TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONE

Procedura esecutiva n.39/2026 R.G.E.

G.E. dott. Vassallo Emiliano

Creditore procedente: BARCLAYS BANK IRELAND PLC
Debitori: [redacted]

PERIZIA DI STIMA

Lotto Unico

Custode: avv. Francesco Isernia

S. Maria C.V. lì 07/09/2026

L'Esperto Stimatore
arch. Romolo Santoro

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

INDICE

Premessa		pag. 3
Quesito 1)	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	pag. 3
Quesito 2)	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	pag. 5
Quesito 3)	Procedere all'individuazione catastale del bene pignorato.	Pag. 8
Quesito 4)	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag. 11
Quesito 5)	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	Pag. 12
Quesito 6)	Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag. 13
Quesito 7)	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	Pag. 17
Quesito 8)	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	Pag. 18
Quesito 9)	Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.	Pag. 19
Quesito 10)	Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.	Pag. 20
Quesito 11)	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	Pag. 20
Quesito 12)	Procedere alla valutazione dei beni.	Pag. 20
Quesito 13)	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	Pag. 25
Quesito 14)	Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	Pag. 25

Elenco Allegati

All. n. 1	Atto di compravendita dell'immobile pignorato a favore del debitore;
All. n. 2	Individuazione immobile pignorato - sovrapposizione mappa catasto/Google Maps;
All. n. 3	Documentazione fotografica;
All. n. 4	Grafici dello stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato;
All. n. 5	Documentazione catastale dell'immobile pignorato;
All. n. 6	Sovrapposizione piante dello stato reale dei luoghi con quelle catastali;
All. n. 7	Ispezione ipotecaria dell'immobile pignorato;
All. n. 8	Documentazione Ufficio Urbanistica comunale;
All. n. 9	Sovrapposizione piante dello stato di fatto con quelle di progetto;
All. n. 10	Computo metrico dei lavori di regolarizzazione urbanistico/catastale dell'immobile;
All. n. 11	Certificati di residenza e stato civile;
All. n. 12	Certificato usi civici dell'immobile pignorato;
All. n. 13	Quotazioni immobiliari OMI – valori immobiliari dichiarati – coefficienti di merito;
All. n. 14	Attestazione inoltro perizia di stima alle parti.

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Lo scrivente arch. Romolo Santoro, con studio in viale dei vecchi pini 5, 81100 Caserta, è stato nominato esperto stimatore dal G.E. dott. Emiliano Vassallo per la procedura esecutiva n.39/2026 R.G.E. promossa dal creditore procedente con sede contro . Con il conferimento dell'incarico all'esperto del 27/03/2026, il Giudice fissava l'udienza di comparizione delle parti per il giorno 01/10/2026. In data 26/03/2026 lo scrivente ha depositato il giuramento di rito con cui ha accettato l'incarico professionale e i relativi quesiti. La presente procedura esecutiva si basa sull'atto di pignoramento immobiliare derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta a Caserta il 18/12/2009 ai n.n.83219/19418. Il pignoramento grava sulla piena proprietà del debitore per l'immobili ubicato presso il Comune di Castelvolturno –CE- via Fiume Dora Baltea 38, Parco Gigante, censito al Catasto Fabbricati al Comune di Castelvolturno, .

Sono stati eseguiti tre accessi presso i luoghi di causa nei giorni 30/04/2026; 03/07/2026 e 28/07/2026, solo con l'ultimo accesso è stato possibile eseguire i rilievi fotografici e dimensionali dei luoghi.

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 ½, ¼; 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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 **"difformità 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 difformità riscontrata:

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

- 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 **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità 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 difformità 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 SOGEI.

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.

L'immobile pignorato ubicato in via Fiume Dora Baltea 38, Parco Gigante, Castelvolturno – CE- e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvolturno, [redacted]; si configura come piena proprietà del debitore [redacted], in forza di dell'atto di compravendita per notaio [redacted] del 09/12/2009 rep. n.83218/19417, trascritto a Caserta il 19/04/2010 ai n.n.14935/9923. ***(All. n.1)***

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, corrisponde a quello in titolarità del debitore, l'atto di pignoramento

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

sottopone ad esecuzione forzata l'immobile e i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli desunti dalle visure catastali aggiornate al 09/04/2026.

Per una esatta localizzazione dell'immobile pignorato, viene riportata un immagine ottenuta mediante la sovrapposizione della foto satellitare dell'area in cui è ubicato e lo stralcio della mappa catastale di Castelvolturno foglio 26. ***(All. n.2)***



Individuazione dell'immobile con sovrapposizione della mappa catastale con l'immagine Google Maps.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile pignorato si rende necessaria la formazione di un unico lotto **(Lotto Unico)**, al fine di assicurarne una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare per la vendita.

