

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°179/19 R.G.E.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

VIA ALESSANDRO VOLTA N.17 – CAPODRISE (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 1 PARTICELLA 479 - SUB 5

G.E. Dr.ssa GIUSEPPINA VECCHIONE

L'Esperto

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it

Agosto 2020



INDICE

Elenco Allegati al LOTTO	4
1. PREMESSA.....	6
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
2.1 Verifica preliminare	6
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL' INCARICO	7
3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...7	7
3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	8
3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	13
3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	14
3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	15
3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	16
3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	17
3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	17
3.8.1 <i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i>	<i>17</i>
3.8.2 <i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .</i>	<i>17</i>
3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	18
3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	18
3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	18
3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	18
3.12.1 <i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i>	<i>19</i>



3.12.2	Adeguamenti e correzione della stima.....	23
3.12.3	Prezzo base d'asta	23
3.12.4	Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq.....	24
3.13	QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	24
3.14	QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	24



Elenco Allegati al LOTTO

1. Verbale di sopralluogo al bene pignorato del 25/05/2020;
2. Visura catastale storica della p.lla 479 sub 5, foglio 1, Capodrise;
3. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Capodrise;
4. Estratto di mappa del foglio 1 del Comune di Capodrise;
5. Elaborato planimetrico catastale;
6. Foto del bene del LOTTO UNICO;
7. Planimetria attuale dell'appartamento al piano terra - LOTTO UNICO;
8. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 485 su cui è edificato il fabbricato;
9. Planimetria catastale dell'appartamento al piano terra, p.lla 479, sub 5, foglio 1 in Capodrise;
10. Planimetria delle difformità catastali dell'appartamento al piano terra, p.lla 479, sub 5, foglio 1 in Capodrise;
11. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 23609/18152 del 10/07/2019;
12. Atto di acquisto del LOTTO UNICO del 15/09/2006;
13. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del LOTTO UNICO del 19/09/2006 nn. 54900/27801;
14. Atto di donazione, vendita e divisione del LOTTO UNICO del 31/12/1983;
15. Nota di trascrizione dell'atto di donazione, vendita e divisione del LOTTO UNICO del 14/01/1984 nn. 1386/1291;
16. Atto di acquisto del terreno su cui è stato edificato il LOTTO UNICO del 13/06/1966;
17. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del terreno su cui è stato edificato il LOTTO UNICO del 06/12/1966 nn. 40767/37043;
18. Concessione edilizia in sanatoria n.294 del 11/11/1999 con grafici di progetto;
19. Istanza di condono del 25/09/1986 prot. n. 6187 ex Legge n.47/85;
20. Difformità urbanistiche del LOTTO UNICO;
21. Certificato di agibilità del 19/06/2006 prot. n. 623;
22. Ispezione ipotecaria sulla particella 479 sub 5, foglio 1, Comune di Capodrise;
23. Ispezione ipotecaria sulla debitrice eseguita - XXXXXXXX;
24. Ispezione ipotecaria sul debitore eseguito - XXXXXXXX;
25. Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 54901/19949 del 19/09/2006;



-
- 26.** Verifica di appartenenza del bene pignorato al Demanio della Regione Campania;
 - 27.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato - LOTTO UNICO;
 - 28.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato - LOTTO UNICO;
 - 29.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato - LOTTO UNICO;
 - 30.** Estratto di matrimonio dei debitori esegutati;
 - 31.** Certificato contestuale di famiglia e di residenza dei debitori esegutati;
 - 32.** Ricevuta di trasmissione via e-mail della relazione dell'esperto, inviata al creditore precedente;
 - 33.** Ricevuta di trasmissione via posta della stima del bene pignorato, inviata ai debitori esegutati.



1. PREMESSA

Il giorno 28/01/2020 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Giuseppina Vecchione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°179/19 del R.G.E., promossa da **Banca Nazionale del Lavoro Spa** (creditore procedente), rappresentata e difesa dall'Avv. Lucio Ghia, contro i Signori **XXXXXXXX e XXXXXXXX** (debitori eseguiti).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il 25/05/2020 sul bene oggetto di pignoramento, unitamente al Custode Avv. Sabatino Madonna; durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi visivi, metrici e fotografici al bene oggetto della procedura esecutiva, così come riportato nel verbale redatto unitamente al Custode Giudiziario **[all. n. 1]**.

