

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°227/23 R.G.E.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

INTERNO N.1 - CONDOMINIO BARBATO

VIA DEGLI ABETI N. 8 – AVERSA (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 3 PARTICELLA 308 - SUB 7

G.E. Dr. ALESSANDRO AULETTA

L'Esperto Stimatore

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

Gennaio 2024



INDICE

Elenco Allegati	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.....	16
3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	16
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>20</i>



3.12.2	Valore di mercato totale e valore di mercato al mq	23
3.12.3	Adeguamenti e correzione della stima	23
3.12.4	Prezzo base d'asta	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	25



Elenco Allegati

1. Verbale di sopralluogo al bene pignorato del 01/12/2023;
2. Visura catastale storica della particella 308, sub 7, foglio 3, Aversa;
3. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Aversa;
4. Estratto di mappa del foglio 3 del Comune di Aversa;
5. Elaborato planimetrico catastale della particella 308, foglio 3, Aversa;
6. Foto del LOTTO UNICO in Aversa - p.lla 308, sub 7, foglio 3;
7. Planimetria attuale del LOTTO UNICO - p.lla 308, sub 7, foglio 3;
8. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 308, foglio 3;
9. Planimetria catastale della p.lla 308, sub 7, foglio 3, Aversa;
10. Planimetria delle difformità catastali;
11. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 23947/18771 del 19/06/2023;
12. Atto d'acquisto del 26/04/2006 del LOTTO UNICO in Aversa;
13. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 27256/1330 del 09/05/2006;
14. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità nn. 24781/19371 del 23/06/2023;
15. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità nn. 24780/19370 del 23/06/2023;
16. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 18510/16105 del 20/07/1991;
17. Attestazione del Comune di Aversa del 23/01/2024 sull'irreperibilità del titolo urbanistico;
18. Comunicazione dell'Amministratore condominiale sull'assenza del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali, oltre alla rendicontazione dell'immobile pignorato;
19. Delibera assembleare del 30/11/2023 sui lavori di manutenzione straordinaria;
20. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato;
21. Ispezione ipotecaria sulla debitrice esecutata;
22. Ispezione ipotecaria sul sub 7 della particella 308, foglio 3 in Aversa;
23. Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 27257/10637 del 09/05/2006;
24. Nota di iscrizione ipoteca legale nn. 40726/5525 del 16/12/2016;
25. Verifica di appartenenza del bene pignorato al Demanio della Regione Campania;
26. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;



- 27.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
- 28.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato;
- 29.**Certificato di residenza e stato di famiglia dei debitori eseguiti;
- 30.**Estratto di matrimonio dei debitori eseguiti;
- 31.**Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore precedente;
- 32.**Ricevuta di trasmissione via posta della relazione di stima dell'Esperto Stimatore inviata ai debitori eseguiti.



1. PREMESSA

Il giorno 06/11/2023 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr. Alessandro Auletta del Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°227/23 del R.G.E., promossa da **MAUI SPV Srl** (creditore procedente), rappresentato e difeso dagli Avvocati Roberto Calabresi e Elisa Gaboardi, contro i Signori **xxxxxxxxxxxxxx** (debitori esecutati).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 01/12/2023 con l'esecuzione dei rilievi visivi, metrici e fotografici al bene pignorato, così come riportato nel verbale redatto unitamente al custode giudiziario Notaio Dr. Gaetano Giuliano **[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 Aversa è censito il seguente appartamento:

- Foglio 3 – Particella 308 – Sub 7 – Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza 4,0 vani – Rendita € 202,45.

Per tale bene il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio Viviana Frediani con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 19/06/2023 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antecedente alla trascrizione del pignoramento del 19/06/2023.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento.

È presente l'istanza di vendita.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

Vi è quale creditore iscritto Equitalia Servizi di Riscossione Spa in forza dell'ipoteca legale iscritta il 16/12/2016 ai nn.40726/5525 a cui è stato eseguito l'avviso ex art. 498 cpc.

È stata eseguita la notifica del pignoramento ai debitori esecutati all'indirizzo di residenza.

