

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. PELUSO Roberto
Procedura n. R.G.E. 259/2022

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da
GUBER BANCA S.p.A.
contro

***** + *****

arch. Emanuela ACCARINO

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

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

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

INDICE

1.	PARTI IN CAUSA	3
2.	DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	3
3.	PREMESSA	3
4.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
5.	RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	5
5.0	QUESITO "0"	5
5.1	QUESITO "1"	6
5.2	QUESITO "2"	7
5.3	QUESITO "3"	19
5.4	QUESITO "4"	21
5.5	QUESITO "5"	22
5.6	QUESITO "6"	23
5.7	QUESITO "7"	28
5.8	QUESITO "8"	28
5.9	QUESITO "9"	29
5.10	QUESITO "10"	29
5.11	QUESITO "11"	30
5.12	QUESITO "12"	30
5.13	QUESITO "13"	36
5.14	QUESITO "14"	37
6.	CONCLUSIONI	37

ALLEGATI

1.	MANDATO
2.	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3.	PROVA DI SPEDIZIONE ALLE PARTI
4.	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
5.	DOCUMENTI: RESIDENZA E MATRIMONIO
6.	OMOLOGA DI SEPARAZIONE
7.	ISPEZIONI IPOTECARIE SUGLI ESECUTATI
8.	ISPEZIONE IPOTECARIA SU IMMOBILE
9.	SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON FOTO SATELLITARE
10.	PLANIMETRIA APPARTAMENTO STATO ATTUALE
11.	RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO
12.	ATTI DI PROVENIENZA
13.	SOVRAPPOSIZIONE STATO ATTUALE APPARTAMENTO CON GRAFICO LICENZA

1. PARTII CAUSA

Creditore

- GUBER BANCA S.p.A., sede legale in Brescia, alla Via Corfù n. 102, C.F. e P.IVA 03140600176, nella qualità procuratrice generale di CHE BANCA S.p.A. con sede legale in Milano, al Viale Bodio n. 37, C.F. e P.IVA 10359360152, rappresentata e difesa dagli avv.ti Alessandro Marsico alessandro.marsico@pec.ordineavvocatibrescia.it e Giuseppe Rinaldi giuseppe.rinaldi@avvocatismcv.it, ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Vittorio Emanuele II n. 130.

Debitori eseguiti

- Sig. ++++++, nato a ++++++ il ++++++, C.F. ++++++
- Sig.ra ++++++, nata a ++++++ il ++++++, C.F. ++++++;
entrambi residenti in ++++++

2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Appartamento sito in **Maddaloni (CE)** alla **Via San Giovanni n. 22**, al piano secondo

3. PREMESSA

La sottoscritta Emanuela ACCARINO, architetto, con studio in Napoli - 80125 - al Viale di Augusto n. 9, iscritta all'Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia al n.

10838 nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 12312, nominata *esperto stimatore* dal G.E. dott. Roberto Peluso in data 09/12/2022 nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 259/2022 promossa da GUBER BANCA S.p.A. contro i Sigg. ++++++ e ++++++, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e da quella acquisita, da quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti. In data 10/12/2022 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'III.mo Giudice dott. Peluso le affidava il mandato.

La scrivente provvedeva agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c..

(All. 1: Mandato)

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

In data 17/01/2023 la sottoscritta, unitamente al nominato custode del compendio pignorato dott.ssa Giorgina Sicardi, si è recata sui luoghi di causa per il sopralluogo di rito, al fine di eseguire rilievi metrici e fotografici. La scrivente C.T.U. ha altresì constatato lo stato dei luoghi, accertato lo stato di occupazione, verificato i confini e lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile (che non necessita di interventi urgenti).

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale, controfirmato da tutti gli astanti.

(All. 2: Verbale di sopralluogo)

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

Nel rispetto della normativa, l'elaborato peritale è stato trasmesso alle Parti interessate.

(All. 3: Prova di spedizione alle Parti)

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

5.0 QUESITO "0"

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

Agli atti della procedura risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 Il co. c.p.c., datata 27/09/2021, a firma del Dott. Andrea Galleri, Notaio in Villa Carcina (BS), attestante le risultanze delle visure catastali (dati attuali e storici) e dei registri immobiliari. Essa risale sino ad atti derivativi trascritti in data anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (14/11/2022).

Non si rinviene alcuna documentazione catastale, pertanto la scrivente ha provveduto ad estrarre visure storiche, estratti di mappa e planimetrie catastali (attuale e storica) del cespite.

Risulta depositato il certificato di residenza degli esecutati. La scrivente ha provveduto ad acquisire l'estratto di matrimonio nonché i certificati di residenza aggiornati degli esecutati.

(All. 4: Documentazione catastale; All. 5: Documenti: residenza e matrimonio)

In sede di sopralluogo, l'esecutata Sig.ra ++++++++ comunica di essere separata legalmente dal Sig. +++++++, esecutato, esibendo copia del decreto di omologa della separazione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, cronol. N+++++ del 19/03/2021 RG +++++++. La stessa dichiara a verbale che, a seguito della separazione e dell'accordo stipulato con l'ex marito, a lei spetta il diritto di abitazione della casa familiare unitamente alle due figlie (di cui la seconda ancora minorenni poiché nata il 08/04/2009).

(All. 6: Omologa di separazione)

Non risulta trascrizione di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

(All. 7: Ispezioni ipotecarie sugli esecutati)

5.1 QUESITO "1"

Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione. Detto diritto corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore. (Si precisa che è la Sig.ra ++++++ ad acquistare il bene, in regime di comunione dei beni),

(All. 8: Ispezione ipotecaria su immobile)

Il cespite nell'atto di pignoramento viene così descritto: immobile in Maddaloni (CE) alla Via San Giovanni n. 22 piano secondo, riportato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9, p.lla 1438, sub 32, cat. A/3, vani 5,5.

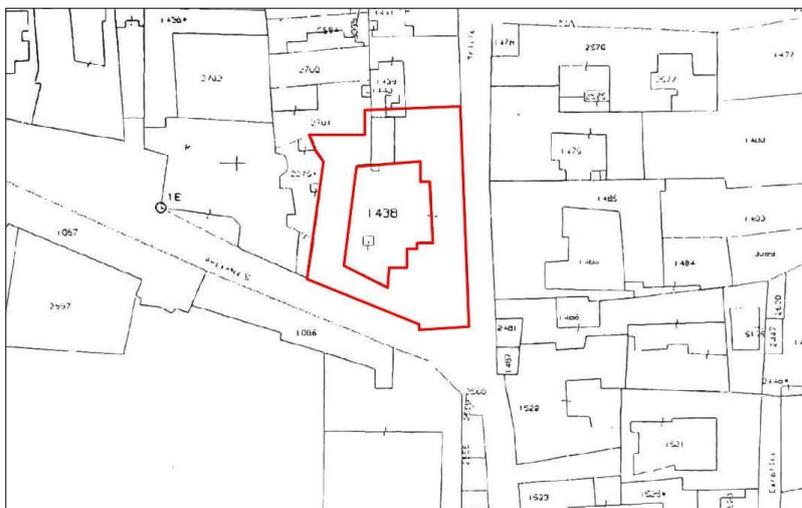
Detti dati sono conformi a quelli agli atti del catasto. Non emergono difformità.