2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento al bene pignorato è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Capodrise è censito il seguente cespite:

- Foglio 1 - Particella 479 - Sub 5 - Categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Rendita € 267,01.

Per tale bene il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio **XXXXXXXXXX** con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 10/07/2019 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antiventennale dalla trascrizione del pignoramento del 10/07/2019.

I debitori eseguiti si sono coniugati in regime di comunione legale dei beni ed hanno acquistato la piena proprietà dell'immobile pignorato dopo il matrimonio.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

È stata eseguita la notifica del pignoramento ai debitori eseguiti che sono risultati assenti ex art. 140 cpc.

È presente l'istanza di vendita.

Non vi sono creditori iscritti.

Non vi sono comproprietari.

Sul bene pignorato non sono trascritti pignoramenti antecedenti.



3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento è rappresentato dalla **piena proprietà** del LOTTO UNICO costituito dall'appartamento al piano terra censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Capodrise:

- Appartamento al piano terra censito al N.C.E.U. - Foglio **1** - Particella **479** - Sub **5** - Categoria **A/4** - Classe **3** - Consistenza **5,5 vani [all. n. 2]**.

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità ai coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX che hanno acquistato il LOTTO UNICO in regime di comunione legale dei beni.

Il LOTTO UNICO oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 3] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 4], è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).



Figura 1 Localizzazione del bene pignorato

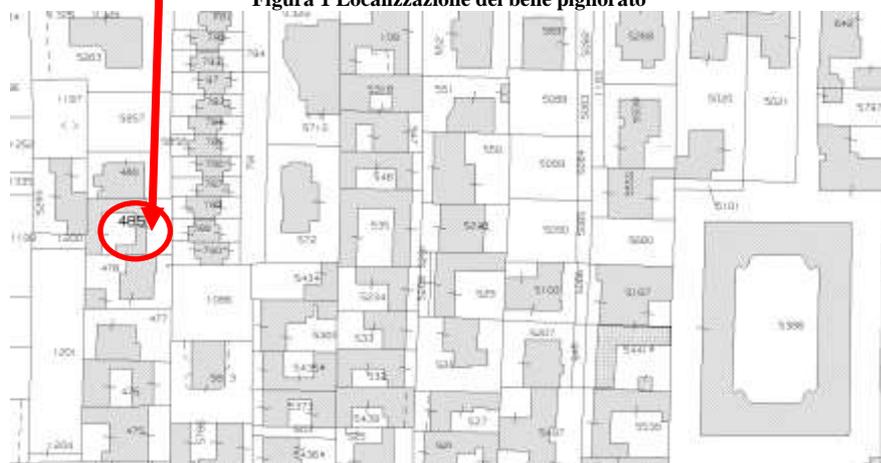


Figura 2 Mappa catastale con l'individuazione della particella

Ai fini della vendita, per rendere il bene pignorato maggiormente appetibile sul mercato, si è formato il **LOTTO UNICO**, in quanto esso è composto da un appartamento al piano terra che risulta indivisibile con la comunione del cortile e dell'androne da cui si accede; tale tipologia edilizia è molto diffusa nella zona residenziale del Comune di Capodrise.

Pertanto, anche con l'ausilio dell'elaborato planimetrico **[all. n. 5]**, è stato possibile definire i confini del **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, ovvero:

- Ad Est con il cortile comune;
- A Sud con la particella 478;
- Ad Ovest con la particella 5293.

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

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento disposto al piano terra con accesso tramite il cortile e l'androne comune antistante via Alessandro Volta al civico n. 17 in Capodrise. Tale LOTTO UNICO è situato in un fabbricato disposto nella zona residenziale ovest del Comune di Capodrise a pochi chilometri dai Comuni limitrofi di Marcianise e Recale; pertanto, è accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3 e 4).



