

DOTT. ING. FRANCESCO ZINZI

SERVIZI DI INGEGNERIA CIVILE|AMBIENTALE|INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA AL N.2349 DAL 1999

ISCRITTO NELL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI S.MARIA C.V.CON IL N.1002 DAL 2000

ISCRITTO ALL'ALBO DEI COLLAUDATORI DELLA REGIONE CAMPANIA AL N. 3676 SEZ. 2 E SEZ. 6 DAL 2004

ISCRITTO NELL'ELENCO DEL MINISTERO DEGLI INTERNI QUALE TECNICO ANTINCENDIO CON IL N. CE02349/00479 DAL 2000

DOCENTE DI SCIENZE E TECNOLOGIE APPLICATE- ELETTRTECNICA ED ELETTRONICA-SISTEMI AUTOMATICI-ROBOTICA INDUSTRIALE-INFORMATICA

DOCENTE IN MATERIA DI SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO E PREVENZIONE INCENDI CERTIFICATO INSVACECOP

I.P.E. INGEGNERE PER L'EMERGENZA-TECNICO RILEVATORE DANNI E AGIBILITATORE POST EVENTO CATASTROFICO

Studio in via San Giuliano, 282 (già 216) Marcianise (Ce)

tel/fax 0823 582032 cell personale 339 2164312 cell studio 3285596168

e-mail: ingfrancescozinzi@gmail.com .pec: francesco.zinzi@ordingce.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI

PROCEDIMENTO ██████████ **R.G.E**

GIUDICE DOTT. EMILIANO VASSALLO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI
PROCEDIMENTO [REDACTED]
R.G.E

GIUDICE DOTT. EMILIANO VASSALLO

Il sottoscritto dott. ing. Francesco ZINZI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2349, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Santa Maria C.V. al n°1002, [REDACTED], ha ricevuto l'incarico di Consulente Tecnico-Esperto Stimatore dal Giudice Dott. Emiliano Vassallo, nella procedura espropriativa di cui all'oggetto.

1. Premessa

L'oggetto del procedimento è una procedura espropriativa derivata da un pignoramento immobiliare chiesto dalla AMCO S.P.A. e per essa IQERA ITALIA S.P.A., nei confronti del sig. [REDACTED] sui seguenti immobili:

- a) foglio 11 p.lla 5243 (ex p.lla 321) sub. 17 cat. A/2, classe 2, cons. 5,5 vani, piano 2, scala A interno 5, sup.137 mq,
- b) foglio 11 p.lla 5243 (ex p.lla 321) sub. 29 cat. C/6, classe 1, piano S1, interno B, cons. 13 mq, catasto fabbricati comune di Santa Maria a Vico (CE);

entrambi ubicati alla Via Nazionale Appia 168 di Santa Maria a Vico (CE).

Il pignoramento è stato notificato il 24/04/2023 con trascrizione presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 18/05/2023, al registro particolare 15502 e generale 19661 .

L'Ill.mo Giudice Dott. Emiliano Vassallo, ai fini dell'espletamento della procedura, ha disposto che il sottoscritto CTU risponda ai seguenti quesiti:

QUESITO n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

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

QUESITO n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

QUESITO n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

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

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

QUESITO N. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

QUESITO n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

QUESITO n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

QUESITO n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*

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

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni*

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

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.

2. Accesso presso i luoghi di interesse

Il giorno 24/07/2023, è stato eseguito il sopralluogo congiuntamente al Custode Giudiziario avv Carla Sisto ed all'esecutato, presso il fabbricato in via Nazionale Appia, 168, in Santa Maria a Vico. Il locale garage, non accessibile, è stato visitato il 17/10/2023. Quanto riscontrato è stato confrontato con la documentazione reperita presso gli uffici comunali e del catasto.

3. Risposta ai quesiti

***QUESITO n. 1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

Diritti reali

per gli immobili di cui in premessa

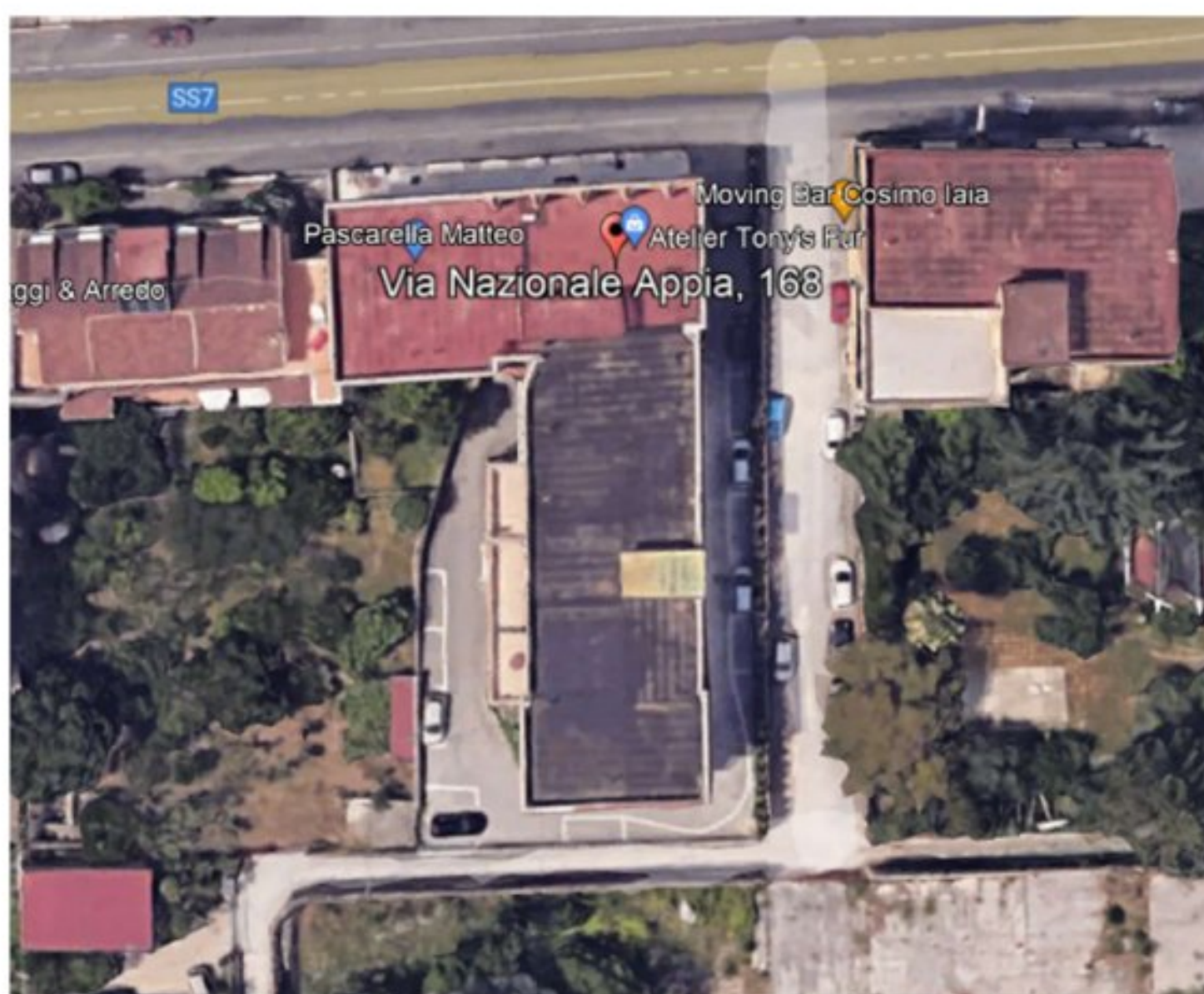
l'atto di pignoramento reca l'indicazione di una piena proprietà del [REDACTED] sugli immobili così come effettivamente risulta in forza del seguente atto:

atto di compravendita del 25/09/2012 per Notaio Giuseppe Stella, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta il 11/10/2012 ai [REDACTED]

Beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto del pignoramento fanno parte di un condominio sito in via Nazionale Appia, 168, a Santa Maria a Vico, in provincia di Caserta, censiti al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 11 p.lla 5243 (ex p.lla 321) sub. 17 cat. A/2, classe 2, cons. 5,5 vani, piano 2, scala A interno 5, sup.137 mq e foglio 11 p.lla 5243 (ex p.lla 321) sub. 29 cat. C/6, classe 1, piano S1, interno B, cons. 13 mq, catasto fabbricati comune di Santa Maria a Vico (CE).