Il pignoramento è stato trascritto contro i debitori esecutati.



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 del LOTTO UNICO è rappresentato dalla **piena proprietà** dell'appartamento al primo piano, interno n.1 del Condominio Barbato alla via degli Abeti n.8 in Aversa (Ce), censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Aversa:

- Appartamento al primo piano censito al N.C.E.U. - Foglio 3 - Particella **308** - Sub 7 - Categoria **A/4** - Classe **4** - Consistenza **4,0 vani [all. n. 2]**.

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità ai debitori eseguiti, in forza dell'atto di acquisto eseguito in regime di comunione legale dei beni.

Il bene 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).

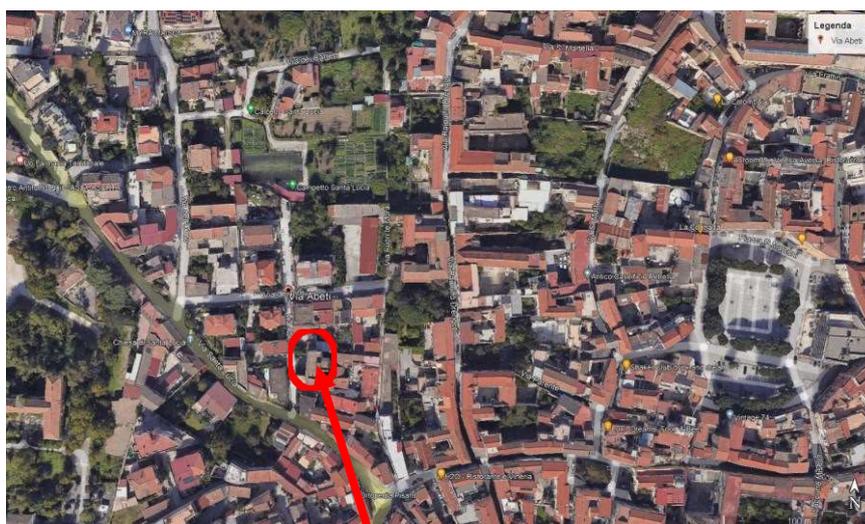


Figura 1 Foto satellitare del bene pignorato

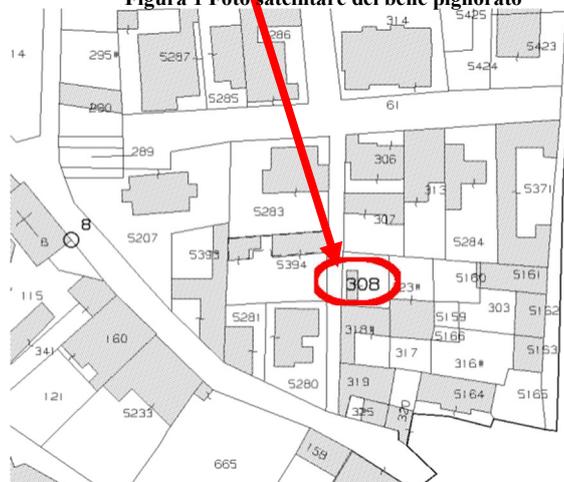


Figura 2 Mappa catastale - foglio 3 Comune di Aversa

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto da un appartamento al primo piano, interno n.1 del Condominio Barbato maggiormente appetibile sul mercato si è formato il **LOTTO UNICO** in quanto il bene pignorato è indivisibile ed inoltre rappresenta una tipologia abitativa molto diffusa nel Comune di Aversa.

Pertanto, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale **[all. n. 5]** sono stati individuati i confini dell'appartamento che costituisce il **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, ovvero:

- A Sud con il sub 8 della particella 308 del foglio 3;
- A Nord con la particella 307 del foglio 3;
- Ad Ovest con il cortile comune sub 6 della particella 308 del foglio 3.

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 al primo piano, interno n.1 del Condominio Barbato alla via degli Abeti n.8 in Aversa (Ce), con accesso per il tramite del cortile interno comune; Il bene pignorato è, pertanto, accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3, 4).