Figura 3 accesso all'androne comune via A. Volta n. 17



Figura 4 accesso all'androne comune via A. Volta n. 17

Il contesto in cui sorge il LOTTO UNICO è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato nella zona residenziale ovest del Comune di Capodrise a pochi chilometri dai Comuni limitrofi di Marcianise e di Recale ed a circa sei chilometri dall'autostrada A1 (Figura 5).



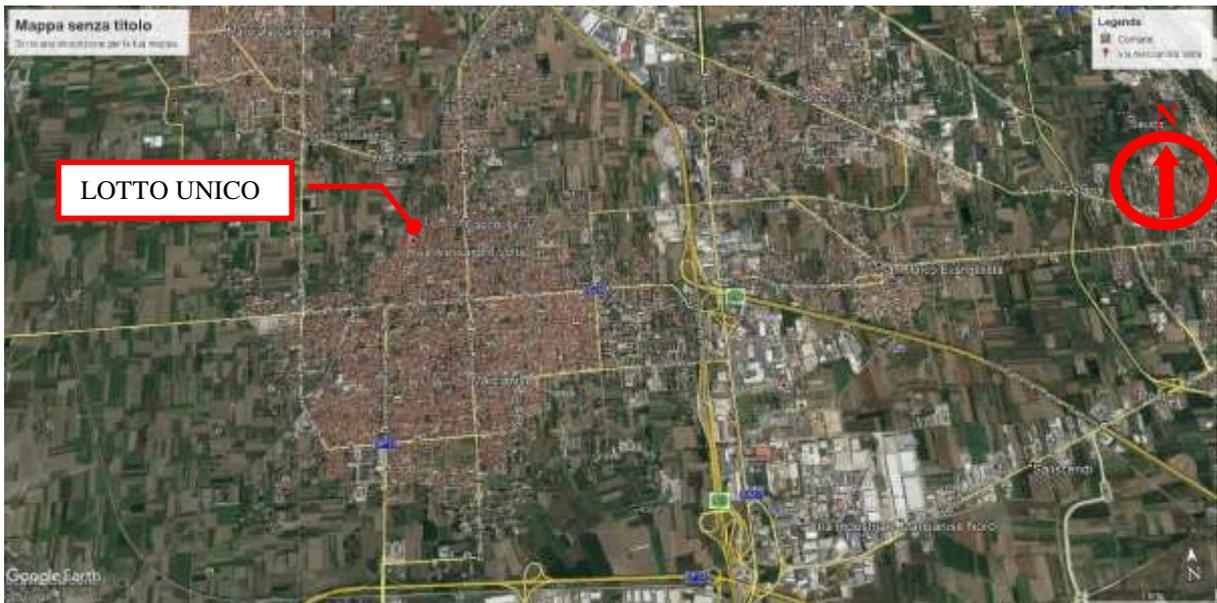


Figura 5 Collocazione del LOTTO UNICO nel contesto urbano del Comune di Capodrise

Inoltre, l'appartamento al piano terra a cui si accede tramite il cortile e l'androne comune rappresenta una tipologia abitativa tipica della zona residenziale del Comune di Capodrise, appartenendo ad un corpo di fabbrica senza ascensore con poche unità abitative e dislocate in una corte comune, avente una struttura portante in muratura di tufo ed in cemento armato con solai latero cementizi.

Il LOTTO UNICO è composto dall'appartamento al piano terra con altezza utile interna di 3,05 m ed è suddiviso in un salone, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto ed un ripostiglio. Completano il lotto unico una cantina al piano interrato, il cui accesso è stato murato a seguito del rifacimento del vano scala dell'immobile attiguo che, unitamente all'appartamento pignorato, costituiva un'unica proprietà. I costi per la realizzazione dell'accesso autonomo alla cantina pertinenziale dal cortile comune sono maggiori del valore di mercato della cantina interrata che ha un'altezza utile interna di 2,20 m ed una superficie di circa 10,00 mq **[all. n. 6]** (Figure 6 - 23).