Si riscontrano difformità per la sagoma dell'edificio interessato agli immobili pignorati rispetto alla mappa catastale: il fabbricato non risulta inserito in mappa

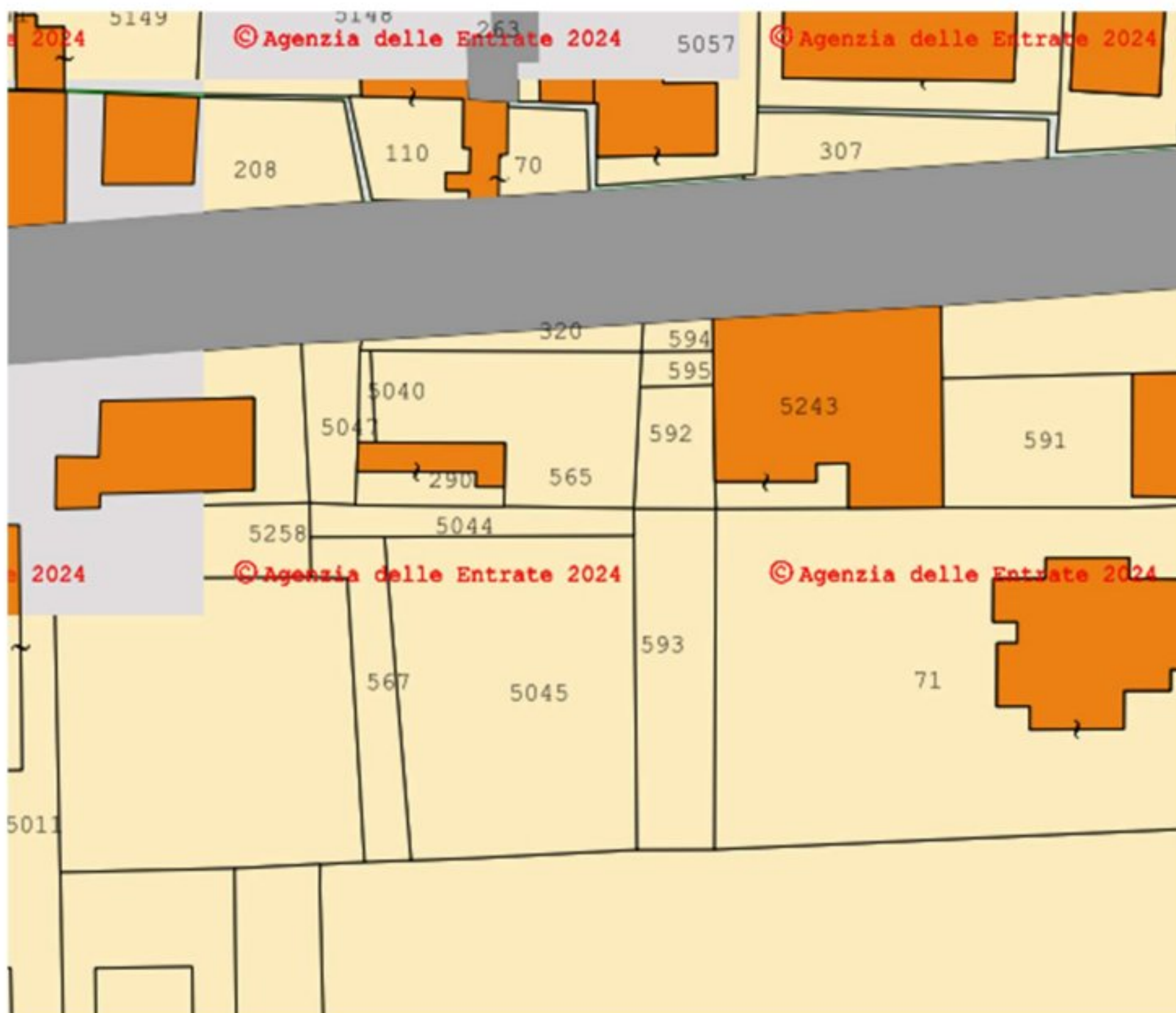


Dati identificativi: Comune di SANTA MARIA A VICO (I233) (CE)
Foglio 11 Particella 5243 Subalterno 29

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di SANTA MARIA A VICO (I233) (CE)
Foglio 11 Particella 290
Foglio 11 Particella 320
Foglio 11 Particella 565
Foglio 11 Particella 5040

Dati identificativi: Comune di SANTA MARIA A VICO (I233) (CE)
Foglio 11 Particella 5243 Subalterno 17

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di SANTA MARIA A VICO (I233) (CE)
Foglio 11 Particella 290
Foglio 11 Particella 320
Foglio 11 Particella 565
Foglio 11 Particella 5040



I beni **non** sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

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

Elencazione:

Lotto unico

Trattasi di un appartamento situato al piano secondo della scala A dell'edificio al civico 168 della Via Nazionale Appia di Santa Maria a Vico, in provincia di Caserta, servito da un box auto al piano interrato. I beni sono catastalmente identificati come di seguito: foglio 11 p.lla 5243 (ex p.lla 321) sub. 17 cat. A/2, classe 2, cons. 5,5 vani, piano 2, scala A interno 5, sup.137 mq; foglio 11 p.lla 5243 (ex p.lla 321) sub. 29 cat. C/6, classe 1, piano S1, interno B, cons. 13 mq. Entrambi al catasto fabbricati comune di Santa Maria a Vico (CE).

Descrizione :

Trattasi di un appartamento con un uso differente rispetto a quanto progettato: è impiegato come **sartoria e deposito di abiti da sposa**.

L'accesso dalla scala A non è utilizzato, in quanto vi si accede, tramite parte del pianerottolo, direttamente dal locale al secondo piano del negozio per abiti da sposa, che prospetta su strada (vedi foto 1, 2, 3 e 4)



Foto 1



Foto 2 – ingresso dal negozio



Foto 3 – accesso da scala inibito



Foto 4 – appartamento al secondo piano retrostante la sala espositiva del negozio

Il salone/ingresso dell'appartamento è ora adibito a laboratorio sartoriale (foto 5)



Foto 5

A sinistra, per chi entra, vi sono due porte/finestre che consentono l'accesso su un balcone prospiciente su corte privata (foto 4).