Figura 3 Facciata Nord ed accesso al Parco Guarino da via Colonne n.133 – Giugliano in Campania



Figura 4 Facciata Nord su via Colonne n.133 – Giugliano in Campania

Il contesto in cui sorge il bene pignorato è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato nella zona residenziale satura in prossimità del centro storico del Comune di Aversa (Figura 5).



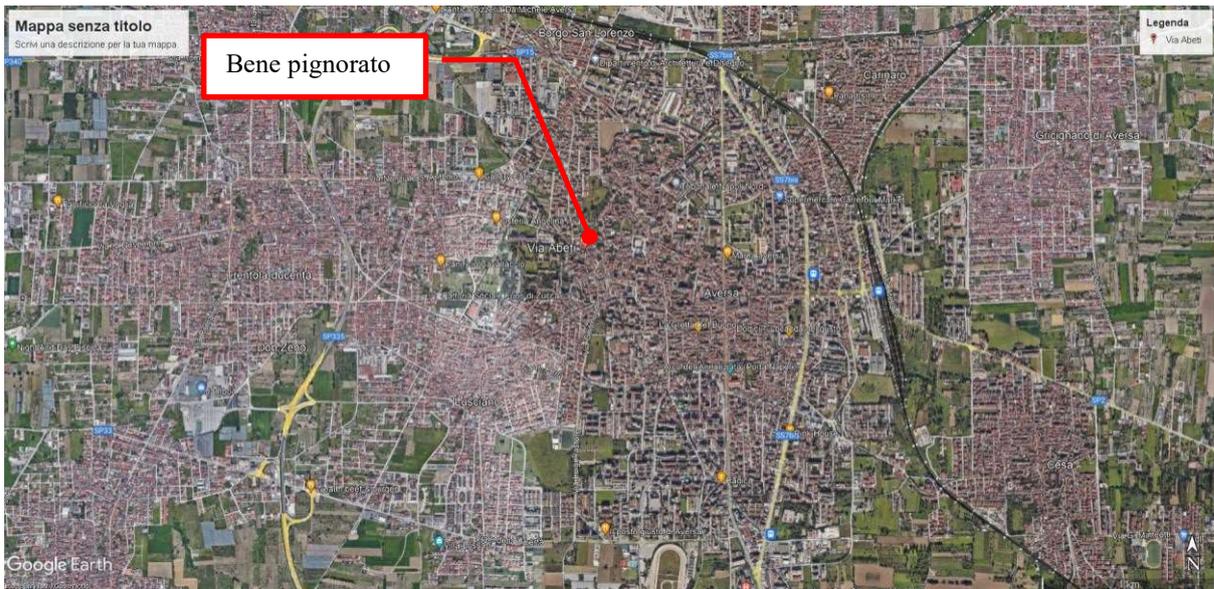


Figura 5 Collocazione del bene pignorato nel contesto urbano del Comune di Aversa

Inoltre, il fabbricato del Condominio Barbato in cui è situato l'appartamento pignorato è dotato di un vano scala senza ascensore ed ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con cinque piani fuori terra oltre al terrazzo di copertura.

L'appartamento al primo piano è situato all'interno n.1 del Condominio Barbato e rappresenta una tipologia abitativa molto diffusa nel Comune di Aversa, ovvero è posto all'interno di un piccolo fabbricato con soli due appartamenti per ciascun piano.

L'appartamento pignorato è composto da un salone, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere da letto, due balconi dei cui uno dotato di ripostiglio, senza alcun box auto e/o posto auto e/o garage pertinenziale **[all. n. 6]** (Figure 6 - 21).