Figura 6 accesso dall'androne comune via A. Volta n.17



Figura 7 androne e cortile comuni





Figura 8 facciata est del fabbricato prospiciente il cortile comune



Figura 9 facciata nord del fabbricato prospiciente il cortile comune



Figura 10 facciata nord/est del fabbricato



Figura 11 accesso all'appartamento al piano terra



Figura 12 cucina dell'appartamento al piano terra



Figura 13 cucina dell'appartamento al piano terra



Figura 14 salone dell'appartamento al piano terra



Figura 15 salone dell'appartamento al piano terra





Figura 16 camera da letto 1 dell'appartamento al piano terra



Figura 17 camera da letto 1 dell'appartamento al piano terra



Figura 18 camera da letto 2 dell'appartamento al piano terra



Figura 19 camera da letto 2 dell'appartamento al piano terra



Figura 20 bagno dell'appartamento al piano terra

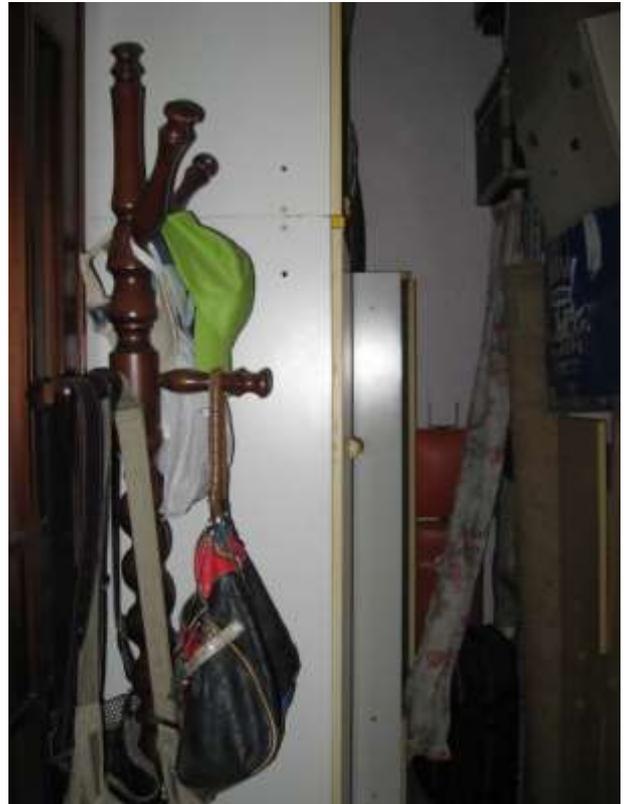


Figura 21 ripostiglio dell'appartamento al piano terra





Figura 22 disimpegno dell'appartamento al piano terra



Figura 23 eventuale realizzazione della scala di accesso alla cantinola dal cortile comune

Dalla planimetria [all. n. 7] del LOTTO UNICO, è possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 106,80 mq, così suddivisa tra i vari ambienti (Figura 24):

- *Appartamento al piano terra con altezza utile interna di 3,05 m*
 - Salone della superficie di 23,50 mq;
 - Cucina della superficie di 29,40 mq;
 - Camera da letto 1 della superficie di 21,30 mq;
 - Camera da letto 2 della superficie di 17,40 mq;
 - Bagno della superficie di 9,20 mq;
 - Disimpegno della superficie di 2,50 mq;
 - Ripostiglio della superficie di 3,50 mq.

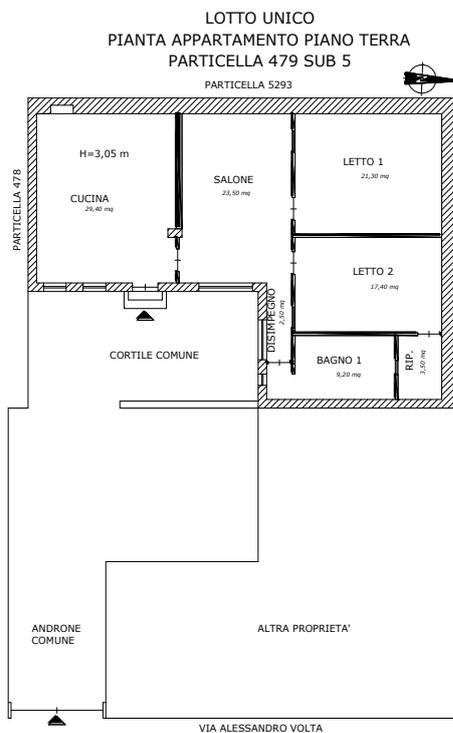


Figura 24 Planimetria dell'appartamento al piano terra

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- $C = 1,00$ per tutti i vani interni.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari alla superficie utile interna, ovvero **106,80 mq.**