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvolturno al [redacted]; confina a nord con immobile censito al C. T. con p.lla 1385, a sud con immobile censito al C.T. con p.lla 1387, a est con strada privata e a ovest con immobile censito al C.T. con p.lla 1374.

Quesito 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 allegate 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.

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

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.

L'immobile pignorato è stato realizzato su un lotto di 188 mq presso il Parco Gigante, con accesso diretto dalla strada comune che conduce a via Fiume Dora Baltea 38. Il fabbricato con tipologia a blocco di tipo unifamiliare è composto da due piani fuori terra con copertura a due falde, è ubicato presso il Comune di Castelvolturno, in via Fiume Dora Baltea 38. Il piano terra ha l'accesso diretto dal giardino di pertinenza, che si estende lungo tutto il perimetro del fabbricato, è composto da un portico, da cui si accede al soggiorno/cucina, da cui si accede al bagno e alla camera da letto. Dal giardino di pertinenza, tramite una scala a cielo aperto, si giunge all'ingresso del primo piano da cui si accede al disimpegno che comunica con il bagno, ripostiglio e due camere da letto di cui una con accesso al terrazzo. Il piano terra e il primo piano sono dotati di pavimento in piastrelle di gres porcellanato, come anche il rivestimento delle pareti dei bagni e dalla cucina. L'immobile è dotato di impianto elettrico ordinario con un numero minimo di prese, interruttori e punti luce. Per la produzione di acqua calda è installato nel bagno al primo piano un boiler elettrico e i fuochi della cucina al piano terra sono alimentati a gas GPL proveniente da piccole bombole installate nel giardino. I paramenti murari delle pareti e del soffitto sono lisci e tinteggiati con colori chiari, gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio preverniciato con vetrocamera, muniti di scuri esterni alla romana mentre gli infissi interni sono in legno. Le caratteristiche costruttive, tecnologiche e le rifiniture sono rispondenti alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. L'immobile in Catasto è indicato come categorie A2 – Abitazione di tipo civile – che identifica le abitazioni residenziali ordinarie con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifinitura di livello medio, rispondenti alle richieste del mercato locale. ***(All. n.3)***