Per quanto attiene la planimetria catastale, si precisa che essa risulta difforme allo stato dei luoghi per le motivazioni che di seguito saranno meglio precisate in risposta al quesito n. 3.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente, corrispondente allo stato dei luoghi.

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

(All. 9: Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare)





Da informazioni acquisite all'Ufficio Tecnico del Comune di Capua, si rileva che il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato non è interessato da provvedimenti espropriativi per pubblica utilità.

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

LOTTO UNICO: Abitazione di tipo civile sita in Maddaloni (CE) alla Via San Giovanni n. 4, posta al piano secondo, di vani catastali 5,5, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9, p.la 1438, sub 32, cat. A/3; confina a nord e a sud con altra unità immobiliare, ad est con la strada Via San Giovanni, ad ovest con cortile interno e con corpo scala.

5.2 QUESITO "2"

Individuazione del bene e descrizione del lotto

Il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto è situato nel Comune di Maddaloni, nel centro storico della città. Trattasi di un edificio a corte centrale, di epoca sette/ottocentesca. Esso è a destinazione residenziale, con copertura a doppia falda. La costruzione è in struttura portante

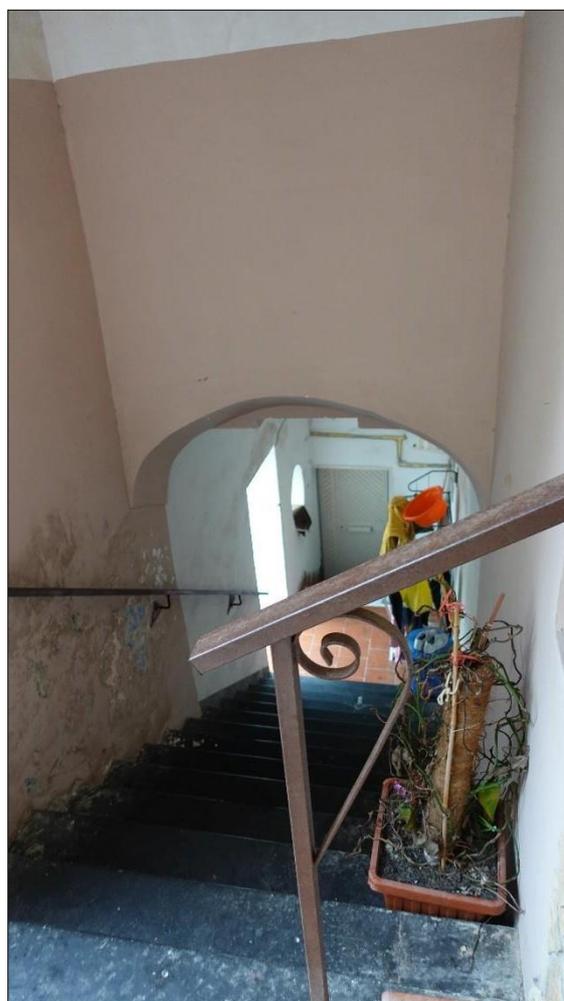
verticale in muratura di tufo, costituita da due livelli oltre il piano terra, messi in collegamento dalla scala condominiale. L'accesso avviene dalla strada Via San Giovanni. L'attuale numero civico è 4.

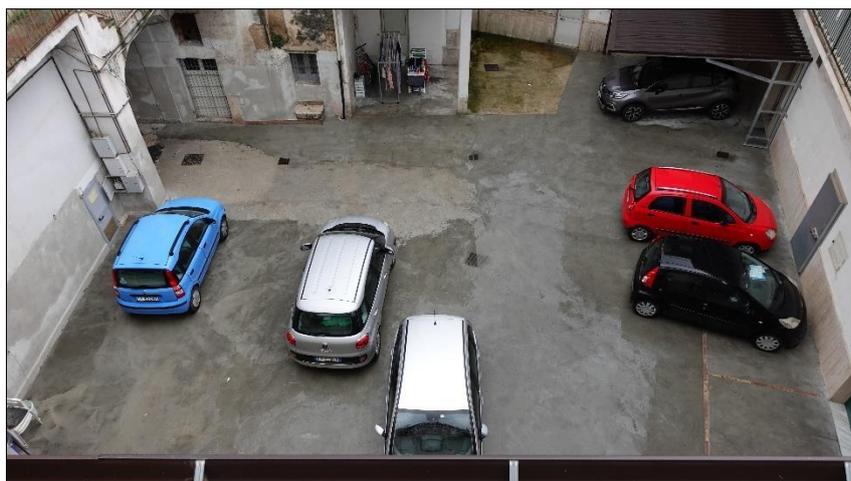
La costruzione si presenta in uno stato manutentivo piuttosto scarso. La facciata principale sulla strada è degradata e anche internamente (androne e scala) le condizioni sono piuttosto scadenti, con aree aggredite da infiltrazioni di acqua.



Varcato il portone di ingresso, sulla destra dell'androne è posto l'accesso alla scala condominiale che conduce alla proprietà in oggetto.

Superato l'androne, si raggiunge il cortile interno del fabbricato, accessibile anche alle autovetture.