L'appartamento al piano terra risulta libero, ovvero vi sono ancora i beni mobili dei debitori esecutati che detengono ancora la residenza nell'immobile pignorato; le condizioni abitative dell'appartamento risultano distinte con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico dell'immobile pignorato è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08), tuttavia risulta necessaria una revisione generale per un costo stimabile in € 500,00.

L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 200,00.

3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al piano terra censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Capodrise e, dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti variazioni catastali:

Dati catastali attuali e storici del sub 5 della particella 479 [all. n. 2]

- Dal 26/11/1999 - Comune di Capodrise - N.C.E.U. - Foglio **1** - Particella **479** - Sub **5**;
- Dal 08/08/1987 - Comune di Capodrise - N.C.E.U. - Foglio **1** - Particella **479** - Sub **4**;
- Dal 27/03/1984 - Comune di Capodrise - N.C.E.U. - Foglio **1** - Particella **479** - Sub **2**.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al piano terra è la particella 485 (ex p.lla 479) del foglio 1, ottenuta dall'unione delle ex p.lle 311/m e 311/n [all. n. 8].

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto coincidono con quelli attuali.

L'appartamento di cui al LOTTO UNICO è dotato della planimetria catastale [all. n. 9] cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'arretramento del vano porta del bagno nel disimpegno ed alla demolizione di un tramezzo nella camera da letto 1 (Figure 25, 26) [all. n. 10].



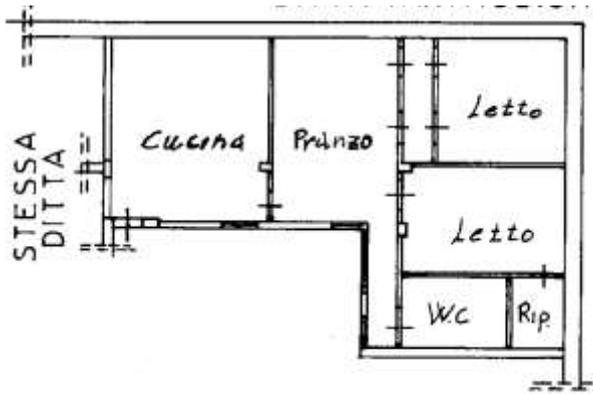


Figura 25 Planimetria catastale dell'appartamento al piano terra

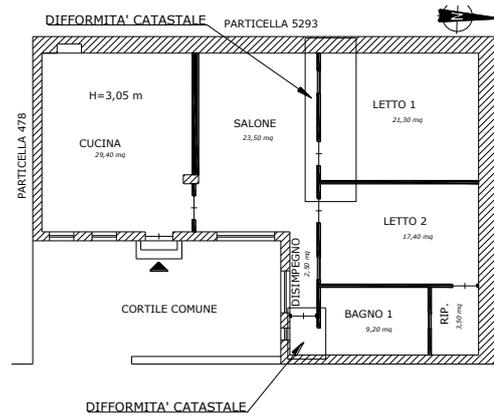


Figura 26 Planimetria delle difformità catastali dell'appartamento al piano terra

I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivi delle spese vive e degli onorari, sono pari ad € 400,00.