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679



Immobile pignorato



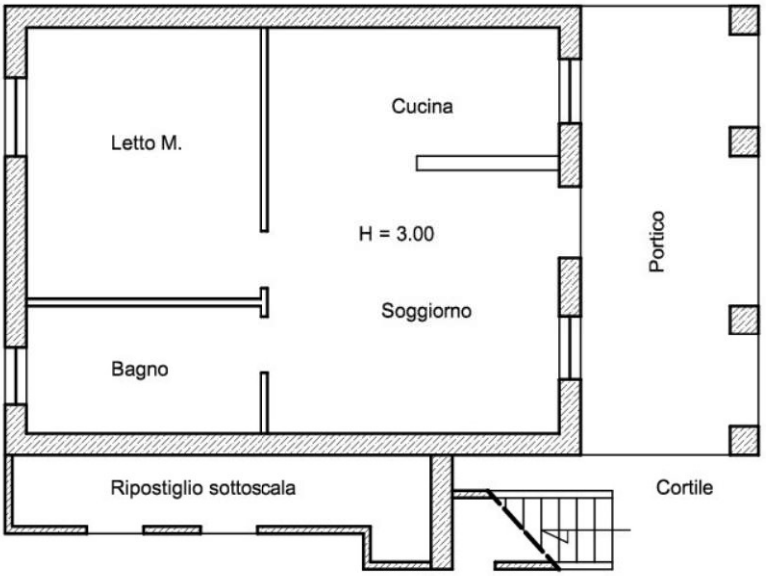
Cucina al piano terra



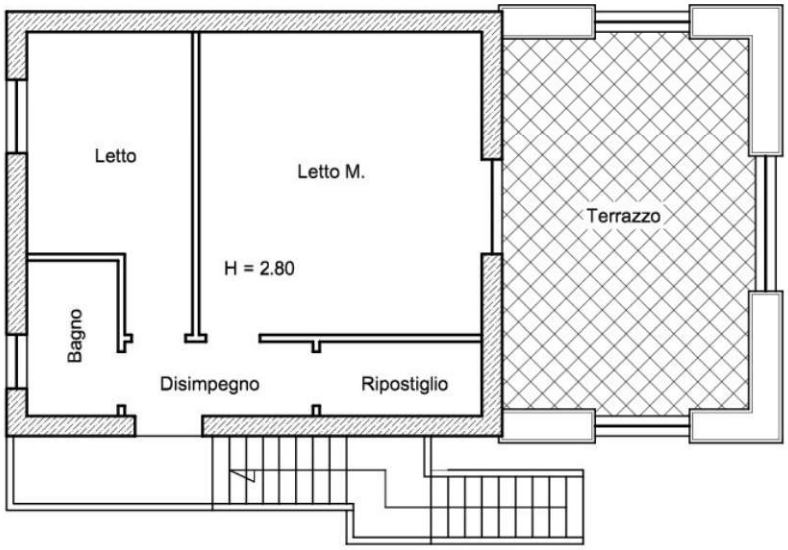
Camera da letto al primo piano

Si riportano di seguito le planimetrie dello stato reale dei luoghi dell'immobile. ***(All. n.4)***

Pianta Piano Terra



Pianta Primo Piano



Planimetrie dello stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato.

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle superfici utili e superficie commerciale dell'immobile adottando i criteri indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, al netto delle superfici del ripostiglio sottoscala al piano terra e del ripostiglio al primo piano, in quanto volumi difformi dalle previsioni del Permesso di Costruire in Sanatoria n.229/09 del 28/10/2009 e non sanabili, come meglio specificato in risposta al quesito 6.

Lotti Unico	Ambiente	Sup. utile mq	Coeff. %	Sup. comm. mq
Piano Terra	Soggiorno	15.60	100	15.60
	Cucina	7.38	100	7.38
	Letto M.	12.54	100	12.54
	Bagno	5.94	100	5.94
	Porticato	15.75	35	5.51
	Muratura	9.57	100	9.57
	Cortile	25	10	2.50
	Cortile	95.22	2	1.90
Primo Piano	Disimpegno	3.08	100	3.08
	Letto M.	18.90	100	18.90
	Letto	9.28	100	9.28
	Bagno	3.10	100	3.10
	Muratura	9.58	100	9.58
	Terrazzo	24.39	35	8.53
	Scala esterna	10.00	100	10.00
Superficie Totale		**265.33**		**123.41**

Dalla tabella riepilogativa delle superfici dell'immobile pignorato risulta che la superficie commerciale è di 123 mq.

L'immobile pignorato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), per l'ottenimento di tale attestato i costi ammontano ad € 200,00.

Quesito 3) Procedere all'individuazione 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:

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

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

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:
  a) 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.

Per procedere all'individuazione catastale dell'immobile, ubicato presso il Comune di Castelvolturno –CE-, Parco Gigante, via Fiume Dora Baltea 38, è stata acquisita la mappa e le planimetrie catastali con le relative visure storiche aggiornate al 09/04/2026. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvolturno al [redacted]. L'immobile risulta edificato sul terreno censito al Catsato Terreni del Comune di Castelvolturno al [redacted].

Si riporta di seguito la storia catastale dell'immobile antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 27/02/2026, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

Lotto Unico censito al C.F. di Castelvolturno, foglio 26, p.lla 45, sub. 1.

1) Situazione intestatari dal 09/12/2009

[redacted]	Proprietà per 1/1
Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 09/12/2009 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio n. 83218 - COMPRAVENDITA Voltura n. 22043.1/2009 - Pratica n. CE0581986 in atti dal 28/12/2009	

2) Situazione degli intestatari dal 30/01/2001

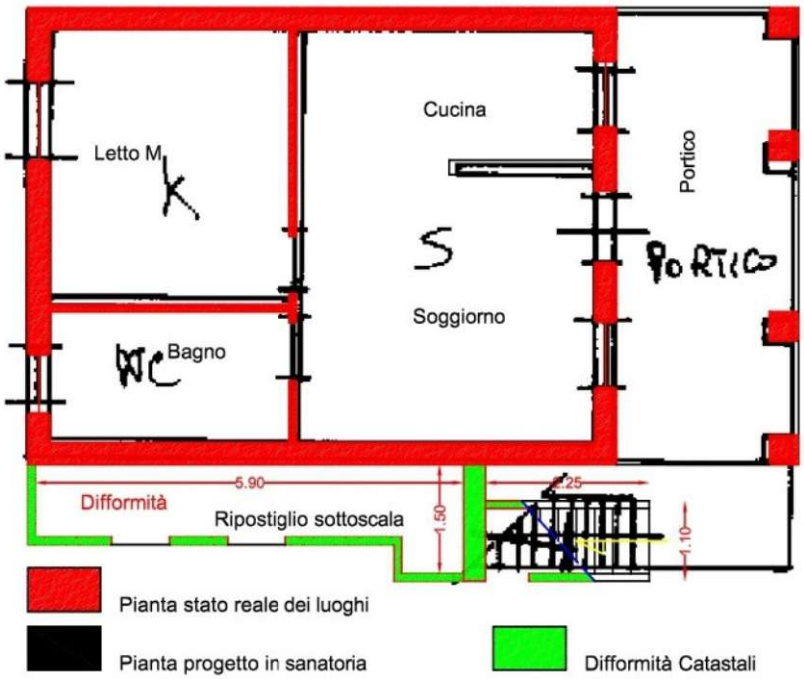
[redacted]	Proprieta' 1/2 fino al 09/12/2009
[redacted]	Proprieta' 1/2 fino al 09/12/2009
Dati derivanti da: Atto del 30/01/2001 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio n. 26640 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2795.1/2001 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 08/02/2001	