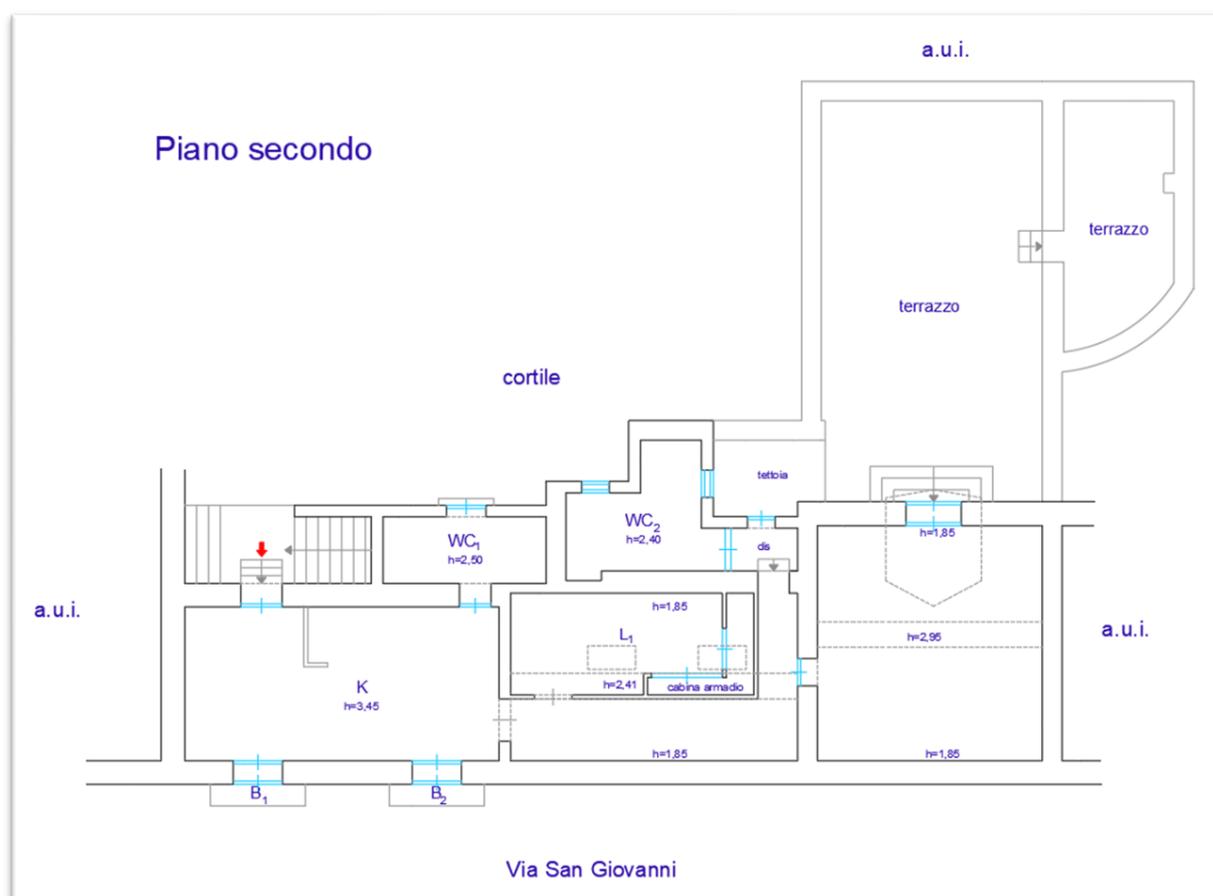


Superando un primo livello, si raggiunge il secondo ed ultimo piano ove è posta la porta di ingresso della proprietà ++++++++ L'immobile in questione è ricavato in parte nel sottotetto. Trattasi di un appartamento di circa 115 mq, oltre il terrazzo a livello, di proprietà dell'esecutata Sig.ra ++++++++, in regime di comunione dei beni. Esso è pignorato per intero.

Si sviluppa su di un solo livello. È occupato dalla Sig.ra ++++++++ e dalle due figlie di cui una minorenni. Si presenta in buono stato di manutenzione, a meno del bagno e del piccolo disimpegno, entrambi posti in prossimità del terrazzo, i quali presentano manifestazioni di infiltrazione. Consta di ampio ingresso/cucina, due camere da letto, doppi servizi, terrazzo a livello. Tutti gli ambienti presentano aperture, quali finestre, balconi e lucernari ricavati nella falda della copertura.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito e con il supporto del rilievo fotografico si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato attuale dell'appartamento.

(All. 10: Planimetria appartamento stato attuale; All. 11: Rilievo fotografico appartamento)





Ingresso/cucina



Bagno WC 1



Camera da letto 1



Camera da letto 2



Camera da letto 2



Corridoio



Disimpegno



WC 2



Terrazzo



Terrazzo

L'altezza interna utile dei vari ambienti è variabile, essendo la copertura a falda; va da un minimo di 1,85 m ad un massimo di 2,95 m; la cucina ed entrambi i bagni presentano una copertura piana, di altezza che varia da 2,40 m a 3,43 m. Essendo il fabbricato in muratura di tufo, ha le pareti dello spessore di circa 60 cm, pochi i tramezzi interni dello spessore di circa 10 cm. Le porte interne sono in legno. Gli infissi in alluminio. Esternamente sono presenti le napoletane in ferro.

Le **finiture** sono di discreta qualità. Gli ambienti sono rifiniti con pittura di colore bianco. I bagni presentano le pareti rivestite a tutt'altezza con piastrelle mentre la camera da letto 2 ha una sola parete rivestita con piastrelle effetto pietra naturale.

La **pavimentazione** è unica per l'appartamento, con mattonelle in gres, posate a cardamone. I bagni hanno invece piastrelle abbinata ai rivestimenti.

L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- impianto *idrico-sanitario* per la produzione di acqua fredda e calda
- impianto *elettrico* di tipo sottotraccia
- impianto *citofonico*

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

▪ Ingresso/Cucina	Sup.	31,12 mq
▪ WC 1	Sup.	7,04 mq
▪ Corridoio	Sup.	14,69 mq
▪ Camera da letto L1	Sup.	15,58 mq
▪ Camera da letto L2	Sup.	34,20 mq
▪ Disimpegno	Sup.	1,83 mq
▪ WC 2	Sup.	9,82 mq
▪ Balcone 1	Sup.	1,33 mq
▪ Balcone 2	Sup.	1,33 mq
▪ Terrazzo	Sup.	77,48 mq
TOTALE Superficie utile netta	Sup.	114,28 mq
TOTALE Superficie balconi/terrazzo	Sup.	80,14 mq
Superficie commerciale appartamento	Sup.	144,48 mq
Superficie omogeneizzata dei balconi/terrazzo (30%)	Sup.	8,30 mq
Superficie omogeneizzata dei balconi/terrazzo (10%)	Sup.	5,25 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE totale	Sup.	158,03 mq

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per **superficie commerciale**, invece, si intende la somma delle *superfici coperte*, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle *superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo* (di *ornamento*, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed *accessorie a servizio dell'unità immobiliare*, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

Non si ha certezza della **rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa**. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una **Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti** detta "**DIRI**", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € **1.500,00**.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € **300,00**.

5.3 QUESITO "3"

Identificazione catastale del bene pignorato

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

- ❖ Abitazione di tipo economico sita in Maddaloni (CE) alla San Giovanni n. 22, piano 2, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9, p.lla 1438, sub 32, cat. A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 181 mq (escluse aree scoperte 169 mq), rendita € 426,08.

Essa deriva da: **variazione del 09/03/2011**, protocollo n. CE0172745 (n. 10566.1/2011) per **demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni**.