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **appartamento al piano terra** ubicato in Capodrise alla via Alessandro Volta n. 17, con altezza utile interna di 3,05 m e con la superficie utile interna di 106,80 mq; all'appartamento al piano terra si accede tramite un cortile ed un androne comune prospiciente via Alessandro Volta; l'appartamento è composto da un salone, una cucina, un disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio; l'appartamento al piano terra confina ad est con il cortile comune, a sud con la particella 478 ed ad ovest con la particella 5293. È riportato nel **C.F. del Comune di Capodrise foglio 1, p.lla 479, sub 5**; il descritto stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in ordine all'arretramento del vano porta del bagno nel disimpegno ed alla demolizione di un tramezzo nella camera da letto 1; per l'appartamento al piano terra vi è concessione edilizia in sanatoria n.294 del 11/11/1999 rilasciata a seguito dell'istanza di condono prot. n. 6187 del 25/09/1986 (ex Legge n. 47/85) cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'arretramento del vano porta del bagno nel disimpegno, alla demolizione di un tramezzo nella camera da letto 1 ed alle finestre e vano di accesso all'immobile. A parere dell'Esperto Stimatore è possibile eseguire una C.I.L.A. in sanatoria in quanto le difformità rappresentano mutamenti interni che non alterano la volumetria dell'immobile.

PREZZO BASE euro 102.000,00.



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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO UNICO, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 04/06/2019, trascritto il **10/07/2019** ai nn. 23609/18152 **[all. n. 11]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esegutati) ed a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa (creditore procedente), relativamente all'appartamento al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Capodrise al foglio 1, particella 479, sub 5, per la quota di 1000/1000 acquistate dai coniugi debitori esegutati in regime di comunione legale dei beni.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:**
 - *Atto di compravendita* del 15/09/2006 **[all. n. 12]**, trascritto il 19/09/2006 ai nn. 54900/27801 [all. n. 13] contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esegutati), relativamente all'appartamento al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Capodrise al foglio 1, particella 479, sub 5, per la quota di 1000/1000 acquistate dai coniugi debitori esegutati in regime di comunione legale dei beni;
 - *Atto di donazione, vendita e divisione* del 31/12/1983 **[all. n. 14]**, trascritto il 14/01/1984 ai nn. 1386/1291 [all. n. 15] contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla nuda proprietà dell'appartamento al piano terra attualmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Capodrise al foglio 1, particella 479, sub 5. **Gli usufruttuari sono deceduti e precisamente il signor XXXXXXXX e la signora XXXXXXXX; pertanto, si è avuto il consolidamento della nuda proprietà all'usufrutto;**
 - *Atto di acquisto* del 13/06/1966 **[all. n. 16]**, trascritto il 06/12/1966 ai nn. 40767/37043 [all. n. 17] contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Capodrise al foglio 1, particelle 311/m e 311/n (divenute poi le p.lle 479 e 485) su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al piano terra è la particella 485 (ex p.lla 479) del foglio 1, ottenuta dall'unione delle ex p.lle 311/m e 311/n
[all. n. 8].

I coniugi debitori esegutati hanno acquistato il bene pignorato in regime di comunione legale dei beni;



Il dante causa dei debitori eseguiti ha acquistato l'immobile pignorato in parte come bene personale, mentre la rimanente parte è stata ricevuta in donazione, pertanto è un bene personale.

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

L'immobile pignorato ricade in zona B3 secondo l'attuale P.R.G. vigente, adottato dal Commissario ad acta con Delibera n.4 del 12.08.1982 ed approvato con D.P.A.P. di Caserta n.1260 del 09.10.1985.

Dalla visione dei documenti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Capodrise è emersa, per l'appartamento al piano terra, la presenza della concessione edilizia in sanatoria n.294 del 11/11/1999 **[all. n. 18]** rilasciata a seguito dell'istanza di condono prot. n. 6187 del 25/09/1986 (ex Legge n. 47/85) **[all. n. 19]**, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'arretramento del vano porta del bagno nel disimpegno, alla demolizione di un tramezzo nella camera da letto 1 ed alle finestre e vano di accesso all'immobile. (Figure 27 e 28) **[all. n. 20]**.