L'immobile nel periodo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento non ha subito variazioni dei dati identificativi catastali ed è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di compravendita a favore del debitore, con le visure catastali aggiornate al 09/04/2026.

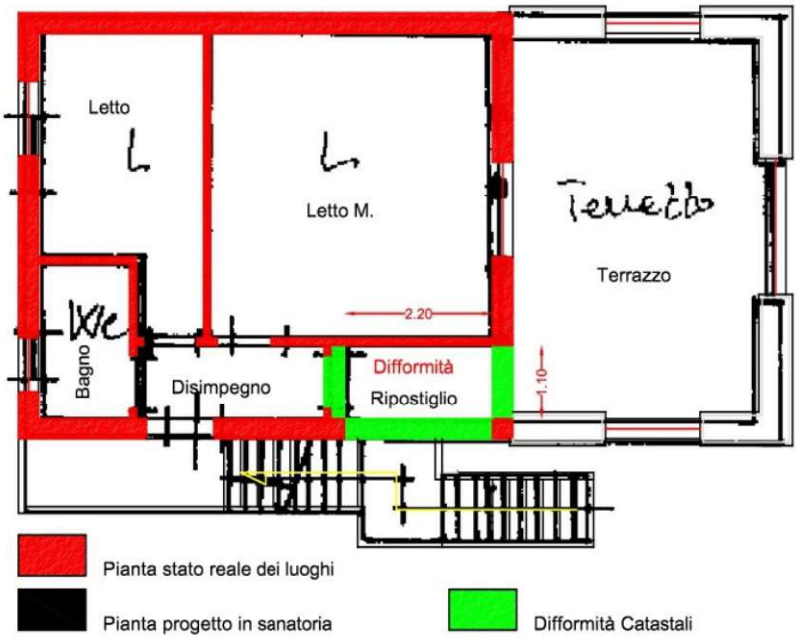
Per la verifica della conformità catastale dell'immobile, sono state sovrapposte le planimetrie dello stato reale dei luoghi con le corrispondenti planimetrie catastali. ***(All. n.6)***

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

Pianta Piano Terra



Pianta Primo Piano



Sovrapposizione delle planimetrie dello stato reale dei luoghi con quelle catastali.

Con la sovrapposizione delle planimetrie catastali dell'immobile con quelle dello stato reale dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità. Al piano terra è stato realizzato un ripostiglio sottoscala non indicato nelle planimetrie catastali e al primo piano è stato realizzato un ripostiglio su una porzione di terrazzo, anche questo non indicato nelle planimetrie catastali.

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

In considerazione che le descritte difformità catastali, corrispondono a volumi edilizi non sanati con il Permesso di Costruire in Sanatoria n.229/09 e ad oggi non sanabili sotto il profilo edilizio/urbanistico, si dovrà procedere alla loro eliminazione per rendere l'immobile conforme alle previsioni del Permesso di Costruire in Sanatoria e quindi conforme alle planimetrie catastali.

Quesito 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* artt. _____ (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 UNICO: Piena e intera proprietà di un immobile unifamiliare con tipologia a blocco ubicato presso il Comune di Castelvolturno, Parco Gigante, via Fiume Dora Baltea 38; è composto da un piano terra suddiviso in un soggiorno cucina, bagno e una camera da letto, sul cortile di pertinenza al piano terra vi è una scala a cielo aperto da cui si giunge all'ingresso del primo piano suddiviso in un disimpegno, due camere da letto, un bagno e ripostiglio; Confina a nord con immobile censito al C. T. con p.lla 1385, a sud con immobile censito al C.T. con p.lla 1387, a est con strada comune e a ovest con immobile censito al C.T. con p.lla 1374; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castelvolturno, al Foglio 26, p.lla 65, sub. 1; Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione del ripostiglio sottoscala al piano terra e alla realizzazione del ripostiglio al primo piano. Lo stato dei luoghi non è conforme alle previsioni del Permesso di Costruire in Sanatoria n.229/09 del 28/10/2009 per la presenza di un ripostiglio sottoscala al piano terra e di un ripostiglio al primo piano. Le descritte difformità non possono essere sanate sotto il profilo edilizio/urbanistico, l'immobile può essere regolarizzato sotto il profilo edilizio/urbanistico e catastale mediante la

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

rimozione dei due ripostigli, ripristinando in tal modo la conformità dell'immobile alle previsioni del Permesso di Costruire in Sanatoria e catastali.

Dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) l'immobile ricade in Zona B – Urbanizzazione recente e consolidata, disciplinata dagli art. 43 e 44 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo Base € 34.295,00 *(trentaquattromiladuecentonovantacinque/00)*

Quesito 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del 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:

a) 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;

b) 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 denunzia 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

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

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.

Si procede alla ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile pignorato intervenuti nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento del 27/02/2026. ***(All. n.7)***

- **Passaggi di proprietà dell'immobile pignorato censito al Catasto Fabbricati di Castel Volturno al foglio 26, p.lla 65, sub. 1.**

1	**Atto di compravendita** del 09/12/2009 per notaio [redacted] Rep. n. 83218/19417. Trascritto a Caserta il 19/04/2010 ai n.n.14935/9923. Immobile: Catasto Fabbricati, Castel Volturno –CE-, [redacted]. A favore: [redacted], proprietà per 1/1. Contro: [redacted], proprietà 1/2 [redacted], proprietà 1/2.
2	**Atto di compravendita** del 30/01/2001 per notaio [redacted] Rep. 26640. Trascritto a Caserta il 07/02/2001 ai n.n.3405/2795. Immobile: Catasto Fabbricati, Castel Volturno –CE-, [redacted]. A favore: [redacted], proprietà 1/2; [redacted], proprietà 1/2. Contro: [redacted], proprietà 1/1.

Per dare adeguata risposta al presente quesito è stato acquisito l'atto di compravendita dell'immobile pignorato a favore del debitore. ***(All. n.1)***

Con la ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, è stato verificato che i dati catastali sono rimasti invariati. L'immobile ricade sul terreno censito al Catasto Terreni di Castelvolturno al [redacted] Qualità-Classe: Ente Urbano di are 01.88. ***(All. n.5)***

Quesito 6) Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

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

c) **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;

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

e) **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

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

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:

1. 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);
2. lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
3. i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
4. 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:

1. determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
2. 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:

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

b) **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);

c) **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);

3. 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.

Con atto di compravendita per notaio [redacted] del 14/08/1972 viene acquistato un terreno di maggiore estensione in Castelvoltrurno –CE- da [redacted] e [redacted], censito

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

in Catasto Terreni con [redacted]. Con atto di compravendita per notaio Raffaello Farano del 24/07/1973 rep. n.7079 i denominati [redacted] vendono l'immobile ad [redacted]. Da ciò si deduce che l'epoca di realizzazione dell'immobile è compresa tra l'agosto del 1972 e luglio del 1973. Da una ricerca eseguita presso l'Ufficio Urbanistica comunale, l'immobile è stato edificato in assenza di provvedimento autorizzativo edilizio/urbanistico, con l'atto di compravendita per notaio [redacted] del 30/01/2001, rep. n.26640 il denominato [redacted] vende l'immobile pignorato a [redacted] e [redacted], i quali definiscono la pratica di Condono Edilizio n.1788/85 richiesta con istanza di Arenella Eduardo, ottenendo il Permesso di Costruire in Sanatoria n.229/09 del 28/10/2009. ***(All. n.8)***

È stata verificata la rispondenza dello stato reale dei luoghi dell'immobile pignorato alle previsioni e ai grafici del Permesso di Costruire in Sanatoria n.229/09, riscontrando che il piano terra è difforme in ordine alla realizzazione del ripostiglio sottoscala e il primo piano è difforme per il ripostiglio realizzato su una porzione di terrazzo. Per la rappresentazione grafica delle difformità descritte è stata eseguita una sovrapposizione delle planimetrie dello stato reale dei luoghi con le planimetrie di progetto allegate al Permesso di Costruire in Sanatoria n.229/09, su cui sono state evidenziate tali difformità. ***(All. n.9)***