La precedente unità immobiliare era così identificata:

- Comune di Maddaloni (CE) alla San Giovanni n. 22, piano 2, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9, p.lla 1438, sub 19, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani.

Essa deriva da: **variazione del quadro tariffario del 01/01/1992**.

La precedente unità immobiliare era così identificata:

- Comune di Maddaloni (CE) alla San Giovanni n. 22, piano 2, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9, p.lla 1438, sub 19, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani.

Essa deriva da: **variazione del quadro tariffario del 14/06/1989**.

La precedente unità immobiliare era così identificata:

- Comune di Maddaloni (CE) alla San Giovanni n. 22, piano 2, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9, p.lla 1438, sub 19, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani.

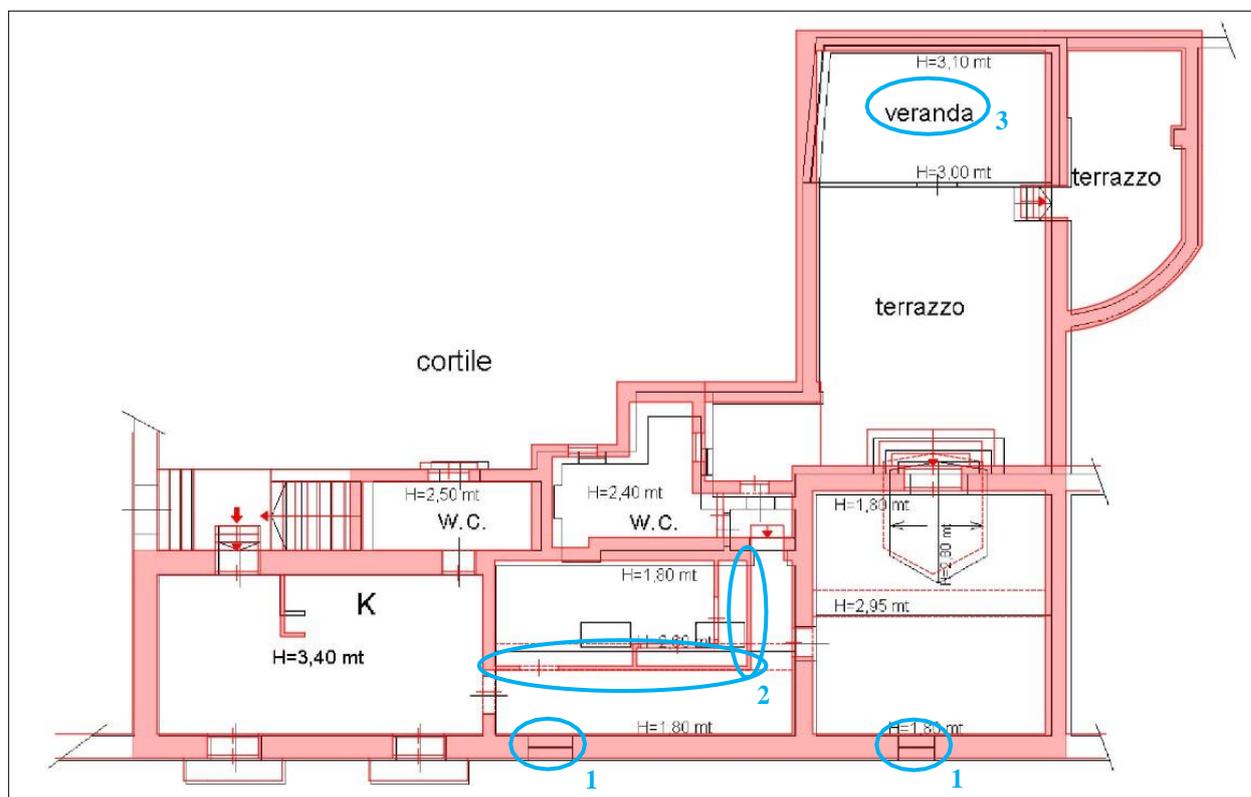
Essa deriva da: **impianto meccanografico del 30/06/1987**.

Il fabbricato in cui detto bene ricade insiste sulla particella terreno identificata al C.T. al foglio 9, particella 1438.

Si precisa che gli atti di acquisto anteriori di venti anni alla trascrizione del pignoramento sono antecedenti la meccanizzazione del Catasto.

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

Per quanto attiene la planimetria catastale, con il supporto della sovrapposizione tra questa e lo stato dei luoghi (in rosso), nel grafico che segue sono facilmente leggibili le difformità.



Trascurando le difformità che non lasciano sovrapporre i due grafici, difformità verosimilmente legate alla imprecisa rappresentazione grafica del disegno catastale, emergono le seguenti incongruenze:

1. Chiusura delle due finestre
2. Creazione del tramezzo che all'attualità separa la camera da letto 1 con il corridoio
3. Demolizione della veranda

Per tali difformità, ai fini della compravendita si rende necessario l'allineamento catastale mediante presentazione pratica DOCFA, per la quale si prevede un costo pari a 400,00 euro.

Per quanto attiene la quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si rimanda la risposta al quesito n. 6.

5.4 QUESITO "4"

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

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

LOTTO UNICO: appartamento

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Maddaloni (CE) alla Via San Giovanni n. 4 (n. 22 agli atti), piano secondo, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9, p.lla 1438, sub 32, cat. A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 181 mq (escluse aree scoperte 169 mq), rendita € 426,08; consta di cucina, due camere da letto, doppi servizi, terrazzo a livello; confina a nord e a sud con altra unità immobiliare, ad est con la strada Via San Giovanni, ad ovest con cortile interno e con corpo scala; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla chiusura di due finestre, ad una diversa distribuzione degli spazi interni, alla eliminazione della veranda sul terrazzo; il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato costruito in epoca sette/ottocentesca pertanto risulta legittimo sotto il profilo edilizio; risulta rilasciato Permesso di Costruire n. 71 in data 14/07/2008 per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria con recupero abitativo del sottotetto esistente, nonché per adeguamento igienico funzionale rientrante nel 5% della superficie utile per consentire la realizzazione di un WC e di un disimpegno di accesso al terrazzo e ad una camera da letto; sono stati acquisiti i grafici della predetta concessione, rispetto ai quali l'attuale stato dei luoghi è difforme nella consistenza, nella distribuzione degli spazi interni, nelle aperture. Per l'unità immobiliare in questione non è mai stato richiesto il condono. Per sanarlo è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi. Al Comune di Maddaloni (CE) non risulta ordine di demolizione né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

PREZZO BASE *piena proprietà* euro **86.375,15**

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà* euro **68.500,00**.