Proseguendo verso sud, in posizione opposta all'ingresso, vi si trova la bussola d'accesso al disimpegno della zona notte (foto 6) . In tale corridoio (foto 7), in senso orario, vi sono: un wc/bagno (foto 8), una camera da letto (foto 9), un ripostiglio (foto 10) , una seconda camera da letto (foto 11), un altro wc/bagno (foto 12) ed una terza camera da letto (foto 13). **Le stanze, al di fuori dei wc/bagni, sono tutte utilizzate come deposito di abiti da sposa.**



Foto 6

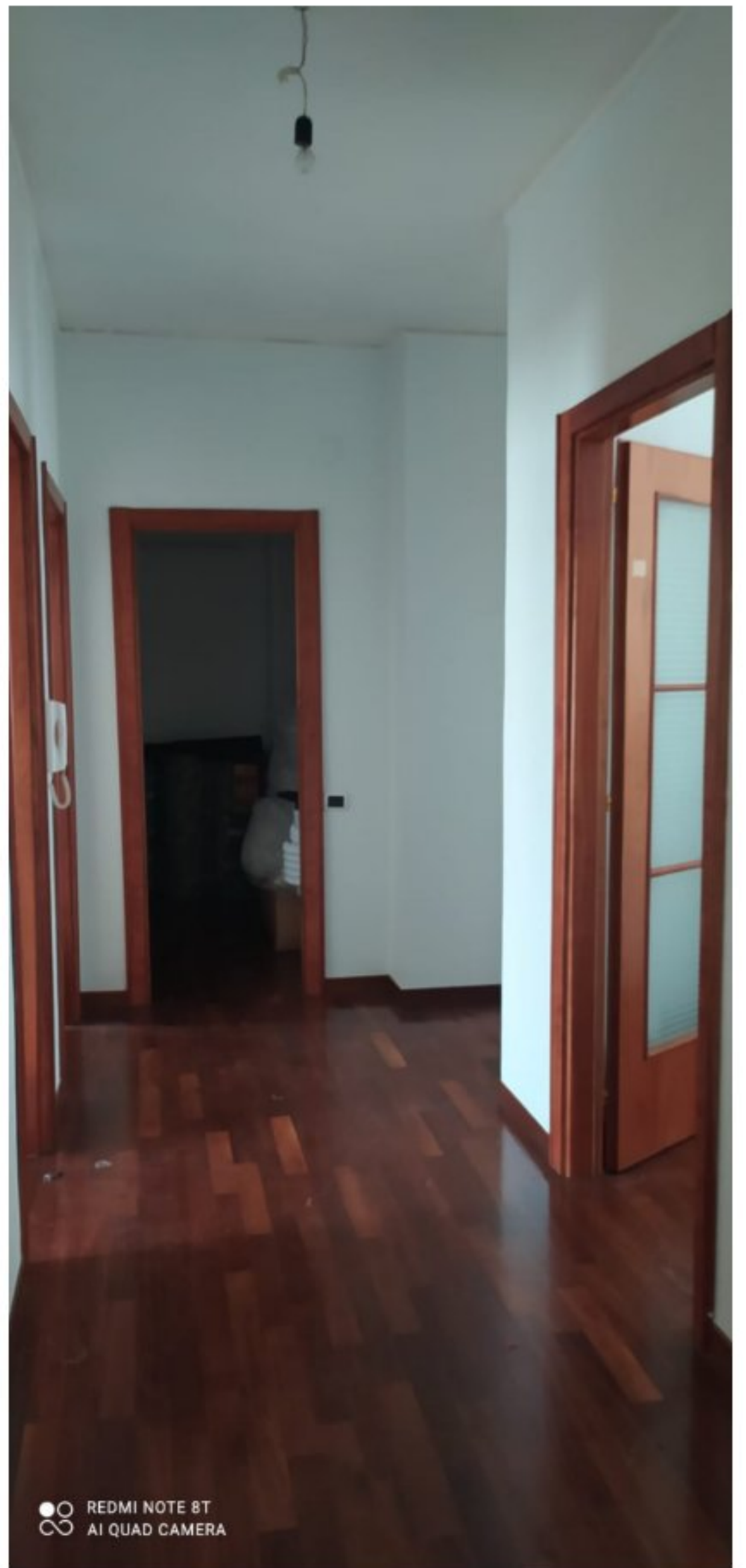


Foto 7



Foto 8

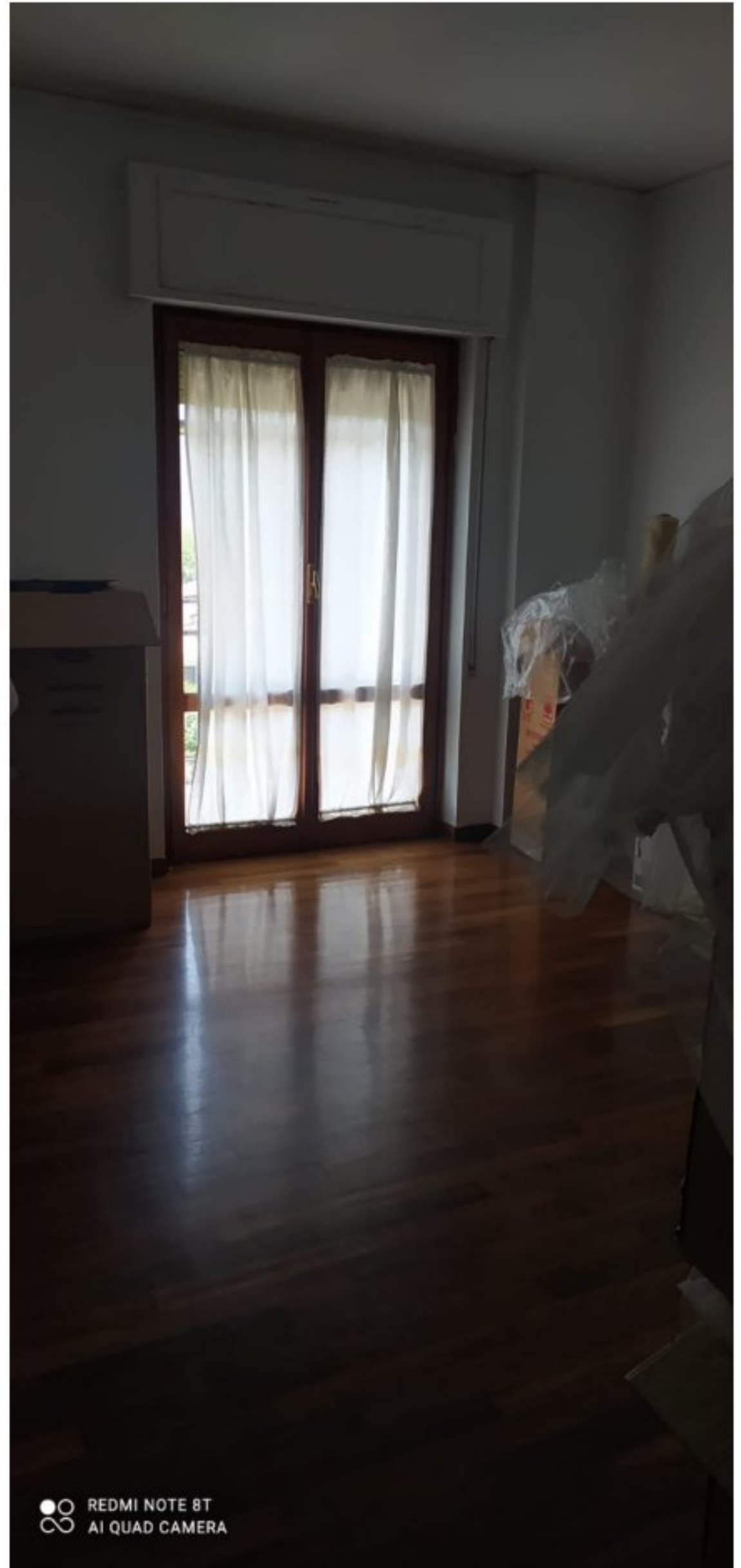


Foto 9



Foto 10

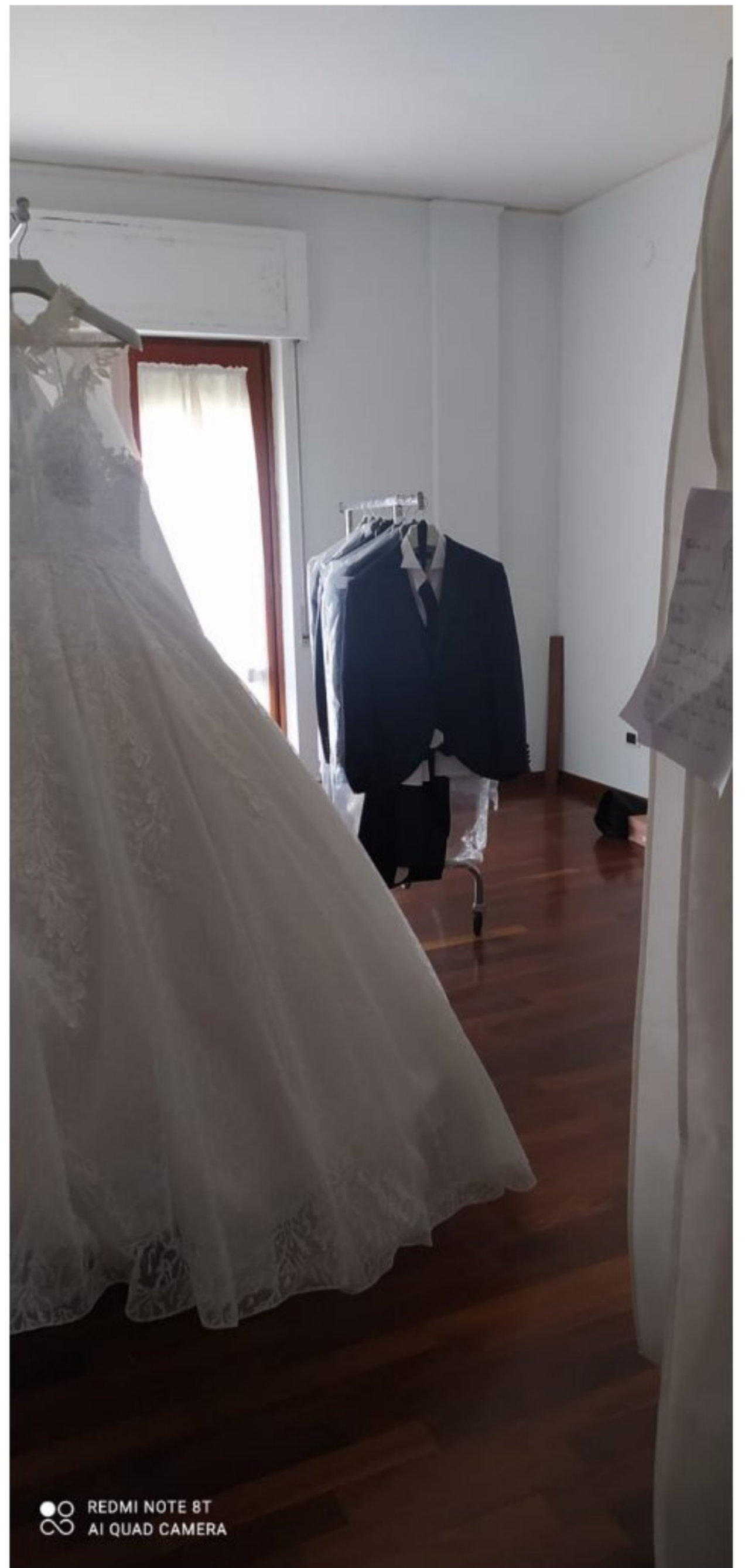


Foto 11



Foto 12

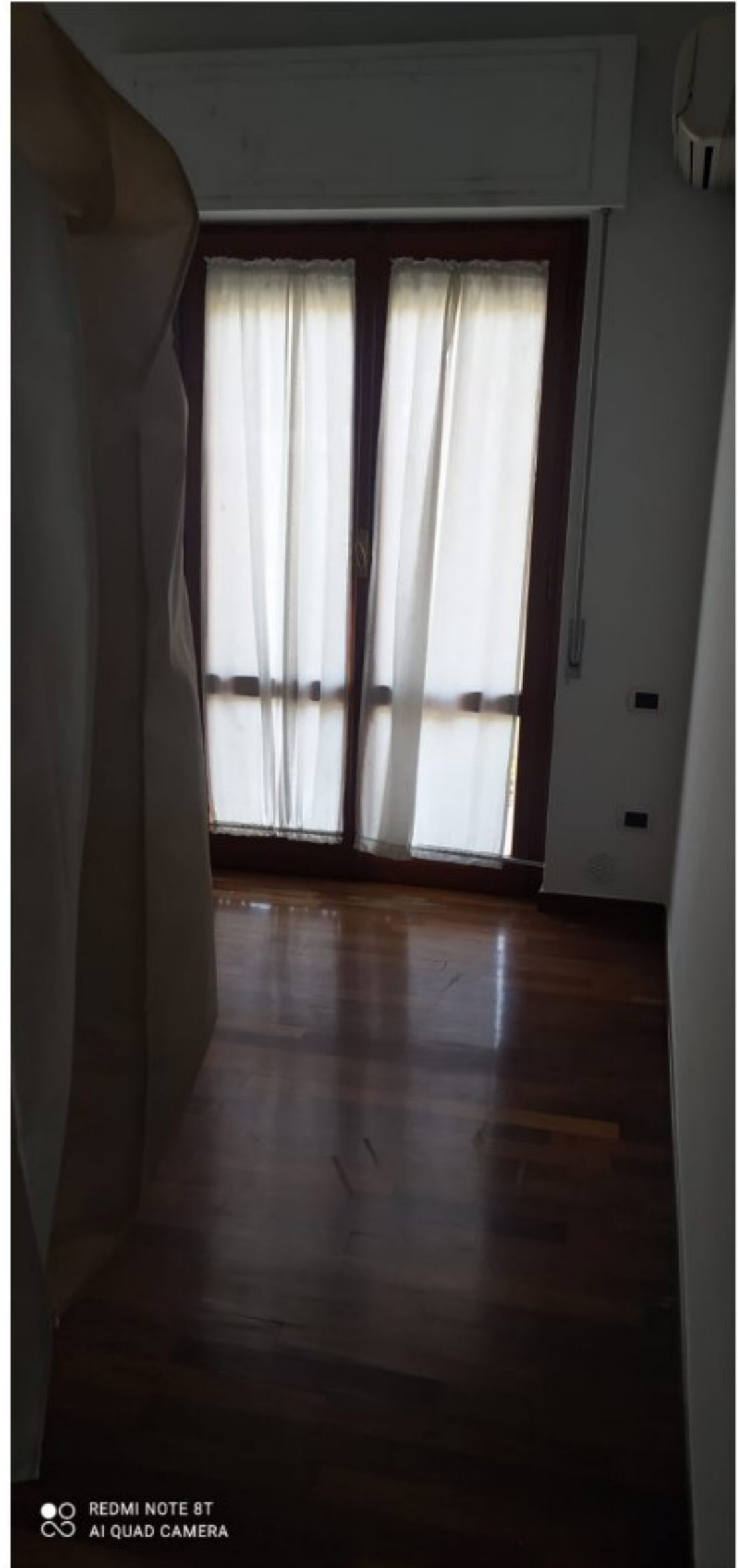


Foto 13

Al piano seminterrato è ubicato il box auto a cui vi si accede attraverso un rampa condominiale posta a sud dell'edificio (foto 14, 15 e 16).