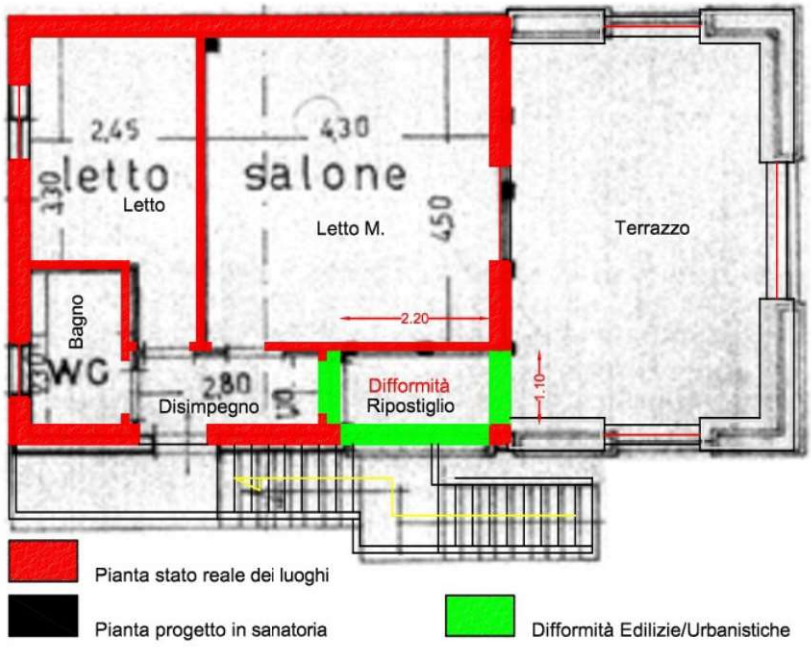
Dal Certificati di Destinazione Urbanistica risulta che l'immobile pignorato ricade nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in Zona B – Urbanizzazione recente e consolidata - disciplinata dagli art. 43 e 44 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'area in cui ricade l'immobile denominata "Destra Volturno" è compresa nella zona sottoposta al vincolo Paesistico Ambientale ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 art. 136 e ss. mm., è compresa nel "Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) – 1 foce Volturno – Variconi", ricade nel "Piano Stralcio Difesa Alluvioni" predisposto dalle Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale e ricade in zona sottoposta a vincolo boschivo ai sensi della L. n.431/1985 e D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ***(All. n.8)***

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

Pianta Piano Terra



Pianta Primo Piano



Sovrapposizione piante stato reale dei luoghi e di progetto del P. di C. in Sanatoria n.229/09.

Per la determinazione dei costi per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio/urbanistico, è stato redatto in computo metrico delle opere necessarie per l'eliminazione del ripostiglio sottoscala al piano terra e del ripostiglio al primo piano. Tali opere rendono l'immobile conforme alle previsioni del Permesso di Costruire in Sanatoria

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

n.229/09 e alle attuali planimetrie catastali. Il computo metrico è stato redatto utilizzando il Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Campania 2026 e per i prezzi non presenti nel prezzario sono stati utilizzati dei prezzi NP di mercato. Si arrotondano i costi per i lavori di regolarizzazione dell'immobile a € 4.370,00 *(quattromilatrecentosettanta/00)*. ***(All. n.10)***

Dal fascicolo dei provvedimenti autorizzativi edilizio ed urbanistico dell'immobile pignorato non è stata rinvenuta la dichiarazione di agibilità con i relativi attestati di conformità degli impianti.

Quesito 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 contratti 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.).

L'immobile pignorato risulta essere occupato da [redacted], in virtù del contratto di locazione per la durata di due anni, dal 01/03/2024 al 28/02/2027, registrato il 27/03/2024, con un canone di locazione di € 4.200 annui (€ 350 mensili) . Il contratto di locazione è opponibile alla procedura, in quanto è stato registrato in data antecedente il pignoramento. ***(All. n.14)***

Dal certificato di residenza la denominata [redacted] risulta residente presso l'immobile pignorato. ***(All. n.11)***

Per la quantificazione del valore locativo dell'immobile si farà riferimento alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate in considerazione dell'ubicazione del bene e dello stato

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

conservativo. Il valore locativo unitario minimo risulta essere di 2,8 €/mq x mese mentre il massimo è di 4 €/mq x mese. ***(All. n.13)***

Il valore locativo adottato sarà quello minimo pari a 2,8 €/mq x mese in relazione allo stato conservativo e all'ubicazione.

Il valore locativo V_L viene determinato moltiplicando la superficie commerciale di 123 mq con il valore locativo minimo di 2.8 €/mq x mese.

V_L = 123 mq x 2.8 €/mq x mese = 344,40 arrotondato a 345,00 € x mese

Il canone di locazione di 350 € x mese non è inferiore a un terzo V_L = 345,00 € x mese.

Quesito 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:

1. 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;
2. verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali 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;
3. acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
4. acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
5. verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
6. 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:

a) Domande giudiziali;
b) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
e) 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. Difformità 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. Difformità 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).