5.5 QUESITO "5"

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Alla data del 14/11/2022 (trascrizione del pignoramento), l'unità immobiliare in esame risulta di proprietà dell'esecutata Sig.ra ++++++, in comunione legale dei beni con il coniuge nonché esecutato Sig. ++++++.

- La proprietà viene acquistata con **atto di compravendita del 19/01/2007** per Notaio dott. Orsi Raffaele, dalla Sig.+++++, nata in ++++++ (+++++) il ++++++. In detto atto il bene oggetto di trasferimento viene così descritto: "**unità immobiliare ad uso abitativo** al secondo piano della consistenza catastale di vani quattro e mezzo, con annessa terrazza a livello e veranda, avente accesso a sinistra salendo le scale, confinante con Via San Giovanni, cortile comune, proprietà Morgillo, salvo se altri; nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 9, particella 1438, sub 19, piano 2, cat. A/4, cl. 3, vani 4,5, rendita euro 244,03". La vendita è comprensiva della comproprietà al portone dell'androne, al cortile, alla scala ed a tutte le comodità di uso comune.
- Alla Sig.ra ++++++ l'immobile era pervenuto in forza di **atto di compravendita del 16/06/2006** per Notaio dott.ssa Ferrara Silvana, dalla Sig.ra ++++++, nata a ++++++ il ++++++. In detto atto il bene oggetto di trasferimento viene così descritto: "**porzione di fabbricato** composto da tre vani in piano secondo, con annessa terrazza a livello e veranda, avente accesso a sinistra salendo le scale, confinante con Via San Giovanni, cortile comune, proprietà Morgillo; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 9, particella 1438, sub 19, piano 2, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, rendita euro 189,80". Vengono trasferiti i diritti proporzionali al portone dell'androne, al cortile, alla scala ed a tutte le comodità di uso comune.
- Alla Sig.ra ++++++ l'immobile era pervenuto in forza di **atto di compravendita del 11/05/1961** per Notaio dott. Basile Alfonso, dal Sig. ++++++, ++++++) il ++++++. In detto atto il bene oggetto di trasferimento viene così descritto: "**vano con sovrastante suppenno** sito in Maddaloni al terzo piano della Via San Giovanni n. 22, confinante con altro vano di proprietà di essa acquirente, con proprietà della germana Gaetana e con Via San Giovanni, riportato in catasto fra maggiore consistenza alla partita 8020, casa secondo piano vani due, foglio 9, particella 1438, sub 2, rendita lire 266,65 e

secondo piano vani uno, particella 1438, sub 3, rendita lire 133,35". Si precisa che il vano ceduto affaccia con un balcone sulla Via San Giovanni ed ha l'ingresso dal pianerottolo a sinistra di chi sale le scale. Nella vendita sono compresi tutti i diritti, ragioni, accessioni, dipendenze.

- Al Sig. ++++++, l'immobile era pervenuto in forza di **atto di compravendita del 21/12/1959** per Notaio dott. Basile Alfonso, dal Sig. ++++++, nato a ++++++ il ++++++. In detto atto il bene oggetto di trasferimento viene così descritto: "**vano facente parte del fabbricato in Maddaloni alla Via San Giovanni n. 22, con ingresso dal pianerottolo a sinistra di chi sale le scale e confina con detto pianerottolo, con vano acquistato con stesso atto dalla germana Gaetana, con Via San Giovanni, e con altro vano che sarà acquistato con stesso atto dalla germana Teresa**". Nella vendita a favore di ++++++ e ++++++ sono compresi: la cucina, le terrazze, gabinetto e suppeni, terrazze e suppeni esistenti sulla proprietà degli aventi causa da ++++++, ed a livello dei vani acquistati. Nella vendita sono compresi comproprietà al portone dell'androne, al cortile, alla scala ed a tutte le comodità di uso comune.

La scrivente acquisisce tutti gli atti menzionati.

(All. 11: Atti di provenienza)

5.6 QUESITO "6"

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Sotto il profilo edilizio, si evince, da atti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maddaloni, che il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto è stato costruito in epoca sette/ottocentesca, antecedente quindi il 1934, anno ultimo in cui per poter costruire non si rendeva necessaria l'autorizzazione comunale.

Sotto il profilo urbanistico, il fabbricato in questione ricade nella perimetrazione del Centro Storico del Comune di Maddaloni e classificato dalla normativa di attuazione quale "risanamento

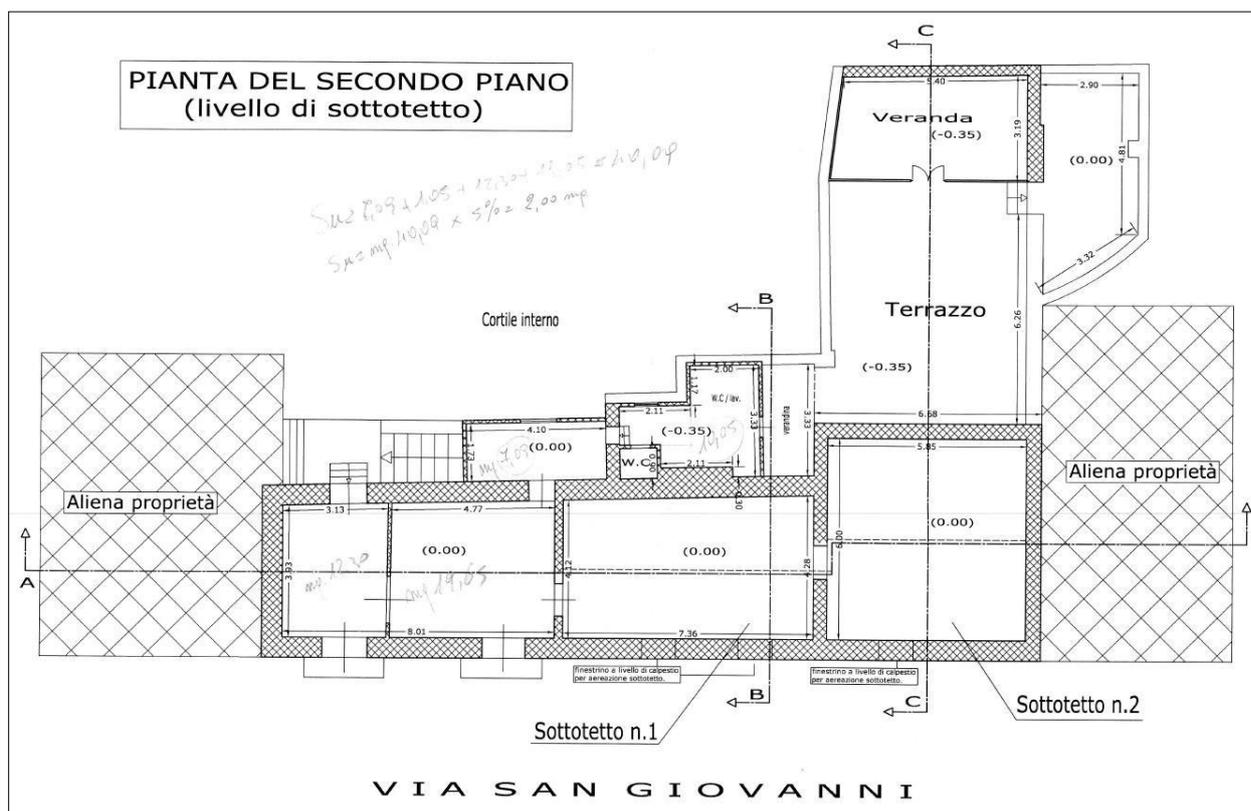
conservativo del tipo C2". Detto fabbricato risulta negli elenchi dei beni inventariati di interesse architettonico.