Figura 6 facciata est del Condominio Barbato alla via degli Abeti n.8 in Aversa



Figura 7 facciata nord/est del Condominio Barbato alla via degli Abeti n.8 in Aversa





Figura 8 cortile comune sub 6 del Condominio Barbato



Figura 9 cortile e scala comune sub 6 del Condominio Barbato



Figura 10 accesso all'appartamento pignorato



Figura 11 disimpegno



Figura 12 salone



Figura 13 cucina



Figura 14 camera da letto 1



Figura 15 camera da letto 1





Figura 16 camera da letto 2



Figura 17 camera da letto 2



Figura 18 bagno



Figura 19 bagno



Figura 20 balcone 1



Figura 21 balcone 2 con ripostiglio

Dalla planimetria [all. n. 7] dell'appartamento al primo piano è stato possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 61,40 mq, suddivisa tra i vari ambienti: (Figura 22):

- **Secondo Piano - altezza utile interna di 3,00 m**
 - Salone della superficie di 15,80 mq;
 - Cucina della superficie di 7,60 mq;



- Camera da letto 1 della superficie di 14,30 mq;
- Camera da letto 2 della superficie di 9,10 mq;
- Disimpegno della superficie di 7,80 mq;
- Bagno della superficie di 5,80 mq;
- Ripostiglio della superficie di 1,00 mq;
- Balcone 1 della superficie di 7,30 mq;
- Balcone 2 della superficie di 3,20 mq.

**LOTTO UNICO
PIANTA APPARTAMENTO
PRIMO PIANO INTERNO N.1
PARTICELLA 308 SUB 7**

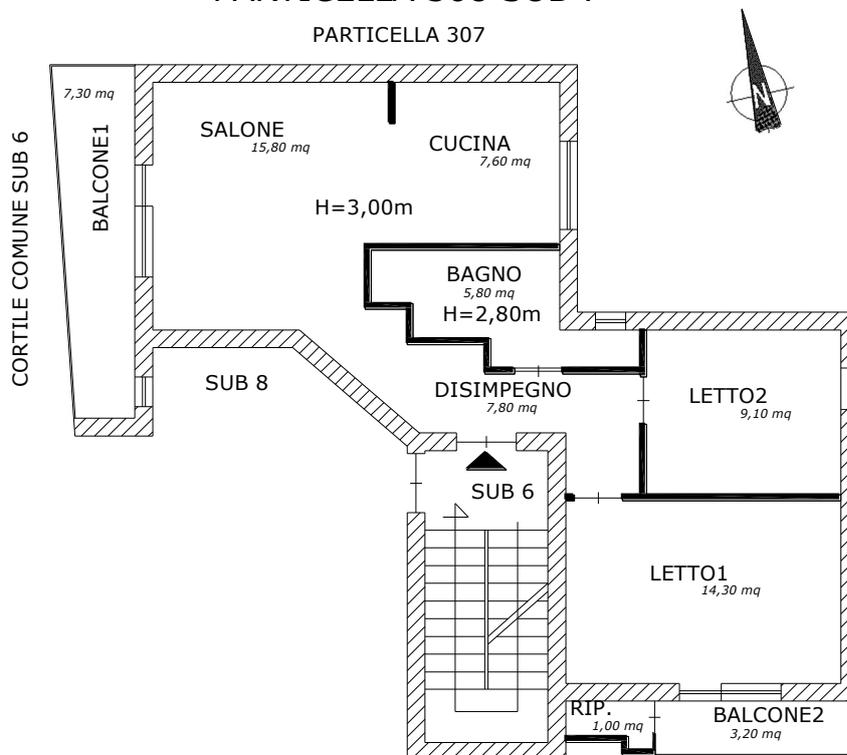


Figura 22 planimetria dell'appartamento pignorato al primo piano

L'appartamento pignorato rientra nel contesto condominiale del Condominio Barbato e, pertanto, condivide con le restanti unità immobiliari tutti gli spazi comuni quale cortile interno, vano scala, porticato.

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

- $C = 1,00$ per tutti gli ambienti interni all'appartamento al secondo piano;
- $C = 0,45$ per il ripostiglio esterno;
- $C = 0,25$ per i balconi.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **63,475 mq.**

L'appartamento si trova in distinte condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per l'adeguamento alla normativa vigente è pari ad € 1.000,00.

L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 300,00.