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

L'immobile pignorato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvolturno –CE- al [redacted], e ubicato in via Fiume Dora Baltea 38, Parco Gigante, Castelvolturno –CE-, non è gravato da:

a) trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva;
b) trascrizioni di domande giudiziali sul bene pignorato;
c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
e) atti impositivi di servitù sull'immobile pignorato;
f) sequestro penale sul bene pignorato.

Si indicano in sezioni separate gli oneri e i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura.

Sezione A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

L'immobile pignorato non è gravato da oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Sezione B: oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

1. Costo Attestato Prestazione Energetica. € 200,00
2. Costo delle opere da realizzare per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio/urbanistico e catastale. € 4.370,00
3. Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere –CE- del 17/02/2026 Rep. n.829, trascritto a Caserta il 27/02/2026 ai n.n.7617/5858.

Si precisa che i costi relativi alla Sezione B, n.1 e 2, sono stati detratti dal prezzo base d'asta.

Quesito 9) Verificare se i beni pignorati ricadono 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.

È stato verificato presso l'Ufficio Urbanistica Comunale che l'immobile pignorato non ricade sul suolo demaniale.

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

Quesito 10) Verificare l'esistenza di pesi o 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 artt. 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 ispezioni eseguite, l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici. È stato acquisito presso l'Ufficio Centrale Foreste e Caccia, sezione Usi Civici in Napoli, il certificato usi civici del 29/05/2026, da cui risulta che il terreno su cui ricade l'immobile pignorato non è gravato da Usi Civici. ***(All. n.12)***

Quesito 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 pignorato non fa parte di un condominio.

Quesito 12) Procedere alla valutazione del bene

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**

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

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:

f) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
g) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
h) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
i) 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;
j) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Si procede alla valutazione dell'immobile pignorato ubicato in via Fiume Dora Baltea 38, Parco Gigante, Castelvolturno –CE-, composto da due piani fuori terra oltre al vano sottotetto non abitabile coperto da due falde, Il piano terra è accessibile dal cortile attraverso il portico, si compone di un soggiorno/cucina, camera da letto e bagno, al primo piano si accede da una scala a cielo aperto dal cortile, è suddiviso in un disimpegno due camere da letto e il bagno. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvolturno –CE- al [redacted] categoria A/2 *(Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale)*. Dalle ispezioni eseguite è stato rilevato che l'immobile presenta intonaci esterni ammalorati e in parte distaccati dal supporto, internamente i paramenti murari, gli infissi, la pavimentazione e i rivestimenti murali si presentano vetusti. È evidente che presso l'immobile non vengono eseguiti interventi periodici di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'immobile non presenta particolari pregi architettonici e finiture di lusso, ma neanche gravi segni di degrado come umidità diffusa o

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

fatiscenze strutturali. Gli impianti sono essenziali e adeguati all'età dell'immobile, l'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico installato presso il bagno al primo piano, i fuochi della cucina vengono alimentati da piccole bombole di GPL installate presso il cortile e il riscaldamento interno è garantito da stufe portatili a gas GPL. Lo stato conservativo dell'immobile può essere definito normale, dato che individua la condizione prevalente o più frequente per quella specifica tipologia edilizia in quell'area del Comune di Castelvolturno. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si farà riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, applicando il metodo per comparazione con beni assimilabili, l'approccio per comparazione, è una stima del valore dell'immobile derivata dal confronto con altri immobili con caratteristiche simili venduti in un periodo coevo. Per la determinazione del valore unitario di riferimento si adotteranno i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e i valori immobiliari dichiarati riferiti ad atti di compravendita nei quali sono stati trasferiti, per l'intero e a titolo oneroso, diritti di proprietà di unità immobiliari censite negli archivi del Catasto Fabbricati e stipulati tra il mese di Marzo/Dicembre 2025 . ***(All. n.13)***

1) Stima in base ai valori della Banca Dati delle Quotazioni OMI.

È stata eseguita una valutazione dell'immobile effettuando delle consultazioni presso la banca dati dei valori immobiliari OMI dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento alle sua tipologia e caratteristiche intrinseche. L'immobile pignorato rientra nella Tipologia "Abitazioni civili", trattasi di una unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato, con buone caratteristiche generali adeguate all'epoca di costruzione. Presenta locali di media ampiezza con ottima distribuzione interna, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Il suo stato conservativo può essere definito normale.

Il valore di mercato attribuito a tale tipologia abitativa, inteso come giudizio di stima che rappresenta il più probabile corrispettivo in denaro con il quale il bene oggetto di stima può essere scambiato in una libera contrattazione di compravendita, è compreso tra un minimo di 360 €/mq e un massimo di 520 €/mq per uno stato di conservativo normale. ***(All. n.13)***

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile pignorato, è possibile applicare un valore di compravendita medio di 440 €/mq.