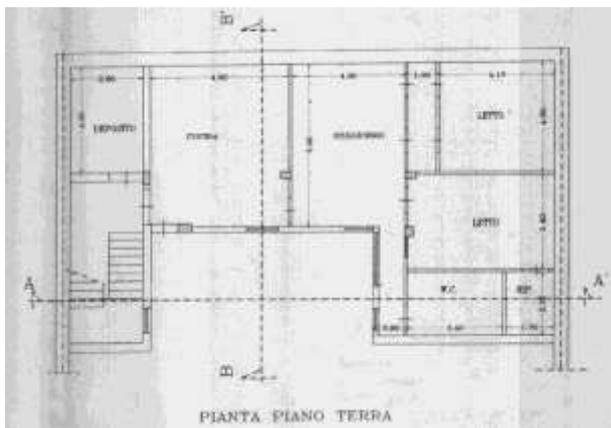


Figura 27 planimetria appartamento al piano terra come da concessione edilizia in sanatoria n. 294 del 11/11/1999 ed istanza di condono prot. n. 6187 del 25/09/1986

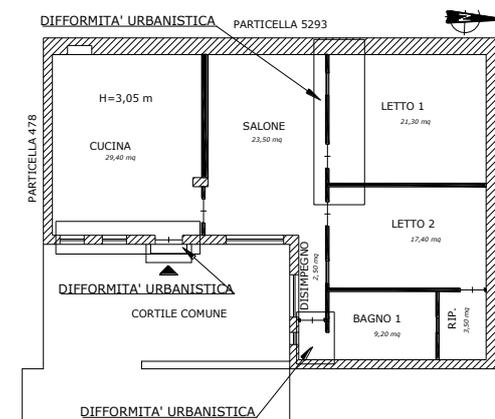


Figura 28 Planimetria appartamento al piano terra con le difformità urbanistiche

È presente il certificato di agibilità emesso dal Comune di Capodrise il 19/06/2006 prot. n. 623 **[all. n. 21]**.

A parere dell'Esperto Stimatore è possibile eseguire una C.I.L.A. in sanatoria in quanto le difformità rappresentano mutamenti interni che non alterano la volumetria dell'immobile.

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica tramite C.I.L.A. in sanatoria con conseguente S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità), comprensivi degli onorari tecnici e degli oneri urbanistici, sono pari a circa € 2.000,00.

3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al piano terra e risulta attualmente libero, ovvero vi sono ancora i beni mobili dei debitori esegutati che detengono ancora la residenza nell'immobile pignorato.

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

L'immobile in cui ricade il LOTTO UNICO si trova in un contesto di fabbricati con androne e corte comune, non regolato da regolamento di condominio.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguiti sull'appartamento al piano terra censito al sub 5 della particella 479 del foglio 1 del Comune di Capodrise **[all. n. 22]** e così come emerge dalle ispezioni eseguite sulla signora XXXXXXXX e sul signor XXXXXXXX (debitori esegutati) **[all. n. 23 e 24]**.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Ipoteca volontaria*** del 15/09/2006, iscritta il 19/09/2006 ai nn. 54901/19949 **[all. n. 25]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esegutati) ed a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa (creditore procedente), relativamente all'appartamento al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Capodrise al foglio 1, particella 479, sub 5, per la quota di 1000/1000 acquistate dai coniugi debitori esegutati in regime di comunione legale dei beni;
- ***Atto di pignoramento*** del 04/06/2019, trascritto il **10/07/2019** ai nn. 23609/18152 **[all. n. 11]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esegutati) ed a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa (creditore procedente), relativamente all'appartamento al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Capodrise al foglio 1, particella 479, sub 5, per la quota di 1000/1000 acquistate dai coniugi debitori esegutati in regime di comunione legale dei beni.



Il costo per il certificato di prestazione energetica è pari a € 200,00, mentre il costo per la revisione generale dell'impianto elettrico è pari a € 500,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura doc.fa è pari ad € 400,00.

Infine il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite C.I.L.A. in sanatoria con conseguente S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità), comprensivi degli onorari tecnici e degli oneri urbanistici, è pari a circa € 2.000,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alle regolarizzazioni nel corso della procedura.

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

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio **[all. n. 26]**.

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

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore dei debitori eseguiti e del loro dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO UNICO.

Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni del Comune di Capodrise e, pertanto, nemmeno sul LOTTO UNICO.

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

L'immobile in cui ricade il LOTTO UNICO si trova in un contesto di fabbricati con androne e corte comune, non regolato da regolamento di condominio.

