

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



N°301/22 R.G.E.

LOTTO UNICO



APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON DEPOSITO SOTTOTETTO

AL SECONDO PIANO

VIA SAN MARTINO N°29 - MARCIANISE (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 11 PARTICELLA 5048 - SUB 8

G.E. Dr. ROBERTO PELUSO

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



Ottobre 2023



INDICE

Elenco Allegati	4
1. PREMESSA.....	5
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	5
2.1 Verifica preliminare	5
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO	6
3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...6	
3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	7
3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	15
3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	16
3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	16
3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	17
3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	18
3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	18
3.8.1 <i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i>	<i>19</i>
3.8.2 <i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. .</i>	<i>19</i>
3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	19
3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	19
3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	20
3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	20
3.12.1 <i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i>	<i>21</i>



3.12.2	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i>	24
3.12.3	<i>Prezzo base d'asta</i>	25
3.12.4	<i>Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq</i>	25
3.13	QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	26
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	26



Elenco Allegati

1. Verbale di sopralluogo al bene pignorato del 09/03/2023;
2. Visura catastale storica della p.lla 5048, sub 8, foglio 11, Marcianise;
3. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Marcianise;
4. Estratto di mappa del foglio 11 del Comune di Marcianise;
5. Foto del LOTTO UNICO;
6. Planimetrie attuali dei beni del LOTTO UNICO;
7. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 5048 su cui è edificato il fabbricato;
8. Planimetria catastale della p.lla 5048, sub 8, foglio 11 in Marcianise;
9. Planimetria delle difformità catastali;
10. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 47715/37728 del 19/12/2022;
11. Atto di donazione del 23/12/1996;
12. Nota di trascrizione dell'atto di donazione del 03/01/1997 ai nn. 189/182;
13. Licenza edilizia n. 4545/1977 del 21/04/1977 con grafici di progetto;
14. Planimetrie delle difformità urbanistiche;
15. Contratto di locazione dell'immobile pignorato;
16. Certificato di residenza e stato di famiglia del conduttore;
17. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato;
18. Ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato;
19. Verifica di appartenenza dei beni pignorati al Demanio della Regione Campania;
20. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;
21. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
22. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato;
23. Certificato contestuale del debitore esecutato;
24. Estratto di matrimonio del debitore esecutato;
25. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore procedente;
26. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al legale del debitore esecutato;



1. PREMESSA

Il giorno 31/01/2023 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr. Roberto Peluso del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°301/22 del R.G.E., promossa dalla signora (creditore procedente), rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Landolfi, contro il signor (debitore esecutato).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il 09/03/2023 con l'effettuazione dei rilievi visivi, metrici e fotografici al bene oggetto della procedura esecutiva, così come riportato nel verbale redatto unitamente al Custode Giudiziario Avv. Aniello Melorio **[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 Marcianise è censito il seguente cespite:

- Foglio 11 - Particella 5048 - Sub 8 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 8,0 vani - Rendita € 743,70.

Per tale bene il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Di Caprio con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 19/12/2022 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antiventennale.

Il debitore esecutato ha ricevuto il bene pignorato con atto di donazione e, pertanto, trattasi di bene personale che non rientra nella sfera della comunione dei beni.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al debitore esecutato ai sensi dell'art.140 cpc.

È presente l'istanza di vendita.

Non vi sono creditori iscritti.

Non vi sono comproprietari.

Sul bene pignorato non sono trascritti pignoramenti antecedenti.



3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

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

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

- Appartamento al primo piano con deposito sottotetto al secondo piano al N.C.E.U. - Foglio 11 - Particella 5048 - Sub 8 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 8,0 vani [all. n. 2].

Il diritto reale contenuto nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è la piena proprietà che coincide a quello in titolarità al debitore esecutato, a cui è pervenuta con atto di donazione, pertanto, si tratta di un bene personale.