Foto 14



Foto 15

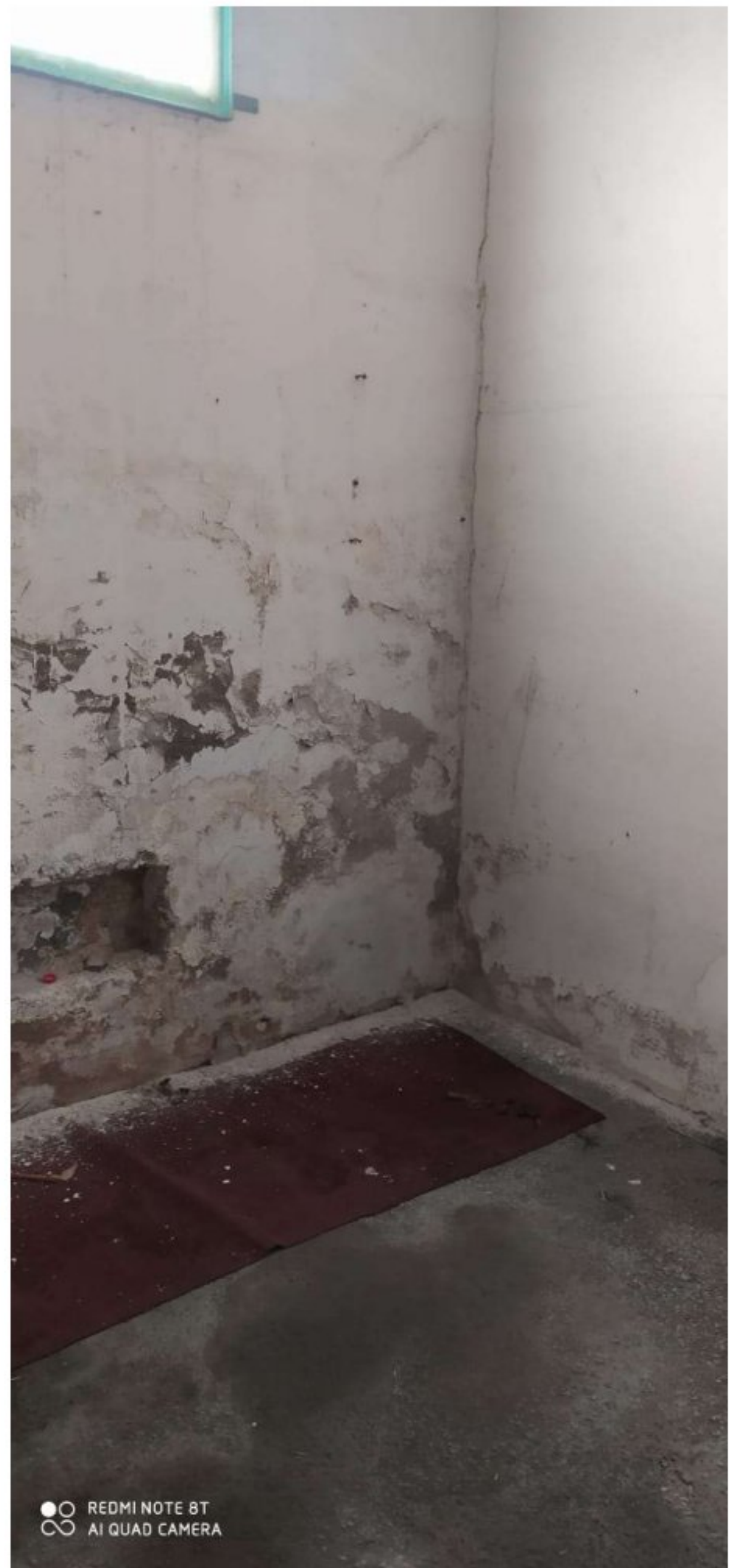


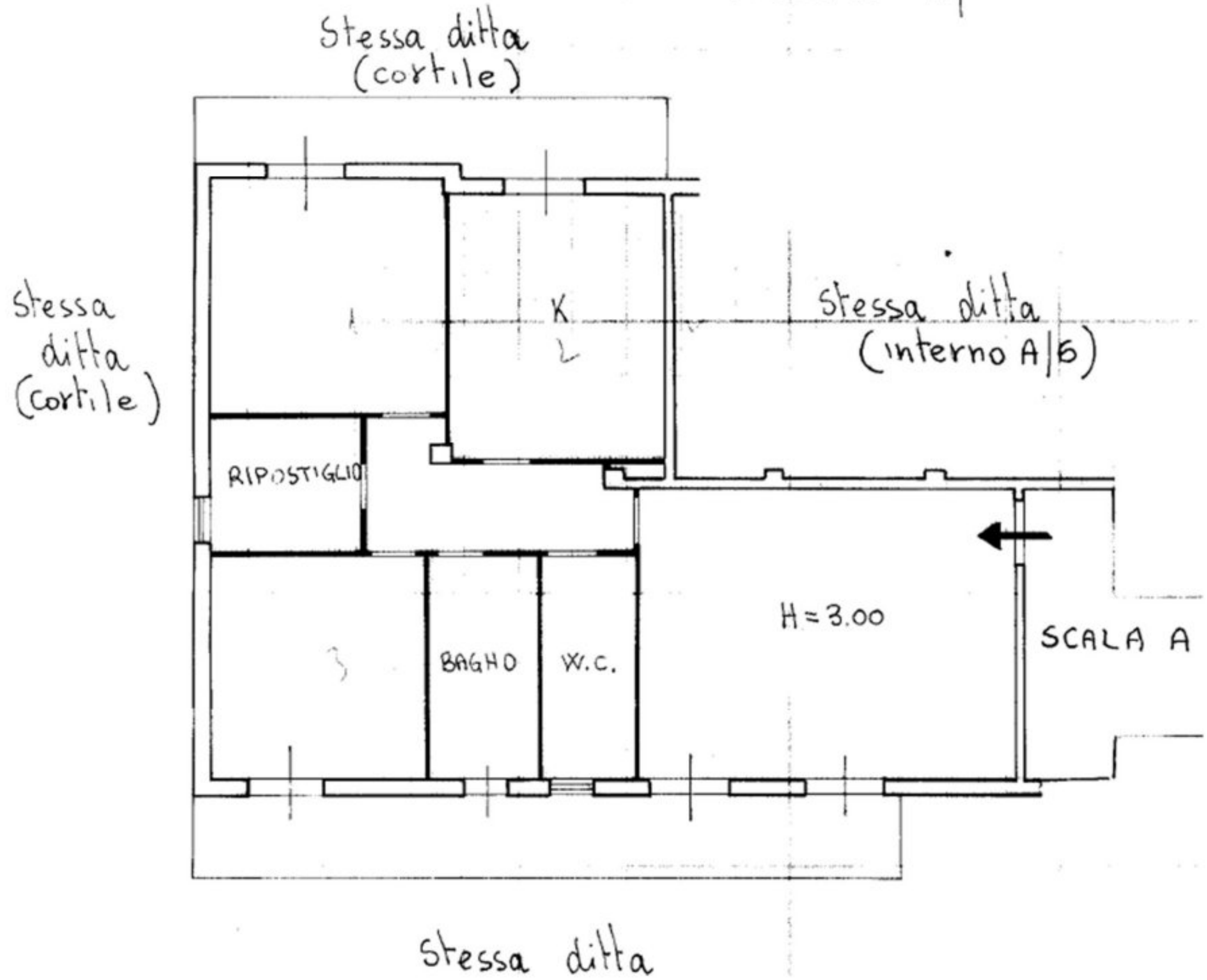
Foto 16

QUESITO n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

I cespiti sottoposti a procedura sono suddivisi tra le seguenti particelle:

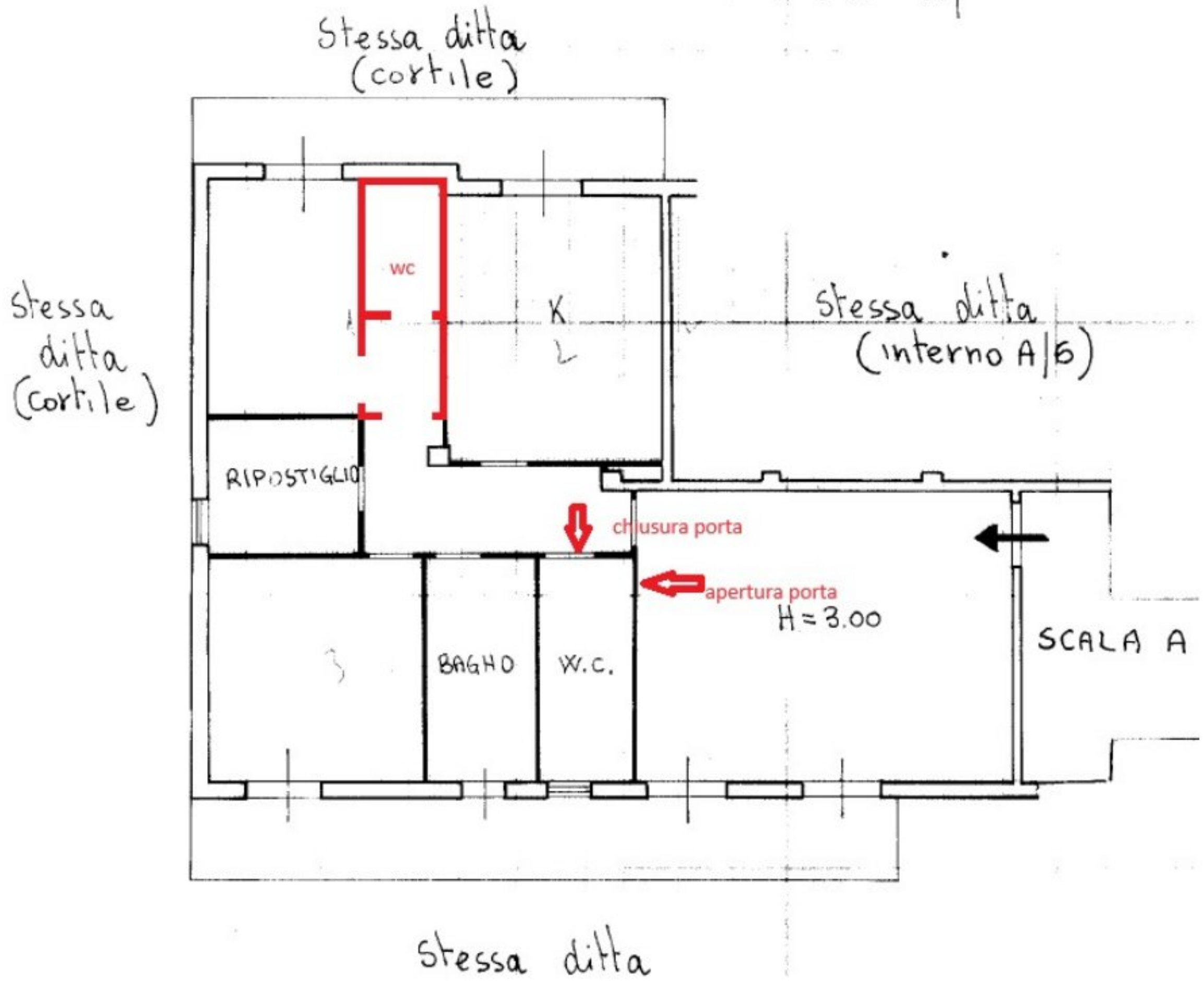
- c) **foglio 11 p.lla 5243 (ex p.lla 321) sub. 17 cat. A/2**, classe 2, cons. 5,5 vani, piano 2, scala A interno 5, sup.137 mq, catasto fabbricati comune di Santa Maria a Vico (CE);
- d) **foglio 11 p.lla 5243 (ex p.lla 321) sub. 29 cat. C/6**, classe 1, piano S1, interno B, cons. 13 mq, catasto fabbricati comune di Santa Maria a Vico (CE);

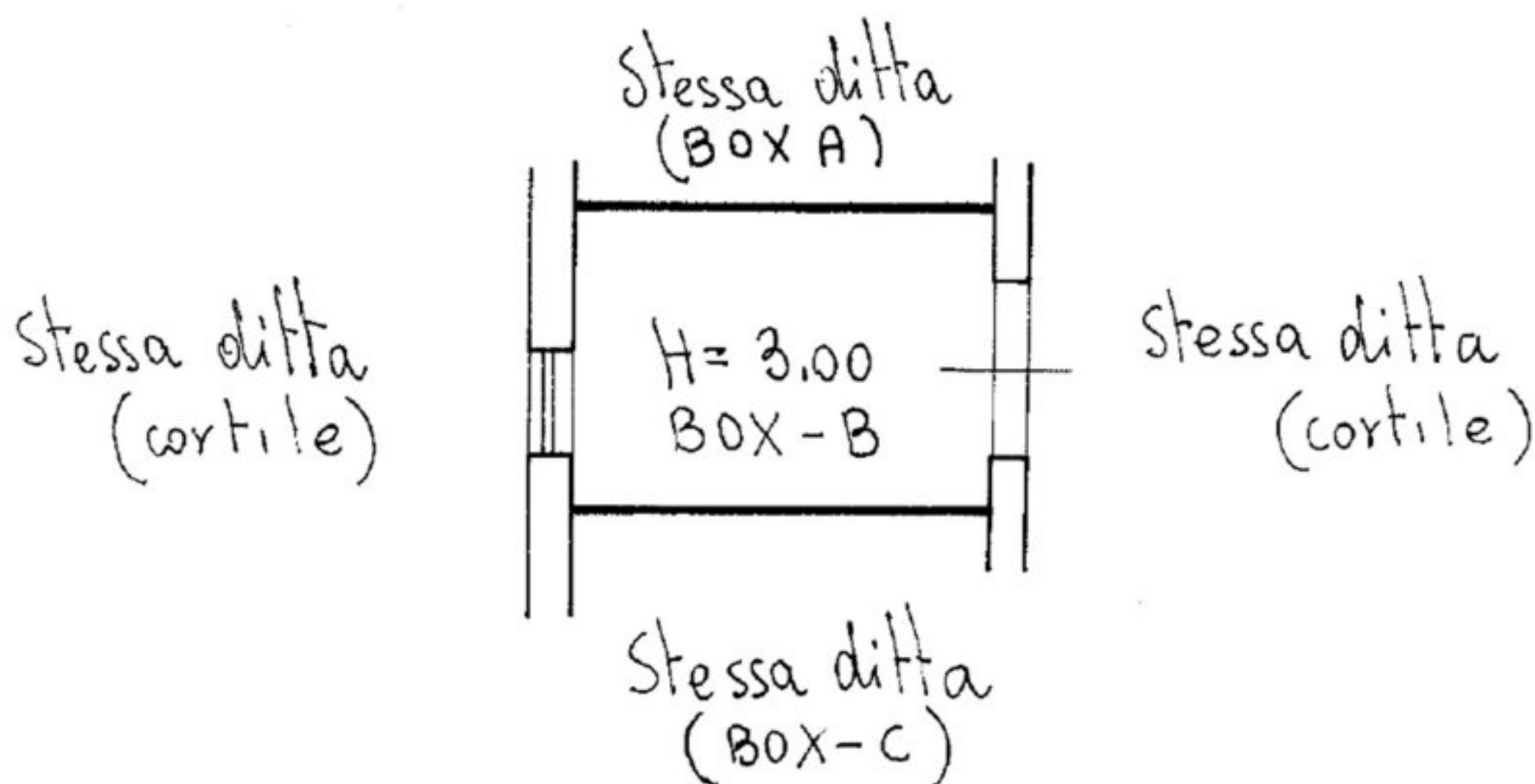
PIANTA SECONDO PIANO
INTERNO A/S



Stato dei luoghi

PIANTA SECONDO PIANO
INTERNO A/S





Storia catastale :

Appartamento:

dal 27/02/1984 al 27/02/1984

Immobile predecessore

Comune di **SANTA MARIA A VICO (I233) (CE)**

Foglio 11 Particella 321 Subalterno 17

Partita: **1000246**

COSTITUZIONE del 27/02/1984 in atti dal 30/06/1987
(n. 2377/1984)

dal 27/02/1984 al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **SANTA MARIA A VICO (I233) (CE)**

Foglio 11 Particella 321 Subalterno 17

Rendita: **Lire 1.320**

Categoria **A/2_a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **1000246**