Si rinviene presso il Comune di Maddaloni pratica edilizia presentata dalla Sig.ra ++++++, in data 02/07/2008, prot. N. 1415/UOPC, per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria con recupero abitativo del sottotetto esistente, ai sensi della L. 15/2000, nonché per adeguamento igienico funzionale rientrante nel 5% della superficie utile per consentire la realizzazione di un WC e di un disimpegno di accesso al terrazzo e ad una camera da letto.

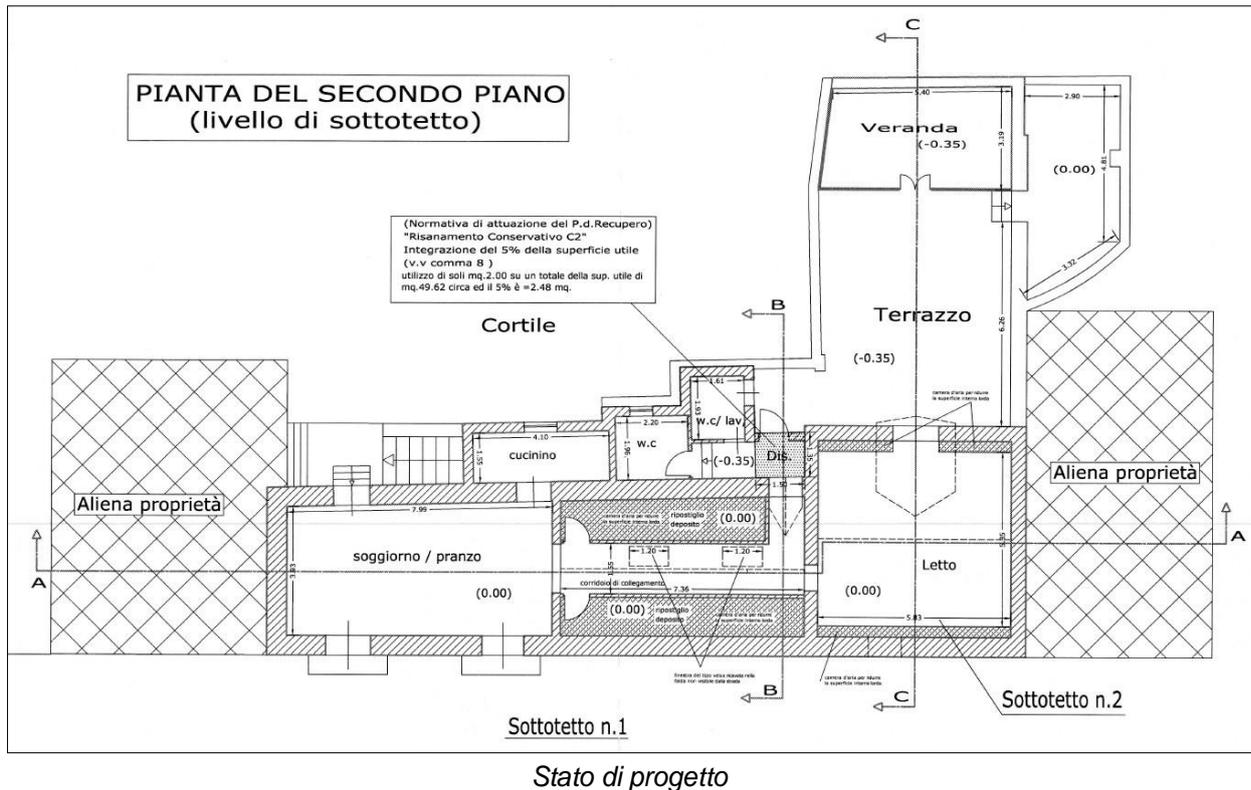
In data 14/07/2008 il Comune di Maddaloni rilascia Permesso di Costruire n, 71.

La scrivente acquisisce detta pratica ed i relativi elaborati planimetrici che si riportano di seguito.

(All. 12: Permesso di Costruire)



Stato ante operam



Si confronta lo stato dei luoghi riscontrato all'accesso con il grafico dello stato di progetto del Permesso di Costruire.

Nel grafico che segue, in rosso è riportato lo stato dalla scrivente rilevato.