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra la superficie commerciale determinata in risposta al Quesito 2 di 123 mq e il valore unitario considerato di 440 €/mq

Vm = 123 mq x 440 €/mq = € 54.120,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA
Comune: CASTEL VOLTURNO
Fascia/zona: Periferica/BAGNARA-LAGO PIATTO-DESTRA VOLTURNO
Codice di zona: D10
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x 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

Al valore Vm[1] determinato dovranno essere applicati i coefficienti di merito relativi all'immobile oggetto di stima in considerazione delle sue peculiari caratteristiche. ***(All. n.13)***

Si riportano di seguito i coefficienti di merito corrispondenti alle caratteristiche specifiche dell'appartamento pignorato.

Parametri	**Coefficienti di merito**
1. Stato locativo	0.95
2. Primo piano	1.00
3. Stato conservativo scadente	0.95
4. Luminosità	1.00
5. Esposizione – vista esterna	1.00
6. Ventilazione – due fronti contrapposti	1.00
7. Anzianità di costruzione	0.90
8. Riscaldamento – impianto assente	0.95
9. Ubicazione – periferia	0.96
10. Impianti tecnologici - scadenti	0.95
11. Servizi igienici - scadenti	0.90
12. Infissi - scadenti	0.98
13. Pavimentazione - scadenti	0.98

La media dei coefficiente di merito risulta essere pari a 0.96

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

Determinazione del valore di mercato con l'applicazione dei coefficienti correttivi determinati.

Vm^1 = € 54.120 x 0.96 = € 51.955,00 *(cinquantunomilanovecentocinquantacinque/00)*

2) Stima in base ai valori immobiliari dichiarati

È stata eseguita una valutazione dell'immobile pignorato, effettuando delle consultazioni presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative ai valori immobiliari dichiarati riferiti a atti di compravendita, in riferimento alla superficie, alla Zona OMI D10 e alla categoria catastale. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa degli immobili oggetto di consultazione. ***(All. n.13)***

Immobile	Categoria catastale	Superficie mq	Corrispettivo dichiarato in €	Corrispettivo unitario €/mq
1	A2	198	47.722	241.02
2	A2	116	30.000	258.62
3	A2	130	30.000	230.76
4	A2	115	30.000	260.86
5	A2	64	20.550	321.09
6	A2	180	57.000	316.66

Per la determinazione del corrispettivo unitario utile per la determinazione del valore dell'immobile pignorato, è stata eseguita una media dei n.6 corrispettivi unitari rilevati, che risulta essere pari a circa 271,50 €/mq. Il valore dell'immobile è dato dal prodotto tra la superficie ragguagliata determinata in risposta al Quesito 2 di 123 mq e il corrispettivo unitario medio di 271,50 €/mq.

Vm^2 = 123 mq x 271,50 €/mq = € 33.395,00 *(trentatremilatrecentonovantacinque/00)*

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si determina la media dei valori ottenuti.

Vm = (Vm^1 + Vm^2) / 2 = (€ 51.955 + € 33.395) / 2

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

Vm = € 42.675,00 *(quarantaduemilaseicentosettantacinque/00)*

Al valore Vm di € 42.675,00 saranno detratte le seguenti spese:

attestato di prestazione energetica (APE) € 200

Opere necessarie per regolarizzare l'immobile € 4.370

Valore Vm al netto delle spese = € 42.675 - € 200 - € 4.370 = € 38.105,00

Per la vendita si stabilisce un prezzo a base d'asta con riduzione del 10% del valore totale, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata.

Vm = € 38.105 – € 3.810 = € 34.295,00

Prezzo a base d'asta per la vendita € 34.295,00 *(trentaquattromiladuecentonovantacinque/00)*

Quesito 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.

L'immobile pignorato non è oggetto di quota indivisa.

Quesito 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe 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**.

Dal certificato contestuale di residenza e stato civile, alla data del pignoramento e alla data attuale, il debitore [redacted], di stato civile libero, risulta residente presso l'immobile pignorato ubicato in Castelvolturno –CE-, via Fiume Dora Baltea 38. ***(All. n.11)***

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679

L'esperto stimatore ha provveduto all'inoltro della perizia di stima al creditore procedente e ai debitori. ***(All. n.14)***

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito alla perizia di stima.

S. Maria C.V. lì 07/09/2026

L'Esperto Stimatore
arch. Romolo Santoro

Firmato Da: SANTORO ROMOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3cf679