L'appartamento è occupato dai debitori eseguiti unitamente alla loro prole.

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

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al primo piano, interno n.1 del Condominio Barbato alla via degli Abeti n.8 in Aversa (Ce) ed è censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Aversa:

Dati catastali attuali e storici del sub 7 della particella 308 del foglio 3 [all. n. 2]

- Dal 08/08/1987 - Comune di Aversa - N.C.E.U. - Foglio **3** - Particella **308** - Sub **7**;
- Prima del 08/08/1987 - Comune di Aversa - N.C.E.U. - Foglio **3** - Particella **308** - Sub **1, 2, 3, 4, 5.**

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato sono le particelle 308 e 323 del foglio 3 [all. n. 8].

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

L'appartamento al primo piano è dotato della planimetria catastale [all. n. 9] cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla distribuzione interna degli ambienti ed alla presenza del ripostiglio sul balcone 2 [all. n. 10] (Figure 23, 24).



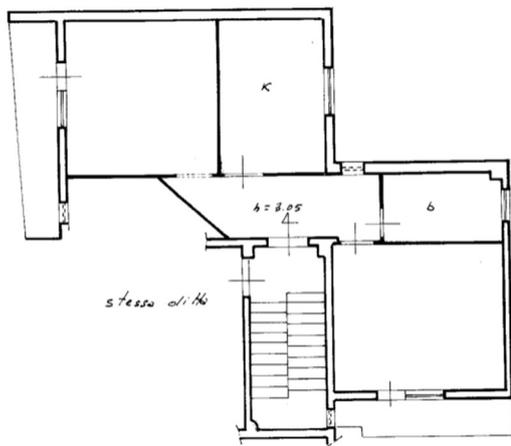


Figura 23 planimetria catastale

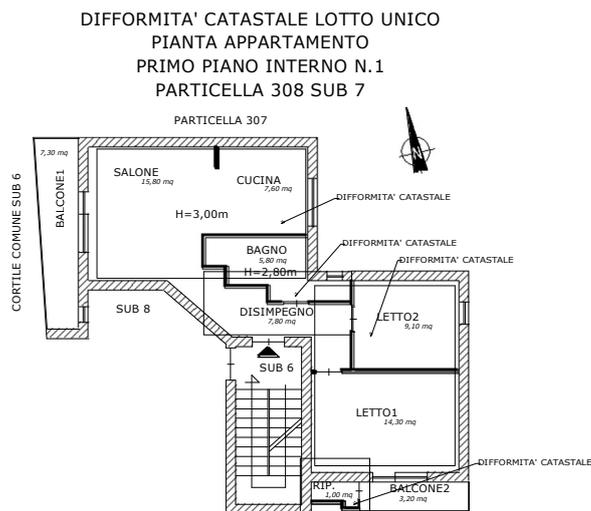


Figura 24 planimetria delle difformità catastali

Pertanto, il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo di oneri ed onorari tecnici, è stimabile in € 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 primo piano** ubicato all'interno n.1 del Condominio Barbato alla via degli Abeti n. 8 in Aversa (Ce); l'appartamento ha una superficie utile interna di 61,40 mq, con un'altezza utile interna di 3,00 m e di 2,80 m ed è composto da un salone, una cucina, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, due balconi ed un ripostiglio sul balcone2; confina con il sub 8 a sud, con la particella 307 a nord, con il cortile comune sub 6 ad ovest; l'appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Aversa foglio 3, p.lla 308, sub 7**; il descritto stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine alla distribuzione interna degli ambienti ed alla presenza del ripostiglio sul balcone 2; vi è Licenza Edilizia n.179/67 del 25/10/1967 con variante n.23/68 del 22/02/1968, oltre alla Licenza Edilizia n.58/72 del 22/04/1972 ed alla variante n.91/74 del 04/07/1974, con anche la Concessione Edilizia in sanatoria n.151 del 18/06/1998 rilasciata a seguito dell'Istanza di Condono ex Legge n.47/85 del 21/03/1986 prot. n.10407, non reperite presso il Comune di Aversa come da attestazione del 23/01/2024. A parere dell'Esperto Stimatore se la volumetria assentita con il titolo urbanistico non reperito fosse coerente con la planimetria catastale del 01/08/1987 allora sarebbe necessaria una C.I.L.A. postuma per regolarizzare la distribuzione interna degli ambienti, oltre alla demolizione del ripostiglio sul balcone 2 non sanabile.