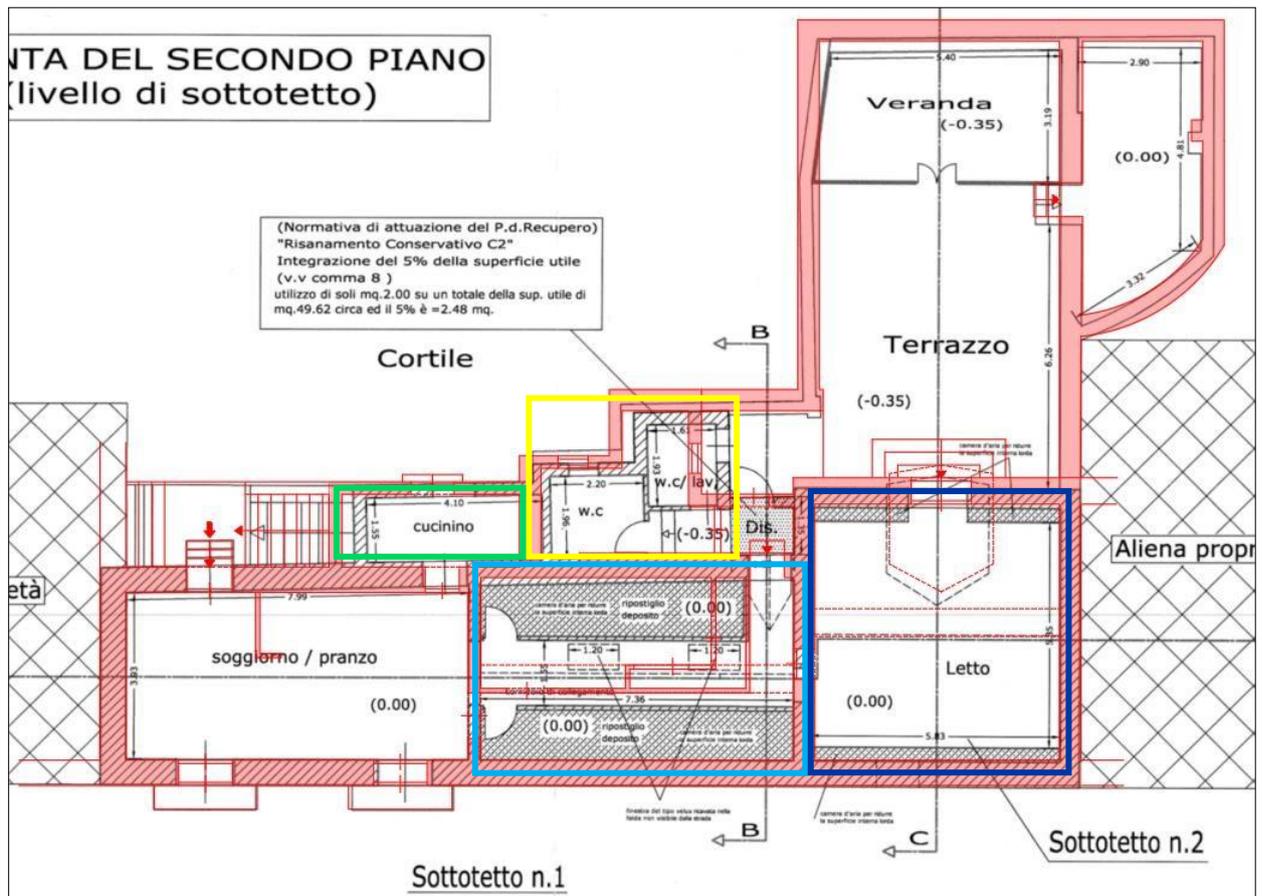
Dal confronto emergono varie e sostanziali difformità.

- Il riquadro in azzurro racchiude l'attuale disimpegno e camera da letto 1. In origine era un unico ampio vano. Nel grafico del P.d.C., solo la porzione centrale del vano è destinata a corridoio mentre le due porzioni laterali sono adibite a camera d'aria/deposito, per ridurre la superficie interna lorda per poter usufruire dell'adeguamento igienico funzionale rientrante nel 5% della superficie.

Pertanto, le criticità che emergono sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di una camera da letto in luogo del corridoio, pur non soddisfacendo i requisiti dell'altezza media interna utile ai fini abitativi;
- superficie utile calpestabile superiore a quella dichiarata.

- Il riquadro in giallo racchiude l'attuale bagno WC2. Nel grafico del P.d.C. si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni, ove sono presenti due locali WC, di cui quello più piccolo, ad uso lavanderia, ha accesso dal terrazzo, ed un piccolo disimpegno. Pertanto, le criticità che emergono sono:
 - diversa distribuzione degli spazi interni;
 - variazione delle aperture (trasformazione da vano porta a vano finestra);



(All. 13: Sovrapposizione stato attuale appartamento con grafico licenza)

- Il riquadro in blu racchiude l'attuale camera da letto 2. Nel grafico del P.d.C. sono presenti due aree retinate, ai margini del vano, che risultano destinate a camera d'aria, per ridurre la superficie interna lorda per poter usufruire dell'adeguamento igienico funzionale rientrante nel 5% della superficie. Di fatto non si riscontrano sui luoghi. Pertanto, le criticità che emergono sono:
 - diversa distribuzione degli spazi interni;

- superficie utile calpestabile superiore a quella dichiarata.
- Il riquadro in verde racchiude l'attuale bagno WC1. Nel grafico del P.d.C. detto vano è destinato a cucinino.
Pertanto, le criticità che emergono sono:
 - diversa distribuzione degli spazi interni.
- Si riscontra, nel grafico del P.d.C., la veranda sul terrazzo, oggi inesistente.

Si precisa che, oltre all'accertamento di uno stato dei luoghi difforme dal grafico assentito, l'attuale configurazione dell'immobile è difforme anche dal grafico catastale per le motivazioni che già sono state precisate in risposta al quesito n. 3.

La configurazione attuale è differente da quella assentita con Permesso di Costruire, nella consistenza, nella distribuzione degli spazi interni, nelle aperture. Per essa non è mai stato richiesto il condono. Le difformità riscontrate non sono sanabili.

Gli abusi realizzati in difformità dalla normativa vigente, potrebbero rientrare, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario potrebbe presentare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano anteriori alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora l'abuso risulti ultimato entro il 31/03/2003. Nel caso in esame, le ragioni di credito sono successive a tale data e anche la realizzazione degli abusi. Per tale motivo, l'aggiudicatario non potrà presentare istanza in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.

Alla luce di quanto emerso, è necessario valutare il ripristino dello stato dei luoghi, per restituire l'immobile come allo stato assentito con P.d.C.. Per tale motivo sarà necessario presentare una pratica C.I.L.A. per ripristino ed eseguire gli interventi opportuni. Il costo per detta attività si stima in 8.000,00 euro.

Si ricorda che è necessario altresì aggiornare la planimetria catastale mediante DOCFA il cui costo si stima in 400,00 euro.

5.7 QUESITO "7"

Stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile oggetto di procedura esecutiva si presenta occupato dall'esecutata Sig.ra ++++++ ++++++++ e dalle due figlie di cui una minorenni.

5.8 QUESITO "8"

Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'immobile non è oggetto di altre procedure esecutive, né di procedimenti giudiziari civili. Per il fabbricato in cui esso ricade non è costituito il Condominio.

Il fabbricato risulta negli elenchi dei beni inventariati di interesse architettonico.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Il fabbricato risulta negli elenchi dei beni inventariati di interesse architettonico.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Oneri per la cancellazione di gravami costituiti da: imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile, imposta di bollo di € 59,00, tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione (art. 3 comma 3 del D.L. n. 347/1990 e art. 44 del DPR n. 131/1986). La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita
- Costi per pratica C.I.L.A. per interventi di ripristino dello stato dei luoghi e per la realizzazione degli stessi, pari ad euro 8.000,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

- Costi per l'allineamento catastale (DOCFA), pari ad euro 400,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), pari ad euro 300,00 per l'immobile 1, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti), pari ad euro 1.500,00 per l'immobile 1, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

5.9 QUESITO "9"

Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale

Non ricorre tale circostanza

5.10 QUESITO "10"

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

5.11 QUESITO "11"

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

Non essendo costituito il Condominio, non ricorre tale circostanza.