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

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



Figura 1 Localizzazione del bene pignorato

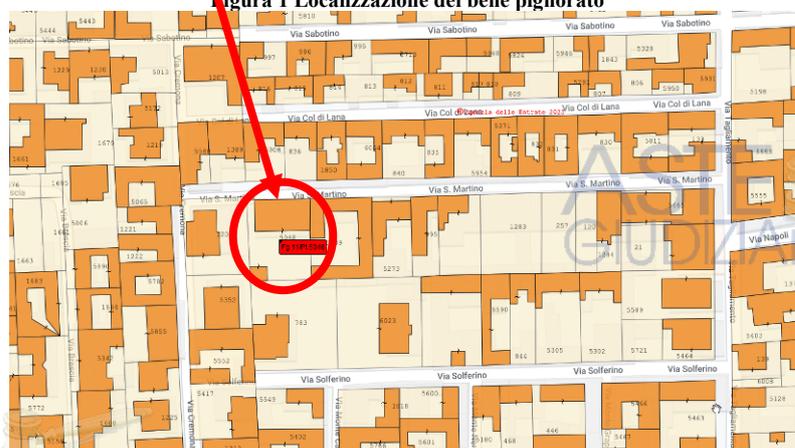


Figura 2 Mappa catastale foglio 11 del Comune di Marcianise



Ai fini della vendita, per rendere il bene pignorato maggiormente appetibili sul mercato, si è formato il **LOTTO UNICO**, in quanto esso è composto da un appartamento al primo piano con deposito sottotetto al secondo piano non divisibile in natura; tale tipologia edilizia è molto diffusa nella zona residenziale del Comune di Marcianise.

Pertanto, è stato possibile definire i confini del **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, ovvero:

- Ad Est con la particella 5389 del foglio 11;
- A Sud con il sub 7 della particella 5048 del foglio 11;
- A Nord con via San Martino.

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 con deposito sottotetto al secondo piano, appartenente ad un fabbricato sito in Marcianise (Ce) alla via San Martino n.29.

Tale LOTTO UNICO è situato in un fabbricato con accesso per il tramite dell'androne che conduce al vano scala; ricade nella zona residenziale del Comune di Marcianise (Ce), a pochi chilometri dalla SP 335 metri che collega il Comune di Marcianise ai Comuni limitrofi di Teverola e Caserta; pertanto, è accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3 e 4).



Figura 3 Accesso pedonale e carrabile su via San Martino in Marcianise



Figura 4 via San Martino in Marcianise

Il contesto in cui sorge il LOTTO UNICO è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato nella zona residenziale del Comune di Marcianise a pochi chilometri dalla SP 335 metri che collega il Comune di Marcianise ai Comuni limitrofi di Teverola e Caserta e dall'autostrada A1 (Figura 5).



Appartamento al primo piano con deposito sottotetto al secondo piano in via San Martino n.29 - Marcyanise (Ce)

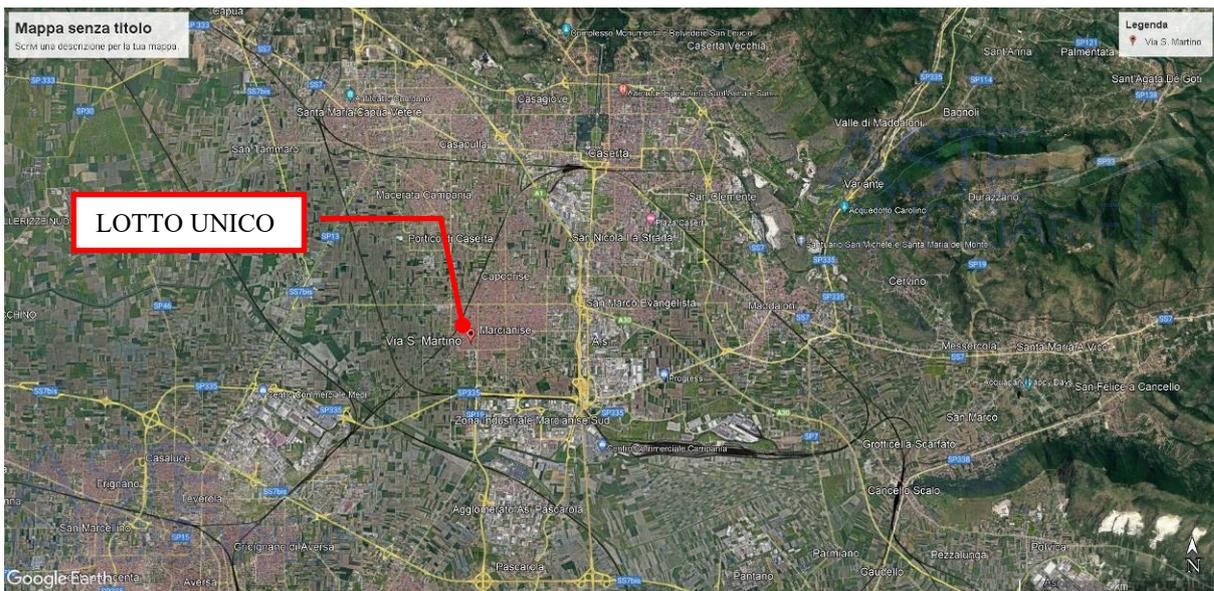


Figura 5 Collocazione del LOTTO UNICO nel contesto urbano del Comune di Marcyanise