CLASSAMENTO del 27/02/1984 in atti dal 20/11/1995
(n. 2377.1/1984)

dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Immobile predecessore

Comune di **SANTA MARIA A VICO (I233) (CE)**

Foglio 11 Particella 321 Subalterno 17

Segue

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Rendita: **Lire 1.237.500**

Categoria **A/2_a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **1000246**

dal 01/01/1994 al 31/08/2015

Immobile predecessore

Comune di **SANTA MARIA A VICO (I233) (CE)**

Foglio 11 Particella 321 Subalterno 17

Rendita: **Euro 610,71**

Rendita: **Lire 1.182.500**

Categoria **A/2_a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **1000246**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

dal 31/08/2015

Immobile attuale

Comune di **SANTA MARIA A VICO (I233) (CE)**

Foglio **11** Particella **5243** Subalterno **17**

Rendita: **Euro 610,71**

Categoria **A/2_a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Variazione del 31/08/2015 Pratica n. CE0157574 in
atti dal 31/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 57615.1/2015)
Annotazioni: costituita dalla soppressione della
particella ceu sez fgl 11 pla 321 sub 17 per allineamento
mappe

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **SANTA MARIA A VICO (I233) (CE)**

Foglio **11** Particella **5243** Subalterno **17**

Totale: **145 m²**

Totale escluse aree scoperte : **137 m²**

Garage:

dal 27/02/1984 al 27/02/1984

Immobile predecessore

Comune di **SANTA MARIA A VICO (I233) (CE)**

Foglio **11** Particella **321** Subalterno **29**

Partita: **1000246**

COSTITUZIONE del 27/02/1984 in atti dal 30/06/1987
(n. 2389/1984)

dal 27/02/1984 al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **SANTA MARIA A VICO (I233) (CE)**

Foglio **11** Particella **321** Subalterno **29**

Rendita: **Lire 52**

Categoria **C/6_a**, Classe **1**, Consistenza **13 m²**

Partita: **1000246**

CLASSAMENTO del 27/02/1984 in atti dal 20/11/1995
(n. 2389.1/1984)

dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Immobile predecessore

Comune di **SANTA MARIA A VICO (I233) (CE)**

Foglio **11** Particella **321** Subalterno **29**

Segue

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Rendita: **Lire 46.800**

Categoria **C/6_a**, Classe **1**, Consistenza **13 m²**

Partita: **1000246**

dal 01/01/1994 al 31/08/2015

Immobile predecessore

Comune di **SANTA MARIA A VICO (I233) (CE)**

Foglio **11** Particella **321** Subalterno **29**

Rendita: **Euro 22,83**

Rendita: **Lire 44.200**

Categoria **C/6_a**, Classe **1**, Consistenza **13 m²**

Partita: **1000246**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

dal 31/08/2015

Immobile attuale

Comune di **SANTA MARIA A VICO (I233) (CE)**

Foglio **11** Particella **5243** Subalterno **29**

Rendita: **Euro 22,83**

Categoria **C/6_a**, Classe **1**, Consistenza **13 m²**

Variazione del 31/08/2015 Pratica n. CE0157574 in
atti dal 31/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO

Si precisa che:

- **esiste la corrispondenza** formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;
- **c'è una difformità** tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie e nelle visure catastali in quanto è stato ricavato un wc/bagno in una camera da letto non riportato nella planimetria catastale ed è stata modificata l'accesso al wc/bagno.
- **È necessario operare una variazione alla planimetria catastale con procedura DOCFA, il cui costo è il seguente: € 50,00 per tributi catastali e € 600,00, più oneri come per Legge, per competenze professionali per un totale di € 811,28 (considerando IVA al 22% e cassa previdenziale al 4%). Costo totale: € 861,28**

QUESITO n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

Lotto unico

- **intera quota** dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione sita al piano secondo, interno 5, scala A, a Santa Maria a Vico, in via Nazionale Appia, 168, composta da n. 4 vani più n. 2 servizi igienici e due ripostigli, confinanti a Nord con la scala condominiale A, a sud con altro immobile, ad est con corte condominiale, ad ovest con corte condominiale, riportato nel C.F. del comune di Santa Maria a Vico (Ce) al **Foglio 11 Particella 5243 Subalterno 17, cat. A/2, classe 2, consistenza 5.5 vani, 145 mq, rendita 610,71 euro; intera quota del box auto** presente al piano seminterrato dell'edificio sito in via Nazionale Appia, 168 a Santa Maria a Vico (CE), identificato come box B, confinante a nord e a sud con il box A ed il box C, ad est con la corsia di manovra del garage e ad ovest con corte comune, riportato nel C.F. del Comune di Santa Maria a Vico (Ce) al **foglio 11, p.lla 5243 sub 29 cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq**
- il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale;
- l'intero fabbricato è stato edificato in forza di : Concessione Edilizia n.70/82 rilasciata dal Comune di Santa Maria a Vico (CE) in data 23 ottobre 1981; Variante n.106/83 rilasciata dal Comune di Santa Maria a Vico (CE) in data 1 marzo 1983; Variante n. 49/84 rilasciata dal Comune di Santa Maria a Vico (CE) in data 15 maggio 1984.
- **PREZZO BASE euro = € 120.000,00 (centoventimila/00)**

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

LOTTO UNICO –ABITAZIONE E BOX AUTO

trascrizione pignoramento del 24/04/2023 -> intervallo d'interesse 2003-2023 (20 anni)

Appartamento

foglio 11 p.lla 321 sub 17

1. ISCRIZIONE del 11/10/2012 - [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE del 11/10/2012 - [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 18/02/2015 [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO D'URGENZA
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2244 del 12/05/2023 (DISSEQUESTRO TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 18/05/2023 - [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

foglio 11 p.lla 5243 sub 17

1. TRASCRIZIONE del 30/03/2016 - [REDACTED]

Pubblco ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 12 del 18/03/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO DI PREVENZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1541 del 08/05/2020 (DISSEQUESTRO)

2. ANNOTAZIONE [REDACTED]

Pubblco ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 82 del 24/10/2019
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - DISSEQUESTRO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 7836 del 2016

Garage

foglio 11 p.lla 321 sub 29

1. ISCRIZIONE del 11/10/2012 - [REDACTED]
Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE del 11/10/2012 - [REDACTED]
[REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 18/02/2015 - [REDACTED]
[REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO D'URGENZA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
2. Annotazione n. 2244 del 12/05/2023 (DISSEQUESTRO TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 18/05/2023 - [REDACTED]
[REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

foglio 11 p.lla 5243 sub 29

1. TRASCRIZIONE del [REDACTED]
[REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO DI PREVENZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
3. Annotazione n. 1541 del 08/05/2020 (DISSEQUESTRO)

2. ANNOTAZIONE [REDACTED]
[REDACTED]
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 7836 del 2016

QUESITO n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio sito in Santa Maria a Vico alla via Nazionale Appia con civico 168: l'appartamento è al secondo piano della scala A, il box auto è al piano seminterrato.

L'edificio in cui insistono i beni pignorati è stato costruito grazie ai seguenti titoli edilizi:

1. Concessione edilizia n.70/82 rilasciata dal Comune di Santa Maria a Vico (CE) in data 23 ottobre 1981

2. Variante n.106/83 rilasciata dal Comune di Santa Maria a Vico(_C_E_) in data 1 marzo 1983
3. Variante n. 49/84 rilasciata dal Comune di Santa Maria a Vico (CE) in data 15 maggio 1984.

L'immobile **non è regolare** sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Infatti resta da regolarizzare la modifica interna servita a realizzare un ulteriore servizio igienico e disimpegno (vedi paragrafo 3).