5.12 QUESITO "12"

Valutazione del bene

Si procede alla stima del valore attuale di mercato dell'immobile *de quo*, inteso quale **appartamento**, proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita.

La determinazione del valore viene di seguito svolta con due diversi metodi: Metodo della capitalizzazione del reddito e Metodo della stima diretta.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2022, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), relativamente al Comune di Maddaloni (CE), fascia centrale/centro antico, per la zona B5, si rilevano, per le abitazioni di tipo economico, come quella in esame, i seguenti dati:

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: CASERTA							
Comune: MADDALONI							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ANTICO							
Codice zona: B5							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	570	850	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,7	2,5	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente alla zona via Caracciolo, piazza Amedeo, via Partenope, via Tasso (lato sud), Monte di Dio, si rilevano i seguenti dati:

Per la vendita

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 679	Valore medio Euro 896	Valore massimo Euro 1.113	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 555	Valore medio Euro 731	Valore massimo Euro 907	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 425	Valore medio Euro 534	Valore massimo Euro 643	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 608	Valore medio Euro 794	Valore massimo Euro 979	Valuta subito questo immobile

Per la locazione

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 2,26	Valore medio Euro 2,95	Valore massimo Euro 3,64	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 1,85	Valore medio Euro 2,44	Valore massimo Euro 3,02	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1,27	Valore medio Euro 1,72	Valore massimo Euro 2,18	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 2,28	Valore medio Euro 2,95	Valore massimo Euro 3,61	Valuta subito questo immobile

I valori comparati (quelli dell'OMI e quelli del Borsino) sono simili. Gli stessi sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona.

Si stabiliscono quindi i seguenti valori:

Per la vendita:

- Appartamento: 520,00 €/mq

Per la locazione:

- Appartamento: 1,90 €/mq x mese

Metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

V_m = valore di mercato

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 1,90 €/mq x 158,03 mq x mese mensili.

$$\text{Reddito lordo annuo} = (300,26 \text{ euro} \times 12 \text{ mesi}) = \text{euro } 3.603,12$$

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

$$\text{Spese annue} = 20\% R_{\text{lordo}} = 20\% \text{ di } 3.603,12 \text{ euro} = 720,62 \text{ euro}$$

Quindi:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 3.603,12 \text{ euro} - 720,62 \text{ euro} = \mathbf{2.882,50 \text{ euro}}$$

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min %	max %
centri di grande dimensione	0,50	4,50
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Maddaloni, che ha una popolazione di circa 36.000 abitanti per un'estensione di circa 36,67 Km², si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di media dimensione riportati in tabella (5,50 – 1,50) ossia

$$r = 3,50 \%$$

L'unità immobiliare viene così stimata:

$$V_m = R_n/r = 2.882,50 / 0,035$$

$$V_m = 82.357,14 \text{ euro}$$

Metodo della stima diretta

Si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dalla quotazione media in una determinata zona, si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ovvero individuare i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

La stima che segue prevede la valutazione del posto auto come pertinenza dell'immobile.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche dell'unità immobiliare da stimare sono rappresentati da:

K₁ - Taglio. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio-grande, si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

K₂ - Stato conservativo. Lo stato conservativo influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame lo stato conservativo è discreto, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 0,98$$

K₃ - Qualità delle finiture. Concorre a formare il prezzo di un immobile la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è discreta, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

K₄ - Dotazione impianti. Tiene conto della presenza degli impianti e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di

tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo immobile dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è leggermente inferiore allo standard, per l'assenza dell'impianto di riscaldamento, pertanto si assume il fattore:

$$K_4 = 0,98$$

K₅ – Presenza di parcheggio esclusivo. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. L'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,00$$

K₆ – Pertinenze esclusive. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame l'immobile è dotato di terrazzo a livello, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,04$$

K₇ – Livello di piano. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

- Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
- Piano terra: -10% del valore quotato
- Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato

L'unità abitativa è posizionata all'ultimo piano, ma essendo assente l'ascensore, si assume il coefficiente:

$$K_7 = 1,05$$

K₈ – Affaccio e panoramicità. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. L'immobile affaccia sul cortile interno, ma anche verso il paesaggio circostante, pertanto si assume il valore:

$$K_8 = 1,10$$

K₉ – Luminosità. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa

può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,00$$

K₁₀ – Qualità distributiva e funzionalità ambienti. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è discreta. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 0,95$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}$$

$$K_{TOT} = 1,10$$

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (V_u) pari a **520,00 €/mq.**

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le opportune correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times Sc (\text{mq})$$

$$V_m = 520,00 \times 1,10 \times 158,03 = \text{€ } 90.393,16$$

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (82.357,14 + 90.393,16) / 2$$

$$V_m = \text{euro } 86.375,15$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Al valore ottenuto vanno sottratti i seguenti importi:

- oneri per la certificazione degli impianti € 1.500,00
- oneri per la certificazione energetica € 300,00

- oneri di regolarizzazione catastale € 400,00
- oneri per interventi di ripristino stato dei luoghi € 8.000,00

Per un totale di € **10.200,00**

$P = € 86.375,15 - € 10.200,00$

$P = € 76.175,15$

Inoltre, andrà applicata una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia dei vizi, compresa l'eventuale assegnazione della casa coniugale (di cui non si riscontra la trascrizione).

$P = € 76.175,15 - 10 \%$

$P_{\text{corretto}} = € 68.557,64$

Calcolo del prezzo a base d'asta unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario (V_u) relativo al prezzo base d'asta espresso in €/mq:

$V_u = P/S_c = € 68.557,64/158,03 \text{ mq}$

$V_u = 433,83 \text{ €/mq}$

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

$V_m \text{ lotto} = \text{euro } 68.500,00$

5.13 QUESITO "13"

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

L'immobile della presente relazione è pignorato per l'intera quota.

Lo stesso non risulta comodamente divisibile, pertanto la valutazione è stata fatta per l'intero.

5.14 QUESITO "14"

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

La scrivente ha acquisito il certificato di residenza storica degli esecutati. Entrambi risiedono in Via Domenico Raffone n. 4 (ovvero Via San Giovanni), ovvero presso l'immobile pignorato dal 30/09/2010.

È stato acquisito altresì l'estratto di matrimonio.

(All. 5: Documenti: residenza e matrimonio)

6. CONCLUSIONI

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

LOTTO UNICO. Appartamento € 68.500,00

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

Napoli, 04 Settembre 2023

L'esperto
Arch. Emanuela ACCARINO