PREZZO BASE euro 66.000,00.

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 17/05/2023, trascritto il **19/06/2023** ai nn. 23947/18771 **[all. n. 11]**, contro xxxxxxxxxxxxxxxx (debitori esegutati) ed a favore di MAUI SPV Srl (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano censito nel N.C.E.U. del Comune di Aversa al foglio 3, particella 308, sub 7, pervenuto ai debitori esegutati per acquisto eseguito in comunione legale dei beni.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:**
 - *Atto di acquisto* del 26/04/2006 **[all. n. 12]**, trascritto il 09/05/2006 ai nn. 27256/1330 [all. n. 13], contro xxxxxxxxxxxxxxxx ed a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx (debitori esegutati), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano censito nel N.C.E.U. del Comune di Aversa al foglio 3, particella 308, sub 7, pervenuta ai debitori esegutati in regime di comunione legale dei beni;
 - *Accettazione tacita di eredità* del 26/04/2006, trascritta il 23/06/2023 ai nn. 24781/19371 [all. n. 14], contro xxxxxxxx ed a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente alla quota di 2/3 della proprietà dell'appartamento al primo piano censito nel N.C.E.U. del Comune di Aversa al foglio 3, particella 308, sub 7;
 - *Accettazione tacita di eredità* del 26/04/2006, trascritta il 23/06/2023 ai nn. 24780/19370 [all. n. 15], contro xxxxxxxxxxxxxxxx ed a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente alla quota di 1/2 della proprietà dell'appartamento al primo piano censito nel N.C.E.U. del Comune di Aversa al foglio 3, particella 308, sub 7;
 - *Atto di acquisto* del 04/07/1991, trascritto il 20/07/1991 ai nn. 18510/16105 [all. n. 16], a favore di xxxxxx e xxxxxx e contro xxxxxx, relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano censito nel N.C.E.U. del Comune di Aversa al foglio 3, particella 308, sub 7.



Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato sono le particelle 308 e 323 del foglio 3 [all. n. 8].

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

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Aversa adottato con delibera del Consiglio Comunale n.4 del 24/01/2001 ed approvato con decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 12/PRES del 21/01/2004 pubblicato sul BURC n.6 del 09/02/2004, il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato rientra nella zona omogenea residenziale di saturazione B1.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Aversa è emerso che il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato con Licenza Edilizia n.179/67 del 25/10/1967, con variante n.23/68 del 22/02/1968, oltre alla Licenza Edilizia n.58/72 del 22/04/1972 ed alla variante n.91/74 del 04/07/1974, con anche la Concessione Edilizia in sanatoria n.151 del 18/06/1998 rilasciata a seguito dell'Istanza di Condono ex Legge n.47/85 del 21/03/1986 prot. n.10407, non reperite presso il Comune di Aversa come da attestazione del 23/01/2024 [all. n. 17].

A parere dell'Esperto Stimatore se la volumetria assentita con il titolo urbanistico non reperito fosse coerente con la planimetria catastale del 01/08/1987, allora sarebbe necessaria una C.I.L.A. postuma per regolarizzare la distribuzione interna degli ambienti, oltre alla demolizione del ripostiglio sul balcone 2 non sanabile, per un costo comprensivo degli onorari tecnici e degli oneri urbanistici, stimabile in € 5.000,00.

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

L'appartamento è occupato dai debitori eseguiti unitamente alla loro prole.

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

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al primo piano, interno n.1 del Condominio Barbato alla via degli Abeti n.8 in Aversa (Ce) e non è dotato del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali [all. n. 18]; tuttavia vi è un amministratore e la quota condominiale mensile è di € 40,00 e comprende il servizio di pulizia e giardinaggio, la fornitura elettrica condominiale, le spese di amministrazione e le piccole manutenzioni elettriche o idrauliche.