Il costo della SCIA in **sanatoria** ai sensi dell'art 36 DPR 380/01 è pari a : **€ 4.114,35**
(€ 200,00 per diritti di segreteria; 2 x €/mq 224,86 x (1.30 ml x 3.44 ml)= € 2.011,15 per costi di costruzione al doppio; € 1.500,00 per competenze professionali più € 60,00 di cassa previdenziale e € 356,40 di IVA, per un totale pari a € 1.903,20)

QUESITO N. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

L'immobile è occupato dal debitore esecutato, sig. Carfora Antonio, proprietario per **atto di compravendita del 25/09/2012 per Notaio Giuseppe Stella**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta il 11/10/2012 ai numeri 37547/28403, atto con repertorio 11888, raccolta 6544

QUESITO n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

- Non ci sono altre procedure esecutive;
- Non ci sono imposizioni di vincoli storico/artistici;
- Esiste un regolamento condominiale;
- Non ci sono atti impositivi di servitù

QUESITO n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*

Non risultano dalle ricerche eseguite che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico

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

Non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione; straordinarie già deliberate e non scadute; spese condominiali scadute non pagate.

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni*

Ai fini della richiesta determinazione del valore attuale di mercato, di cui al quesito in oggetto, pare evidente che il compito sia quello della individuazione del valore venale inteso come il più probabile valore attribuibile ai beni da proporre all'asta da ordinari compratori e da ordinari venditori.

Per quanto concerne il metodo di stima, si ritiene di poter escludere la possibilità di applicare il metodo analitico in quanto la situazione di mercato è tale da non lasciar sussistere, attualmente, una rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; si rileva, in altri termini, incertezza sull'effettivo reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso di altrettanto incerta individuazione. Il sottoscritto ha proceduto, quindi, alla valutazione dei beni mediante

il cosiddetto metodo sintetico-comparativo (MARKET COMPARISON APPROACH) che si esplica, come è noto, in generale attraverso le seguenti fasi:

1. Individuazione della superficie commerciale del bene;
2. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi ubicati nella medesima zona del bene da stimare;
3. Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla appetibilità specifica dello stesso.

Nel merito del metodo di stima applicato, è opportuno precisare che, in conformità agli usi estimativi, la superficie commerciale è stata equiparata alla **superficie lorda** degli immobili (ovvero includendo anche le superfici impegnate dalle murature) cui i prezzi unitari di mercato fanno riferimento.

Inoltre, per quanto concerne gli spazi accessori (balconi, depositi, ecc.) per consuetudine estimativa, confortata dalla bibliografia esistente, sono stati adottati coefficienti di adeguamento delle superfici variabili in funzione delle caratteristiche specifiche della pertinenza immobiliare stessa.

Ciò posto, la Superficie Commerciale (S_c) della generica unità immobiliare è stata espressa come:

$$S_c = S_L + i_1 S_1 + i_2 S_2 + \dots + i_n S_n$$

in cui:

- S_L è la superficie lorda;
 i_1, i_2, \dots, i_n sono i coefficienti di adeguamento delle superfici delle pertinenze;
 S_1, S_2, \dots, S_n sono le superfici delle pertinenze.

L'attribuzione del giusto prezzo agli immobili *de quibus* è risultata da approfondite valutazioni in ordine alle specifiche appetibilità e caratteristiche degli stessi rispetto allo standard degli altri beni analoghi presenti nella zona, ovvero portando in conto i principali **coefficienti di merito**. Al riguardo il "**Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard**" edito da **Tecnoborsa** costituisce un punto di riferimento univoco e largamente condiviso:

Civili abitazioni

- piano seminterrato: -25% senza ascensore -20% con ascensore;
- piano terra o rialzato: -10% con giardino e -20% senza giardino;
- piano primo: -10% con e senza ascensore;
- piano secondo: -3% con ascensore e -15% senza ascensore;
- piano terzo: 0% con ascensore e -20% senza ascensore;
- piano superiore: +5% con ascensore e -30% senza ascensore;
- piano ultimo: +10% con ascensore e -30% senza ascensore;
- attico: +20% con ascensore e -20% senza ascensore;
- abitazioni libere: coefficiente al 100%;
- abitazioni locate a canone libero: coefficiente al -20%.
- riscaldamento autonomo: +5%;
- riscaldamento centralizzato: 0%;
- riscaldamento centralizzato con contabilizzatore: +2%;
- riscaldamento assente: -5%.
- esposizione a vista: +10%;
- esposizione esterna: +5%;
- esposizione mista: 0%;
- esposizione interna: -5%;
- esposizione completamente interna: -10%.
- da ristrutturare: -10%;
- in buono stato: 0%;
- ristrutturato: +5%;
- finemente ristrutturato: +10%;
- nuova costruzione: +10%.
- molto luminoso: +10%;
- luminoso: +5%;
- mediamente luminoso: 0%;
- poco luminoso: -5%;
- pertinenze +5%

- qualità distributiva degli interni: a +oppure- 4%, 5%
- pertinenze esclusive +oppure - 4% , 5%
- presenza parcheggio all'interno o intorno allo stabile +oppure - 5%, 10%
- affaccio e panoramicità +oppure- 15%, 20%
- dotazione impianti + oppure – 4%, 5%

Negozi

- Posizioni particolarmente favorevoli al commercio +50%
- Posizioni favorevoli al commercio +20%
- Posizioni ordinarie 0%
- Posizioni poco favorevoli al commercio -30%
- Altezza soffitti superiore a 4,5 m + 20%

Magazzini

- A piano terreno o rialzato con accesso carraio 0%
- A piano terreno o rialzato senza accesso carraio -10%
- A piano seminterrato con accesso carraio -15%
- A piano seminterrato accessibile solo da scale -30%

Il valore di mercato è scaturito dall'applicazione della seguente formula:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

Abitazione

$$S_L = S_L = 137,00 \text{ mq}$$

$$S_1 = S_{\text{balcone est}} = 20,00 \text{ mq} \quad S_2 = S_{\text{balcone ovest}} = 13,00 \text{ mq} \quad S_3 = S_{\text{box in autorimessa collettiva}} = 16,00 \text{ mq}$$

$$S_c = S_l + i_1 S_1 = 137,00 \text{ mq} + 25\% 33,00 \text{ mq} + 45\% 16,00 = 137,00 \text{ mq} + 8,25 \text{ mq} + 7,20 \text{ mq} = 152,45 \text{ mq}$$

=Superficie commerciale

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**OMI**), facendo riferimento alle compravendite del **primo semestre 2023** nel comune di Santa Maria a Vico, nella zona OMI B5, Centrale/CENTRO URBANO LUNGO VIA APPIA ANTICA E STATALE 7 APPIA, per una civile abitazione in stato conservativo normale prevede un valore al metro quadro con un range pari a € 700,00 (min) - € 1.000,00(max).

Considerate la qualità delle finiture, della pavimentazione, degli infissi e degli impianti, si è considerato un valore di €/mq 850,00 (valore medio) .

E' stato poi applicato il coefficiente di merito in relazione a:

riscaldamento autonomo: +5%; in buono stato: 0%; luminoso: +5%; qualità distributiva degli interni: +5%; piano secondo: -15% senza ascensore; pertinenze +5%

quindi:
+5%+0%+5%+5%-15% + 5%=+5 %

➡moltiplicatore 1,05:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti merito} =$$

$$152,45 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} \times 1,05 = \text{€ } 136.061,62$$

Al fine di rendere competitivo ed appetibile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto sul libero mercato, il sottoscritto propone **un prezzo a base d'asta, comprensivo dei costi della regolarizzazione catastale ed urbanistica**, pari a pari a:

€ 120.000,00
centoventimila euro

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

Non esiste quota indivisa.

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.*
L'esecutato è libero.

Tanto dovevasi per l'incarico conferitomi.

Si resta a disposizione del Sig. Giudice per ogni chiarimento o integrazione.

Marcianise li 13/05/2024

l'Esperto estimatore

Ing. Francesco Zinzi



A handwritten signature in blue ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA", "Dott. Ing. FRANCESCO ZINZI", "n. 2349 'Sez. A'", and "Settore Civile Ambientale Industriale Dell'informazione".