Inoltre, l'appartamento al primo piano con il deposito sottotetto al secondo piano è posto all'interno di un fabbricato di soli tre piani fuori terra compreso il sottotetto e rappresenta una tipologia abitativa tipica della zona residenziale del Comune di Marcyanise.

L'accesso avviene per il tramite dell'androne non comune e, pertanto, è necessario considerare una servitù di passaggio attraverso l'androne e fino al vano scala senza ascensore che consente l'accesso all'appartamento al primo piano ed al deposito sottotetto al secondo piano; il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato ha una struttura portante in muratura con solai latero cementizi e copertura con struttura in legno.

L'appartamento al primo piano è dotato di un unico ingresso dal vano scala ed è composto da una cucina/salone, un soggiorno, due bagni, una lavanderia, tre disimpegni, tre camere da letto, uno studio e tre balconi sui lati nord e sud; inoltre, appartiene al LOTTO UNICO il deposito sottotetto la secondo piano **[all. n. 5]** (Figure 6 - 35).



Figura 6 accesso pedonale e carrabile al civico n.29 di via San Martino



Figura 7 androne in cui creare la servitù di passaggio fino al vano scala

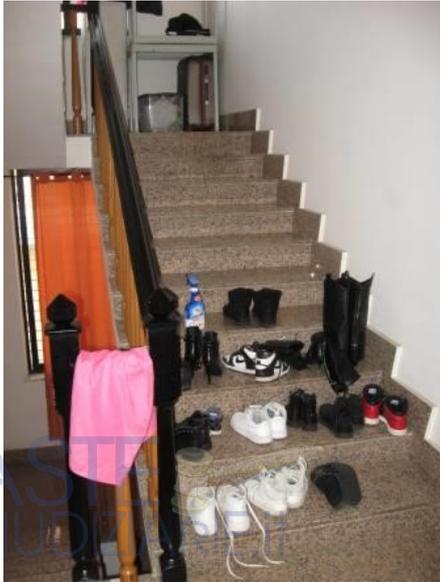


Figura 8 vano scala per accesso al primo ed al secondo piano



Figura 9 accesso all'appartamento al primo piano



Figura 10 cucina/salone dell'appartamento al primo piano



Figura 11 cucina/salone dell'appartamento al primo piano



Figura 12 cucina/salone dell'appartamento al primo piano



Figura 13 cucina/salone dell'appartamento al primo piano



Figura 14 soggiorno dell'appartamento al primo piano



Figura 15 soggiorno dell'appartamento al primo piano





Figura 16 studio dell'appartamento al primo piano



Figura 17 studio dell'appartamento al primo piano



Figura 18 camera da letto 1 dell'appartamento al primo piano



Figura 19 camera da letto 1 dell'appartamento al primo piano



Figura 20 camera da letto 2 dell'appartamento al primo piano



Figura 21 camera da letto 2 dell'appartamento al primo piano

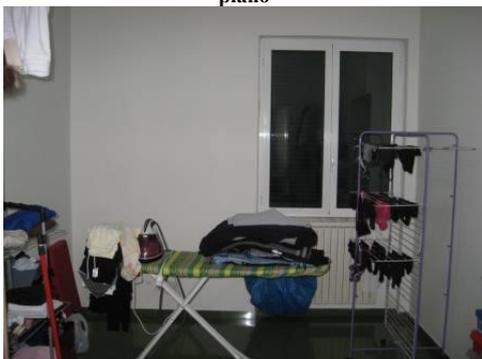


Figura 22 camera da letto 3 dell'appartamento al primo piano