Il 30/11/2023 [all. n. 19] sono stati deliberati i lavori di manutenzione straordinaria per la riparazione e la messa in sicurezza dei balconi e dei parapetti, con l'affidamento dei lavori ad



un'impresa per una spesa complessiva di € 5.000,00 da ripartire tra tutti i condomini ed è stato comunicato che gli insoluti condominiali ammontano ad € 3.006,50.

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 eseguite sul signor xxxxxxxx (debitore esecutato) **[all. n. 20]**, sulla signora xxxxxxxxxxxxxx (debitrice esecutata) **[all. n. 21]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sull'appartamento censito al sub 7 della particella 308 del foglio 3 del Comune di Aversa **[all. n. 22]**.

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 26/04/2006, iscritta il 09/05/2006 ai nn. 27257/10637 **[all. n. 23]**, contro xxxxxxxx e xxxxxxxx (debitori esecutati) ed a favore di Banca per la Casa Spa (cedente dell'attuale creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano censito nel N.C.E.U. del Comune di Aversa al foglio 3, particella 308, sub 7;
- **Ipoteca legale** del 09/12/2016, iscritta il 16/12/2016 ai nn. 40726/5525 **[all. n. 24]**, contro xxxxxxxx (debitore esecutato) ed a favore di Equitalia Servizi di Riscossione Spa, relativamente alla quota di 1/2 della proprietà dell'appartamento al primo piano censito nel N.C.E.U. del Comune di Aversa al foglio 3, particella 308, sub 7. È stato eseguito l'avviso ex art.498 cpc;
- **Atto di pignoramento immobiliare** del 17/05/2023, trascritto il **19/06/2023** ai nn. 23947/18771 **[all. n. 11]**, contro xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx (debitori esecutati) ed a favore di MAUI SPV Srl (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano censito nel N.C.E.U. del Comune di Aversa al foglio 3, particella 308, sub 7, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in comunione legale dei beni.

Il costo necessario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00.

Inoltre, il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo di oneri ed onorari tecnici, è stimabile in € 400,00, mentre il costo per la redazione della C.I.L.A. postuma necessaria per la regolarizzazione urbanistica, comprensivo



degli onorari tecnici, degli oneri urbanistici e dei costi di demolizione del ripostiglio sul balcone 2 non sanabile, è stimabile in € 3.000,00; infine, i costi necessari per la manutenzione straordinaria deliberata dal condominio a carico dell'immobile pignorato sono stimabili in € 1.000,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione 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. 25]**.

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 esecutati e dei loro danti 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 terreni gravati da usi civici nel Comune di Aversa 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

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al primo piano, interno n.1 del Condominio Barbato alla via degli Abeti n.8 in Aversa (Ce) e non è dotato del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali **[all. n. 18]**; tuttavia vi è un amministratore e la quota condominiale mensile è di € 40,00 e comprende il servizio di pulizia e giardinaggio, la fornitura elettrica condominiale, le spese di amministrazione e le piccole manutenzioni elettriche o idrauliche.

Il 30/11/2023 **[all. n. 19]** sono stati deliberati i lavori di manutenzione straordinaria per la riparazione e la messa in sicurezza dei balconi e dei parapetti, con l'affidamento dei lavori ad un'impresa per una spesa complessiva di € 5.000,00 da ripartire tra tutti i condomini ed è stato comunicato che gli insoluti condominiali ammontano ad € 3.006,50.

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 ad uso residenziale in contesti condominiali all'interno della zona residenziale saturata.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Aversa.

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 4 Mura – piazza Gian Lorenzo Bernini 1, Aversa (Ce), dall'Agenzia Immobiliare Touch Casa – viale Kennedy 51, Aversa (Ce) e dall'Agenzia Immobiliare Tempocasa – via Armando Diaz 34, Aversa (Ce), 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. 26]**
 - Valore di mercato noto = € 190.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
 - Superficie utile interna = 115,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 10,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'immobile = primo piano;
 - Livello di manutenzione dell'immobile = distinto con interventi di manutenzione straordinaria.



