territorio Comunale e dalla Tavola - 81 H.5.6. Territorializzazione delle osservazioni accolte – Zonizzazione, il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato fa parte della **zona B (urbanizzazione recente e consolidata)** disciplinata dagli artt. 43 e 44 delle Norme Tecniche di attuazione.

Il fabbricato ricade nell'ambito **zona sottoposta a vincolo paesistico ambientale** ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 imposto ai sensi della L. 1497/1939.

La scrivente ha acquisito certificazione da parte della Giunta Regionale della Campania Direzione Generale Politiche Agricole, Alimentari e Forestali UOS 207.03.02 – Ambiente e Foreste. Si certifica che nella Ordinanza del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione/quotizzazione dell'8 febbraio 1933, relativa al Comune di Castelvolturno (CE), non è indicato il terreno distinto in catasto al Foglio 19, Particella 70 (originario identificativo del terreno da cui deriva quello su cui oggi insiste il fabbricato) per cui lo stesso non risulta gravato da usi civici; inoltre, nel Decreto del Ministro Segretario di Stato per l'Agricoltura e delle Foreste n. 17810 del 30 agosto 1966, relativo al Comune di Castelvolturno (CE), fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non è indicato il terreno distinto in catasto al Foglio 19, Particella 70 per cui non risulta gravato da usi civici.

(All. 10: Certificato usi civici)

5.7 QUESITO “ 7 ”

Stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è nel possesso dell'esecutato Sig. XXXXXX XXXXXXXX.

5.8 QUESITO “ 8 ”

Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sull'immobile in oggetto grava ulteriore pignoramento immobiliare, procedura esecutiva R.G.E. 504/16, dichiarata improcedibile con ordinanza emessa dal G.E. dr. Colandrea in data 18/01/2018.

Sullo stesso non gravano altri procedimenti giudiziari civili.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Vincolo paesaggistico ambientale di cui al D. Lgs 42/2004 e ss. mm. ii.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Oneri per la cancellazione di gravami costituiti da: imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile, imposta di bollo di € 59,00, tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione (art. 3 comma 3 del D.L. n. 347/1990 e art. 44 del DPR n. 131/1986). La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), pari ad euro 150,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura.
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti), pari ad euro 1.500,00 che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta;
- Versamento dell'oblazione, degli oneri di concessione, danno ambientale e diritti di segreteria, acquisizione dei pareri endoprocedimentali, quali ad esempio l'autorizzazione paesaggistica.

5.9 Q U E S I T O “ 9 ”**Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale**

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

(All. 15: Mappa portale OpenDemanio)

5.10 Q U E S I T O “ 1 0 ”

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non si rinvencono censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

5.11 Q U E S I T O “ 1 1 ”

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

Per il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato non risulta costituito il Condominio.

5.12 Q U E S I T O “ 1 2 ”

Valutazione del bene

Il valore attuale di mercato dell'immobile *de quo*, stanti le condizioni strutturali dello stesso, non può essere ricercato attraverso la comparazione dello stesso con altre unità immobiliari ricadenti nella sua stessa zona ed aventi caratteristiche analoghe.

Pertanto si procede attraverso la stima diretta.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2025, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), relativamente al Comune di Castel Volturno (CE), zona Bagnara – Lago Piatto – Destra Volturno, per la zona D10, si rilevano, per le abitazioni di tipo civile i seguenti dati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASTEL VOLTURNO (C291)

Fascia: Periferica

Zona: BAGNARA-LAGO PIATTO-DESTRA VOLTURNO

Codice zona: D10

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	360	520	L	2,8	4	L
Abitazioni civili	Scadente	220	310	L	2,2	2,7	L

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (V_u) pari a **520,00 €/mq**, che è il valore massimo delle abitazioni civili con stato conservativo normale. Certamente non è lo stato in cui versa oggi l'immobile, ma è la condizione ottimale da valutare. Alla quale andranno decurtati i costi per i necessari interventi di risanamento strutturale, in maniera tale da riportare l'immobile in esame in condizioni conservative "normali". Detti costi si stimano in circa **300,00 €/mq**, che è un valore medio, che può oscillare tra valori superiori e inferiori a seconda del grado di deterioramento delle strutture, entità che la scrivente non ha potuto valutare in quanto i luoghi sono inaccessibili.

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times S_c (\text{mq})$$

$$V_m = 520,00 \times 91,00 = \text{€ } 47.320,00$$

Costi del risanamento

$$V_r = V (\text{€/mq}) \times S_c (\text{mq})$$

$$V_r = 300,00 \times 91,00 = \text{€ } 27.300,00$$

Adeguamenti

Al valore ottenuto vanno sottratti i seguenti importi:

- oneri per la certificazione degli impianti **€ 1.500,00**
- oneri per la certificazione energetica **€ 200,00**
- riduzione del **25%** per l'assenza della garanzia dei vizi legata alla pendenza della pratica di condono ancora inevasa e per l'incerta conformità tra stato dei luoghi e il grafico catastale.

$$P = \text{€ } 47.320,00 - \text{€ } 27.300,00 - \text{€ } 1.500,00 - \text{€ } 200,00 - 25 \%$$

$$P_{\text{corretto}} = \text{€ } 13.740,00$$

Considerando che il valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

V_{m lotto} = euro 13.500,00

5.13 QUESITO “ 13 ”

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

L'immobile della presente relazione è pignorato per l'intera quota.
Lo stesso non risulta comodamente divisibile, pertanto la valutazione è stata fatta per l'intero.

5.14 QUESITO “ 14 ”

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

La scrivente ha acquisito il certificato di residenza storica dell'esecutato: il Sig. XXXXXX XXXXXXXX risiede in XXXXX (XX) alla Via XXXXXXXX n. X - XXXXX.
Egli risulta coniugato con la sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, dal XX/XX/XXXX, scegliendo il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

(All. 5: Documenti: residenza e matrimonio)

6. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena ed intera proprietà dell'immobile che risulta pari a:

LOTTO UNICO. Appartamento € 13.500,00

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

Napoli, 11 Maggio 2026

L'esperto

Arch. Emanuela ACCARINO