3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di



analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale); le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

3.12.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o



con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dagli appartamenti in fabbricati ad uso residenziali, collocati in un contesto urbano.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Capodrise.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 27]**
 - Valore di mercato noto = € 160.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 110,55 mq (comprende il 45% della superficie della cantina ed il 15% della superficie del posto auto);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 120,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 0,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'appartamento = piano terra;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = ottimo con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 28]**
 - Valore di mercato noto = € 150.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
 - Superficie utile interna = 126,65 mq (comprende il 15% della superficie del posto auto);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 0,00 mq;



- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'appartamento = piano terra;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = ottimo con interventi di manutenzione ordinaria.
- **IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) [all. n. 29]**
 - Valore di mercato noto = € 105.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi;
 - Superficie utile interna = 100,25 mq (comprende il 45% della superficie del box auto);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 35,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'appartamento = piano terra;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = sufficiente con interventi di manutenzione straordinaria.
- **IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE**
 - Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 106,80 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 0,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell'appartamento = piano terra;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = distinto con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 15,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 10.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile,



identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 160.000,00	€ 150.000,00	€ 105.000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	0 mesi	1 mese	2 mesi
Superficie utile interna	106,80 mq	110,55 mq	126,65 mq	100,25 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	120,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	35,00 mq
Numero dei servizi igienici	1 bagno	2 bagni	2 bagni	2 bagni
Numero di piano	0 piano	0 piano	0 piano	0 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	6,5	7,5	7,5	3

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO UNICO il valore di mercato di € **122.648,56**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:



TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 160.000,00	€ 150.000,00	€ 105.000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	€ 0,00	-€ 491,25	-€ 687,75
€ - Superficie utile interna	-€ 3.927,68	-€ 20.790,52	€ 6.860,35
€ - Superficie cortile di pertinenza	-€ 18.852,87	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	€ 0,00	€ 0,00	-€ 9.164,59
€ - Numero dei servizi igienici	-€ 5.000,00	-€ 5.000,00	-€ 5.000,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00	€ 35.000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 122.219,45	€ 113.718,23	€ 132.008,01
Media dei valori corretti	€ 122.648,56		

3.12.2 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione del LOTTO UNICO è distinto con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

L'impianto elettrico dell'immobile pignorato è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08), tuttavia risulta necessaria una revisione generale per un costo stimabile in € 500,00.

Il costo per il certificato di prestazione energetica è pari a € 200,00, mentre il costo per la revisione generale dell'impianto elettrico è pari a € 500,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura doc.fa è pari ad € 400,00.

Infine il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite C.I.L.A. in sanatoria con conseguente S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità), comprensivi degli onorari tecnici e degli oneri urbanistici, è pari a circa € 2.000,00.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **3.600,00** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **119.048,56**.

3.12.3 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 15% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per eventuali ulteriori oneri urbanistici ed onorari tecnici anche per l'eventuale certificato di idoneità statica e/o collaudo, per la liberazione dell'immobile pignorato, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per gli effetti economici del Covid 19 e dell'ulteriore svalutazione che gli immobili subiranno dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.



Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 15% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 102.000,00**.

3.12.4 Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq

Il valore di mercato desunto dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA) è stato ridotto secondo gli adeguamenti e le correzioni della stima e, per il LOTTO UNICO, si è desunto un prezzo a base d'asta di **€ 102.000,00** e, considerando la superficie commerciale pari a **106,80 mq**, si è calcolato un valore di **€ 955,06 al mq**, ovvero:

<u>Appartamento al piano terra p.lla 479 sub 5</u>		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
106,80 mq	955,06 €/mq.	€ 102.000,00

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

Il bene che costituisce il LOTTO UNICO risulta di piena proprietà dei debitori esecutati che li hanno acquistati in regime di comunione legale dei beni.

Pertanto non si tratta di quote indivise.

3.14 QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

La signora XXXXXXXX ed il signor XXXXXXXX (debitori esecutati) si sono sposati il XXXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni **[all. n. 30]**.

I debitori esecutati sono residenti in XXXXXXXXXX, ovvero presso l'immobile pignorato **[all. n. 31]**.