- **IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) [all. n. 27]**
 - Valore di mercato noto = € 120.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 7 mesi;
 - Superficie utile interna = 105,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 3,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell'immobile = secondo piano;
 - Livello di manutenzione dell'immobile = sufficiente con interventi di manutenzione ordinaria.

- **IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) [all. n. 28]**
 - Valore di mercato noto = € 110.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
 - Superficie utile interna = 112,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 12,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell'immobile = secondo piano;
 - Livello di manutenzione dell'immobile = distinto con interventi di manutenzione ordinaria.

- **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 = 60,85 mq (comprende il 45% del ripostiglio esterno);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 10,50 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell'immobile = secondo piano;
 - Livello di manutenzione assimilato all'immobile = 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 ai numeri di piani = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 20.000,00;

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		€ 190 000,00	€ 120 000,00	€ 110 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	1 mese	7 mesi	1 mese
Superficie utile interna	60,85 mq	190,00 mq	105,00 mq	112,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	10,50 mq	10,00 mq	3,00 mq	12,00 mq
Numero dei servizi igienici	1 bagno	2 bagni	1 bagno	1 bagno



Numero di piano	1 piano	1 piano	2 piano	2 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	6,5	6,5	3,5	6,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per l'immobile pignorato il valore di mercato di € **81.840,17**, 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	€ 190 000,00	€ 120 000,00	€ 110 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 622,25	-€ 2 751,00	-€ 360,25
€ - Superficie utile interna	-€ 126 843,75	-€ 43 361,61	-€ 50 236,61
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	€ 122,77	€ 1 841,52	-€ 368,30
€ - Numero dei servizi igienici	-€ 5 000,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 0,00	-€ 3 600,00	-€ 3 300,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	€ 0,00	€ 60 000,00	€ 0,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 57 656,77	€ 132 128,91	€ 55 734,84
Media dei valori corretti	€ 81 840,17		

3.12.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è desunto per il LOTTO UNICO il valore di mercato di € **81.840,17** e, considerando la superficie commerciale pari a **63,475 mq**, si è calcolato un valore di € **1.289,32 al mq**, ovvero:

Appartamento al primo piano p.lla 308 sub 7		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
63,475 mq	1.289,32 €/mq.	€ 81.840,17

3.12.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione dell'appartamento è distinto con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).



Il costo necessario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00.

Inoltre, il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo di oneri ed onorari tecnici, è stimabile in € 400,00, mentre il costo per la redazione della C.I.L.A. postuma necessaria per la regolarizzazione urbanistica, comprensivo degli onorari tecnici, degli oneri urbanistici e dei costi di demolizione del ripostiglio sul balcone 2 non sanabile, è stimabile in € 5.000,00 solo se la volumetria assentita fosse coerente con la planimetria catastale del 01/08/1987, attesa l'irreperibilità del titolo urbanistico come da attestazione del 23/01/2024; infine, i costi necessari per la manutenzione straordinaria deliberata dal condominio a carico dell'immobile pignorato sono stimabili in € 1.000,00, mentre gli insoluti condominiali ammontano ad € 3.006,50; inoltre, il costo per la liberazione dell'immobile pignorato è pari ad € 1.133,67.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **11.840,17** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **70.000,00**.

3.12.4 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 5% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per tener conto dello stato di occupazione, per eventuali ulteriori oneri condominiali insoluti, per eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e per tener conto dell'ulteriore svalutazione che l'immobile subirà 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 5% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 66.000,00**.

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 eseguiti.

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

I debitori esecutati sono residenti in Aversa (Ce) alla via degli Abeti n.8 **[all. n. 29]**, ovvero presso l'immobile pignorato.

I debitori esecutati si sono coniugati ad xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx **[all. n. 30]** scegliendo il regime della comunione legale dei beni.