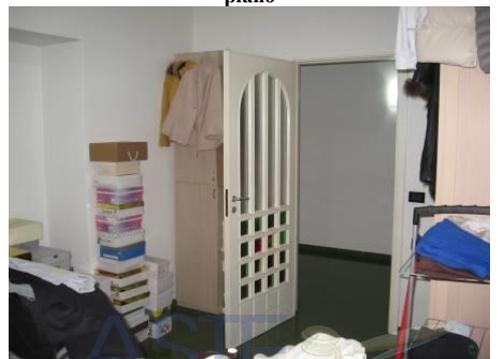


Figura 23 camera da letto 3 dell'appartamento al primo piano





Figura 24 bagno 1 dell'appartamento al primo piano

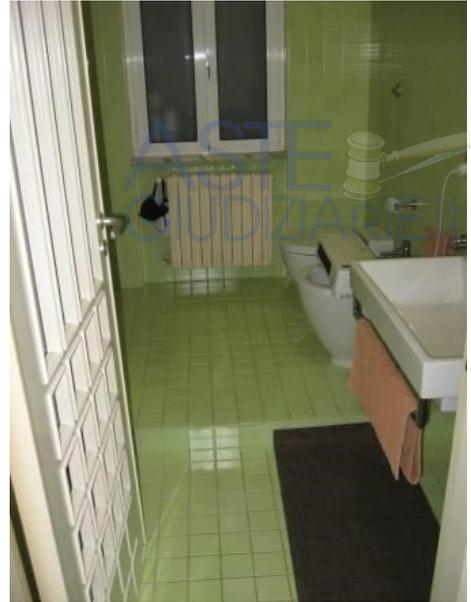


Figura 25 bagno 2 dell'appartamento al primo piano



Figura 26 disimpegno 3 dell'appartamento al primo piano



Figura 27 lavanderia dell'appartamento al primo piano



Figura 28 disimpegno 1 dell'appartamento al primo piano



Figura 29 disimpegno 2 dell'appartamento al primo piano



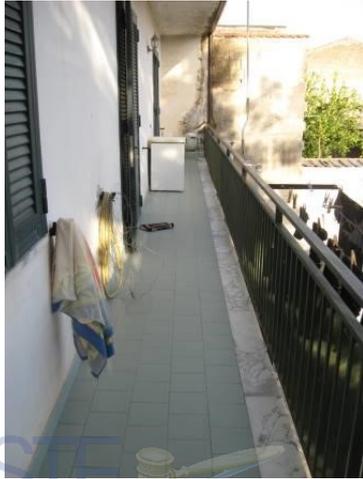


Figura 30 balcone 1 dell'appartamento al primo piano



Figura 31 balcone 2 dell'appartamento al primo piano



Figura 32 deposito sottotetto al secondo piano



Figura 33 deposito sottotetto al secondo piano



Figura 34 deposito sottotetto al secondo piano



Figura 35 deposito sottotetto al secondo piano

Dalle planimetrie **[all. n. 6]** del LOTTO UNICO, è possibile dedurre la superficie utile interna complessiva che per l'appartamento è pari a 219,00 mq, mentre per il deposito sottotetto è di 226,50 mq, così suddivisa tra i vari ambienti (Figura 36 e 37):

- **Appartamento al primo piano con altezza utile interna di 3,10 m**
 - Cucina/Salone della superficie di 46,90 mq;
 - Soggiorno della superficie di 55,30 mq;
 - Studio della superficie di 14,50 mq;



- Disimpegno 1 della superficie di 26,50 mq;
 - Disimpegno 2 della superficie di 4,60 mq;
 - Disimpegno 3 della superficie di 2,10 mq;
 - Letto 1 della superficie di 24,10 mq;
 - Letto 2 della superficie di 17,40 mq;
 - Letto 3 della superficie di 11,60 mq;
 - Bagno 1 della superficie di 7,60 mq;
 - Bagno 2 della superficie di 5,40 mq;
 - Lavanderia della superficie di 3,00 mq;
 - Balcone 1 della superficie di 16,00 mq;
 - Balcone 2 della superficie di 11,30 mq;
 - Balcone 3 della superficie di 2,70 mq.
- **Deposito sottotetto al secondo piano con altezza utile interna variabile da 3,00 a 1,40 m, con anche altezze di 2,60 m e 0,20 m**
 - Deposito/Sottotetto 1 della superficie di 126,50 mq ed altezza variabile da 3,00 m a 1,40 m e da 2,60 m a 1,40 m;
 - Deposito/Sottotetto 2 della superficie di 100,00 mq ed altezza variabile da 3,00 m a 0,20.

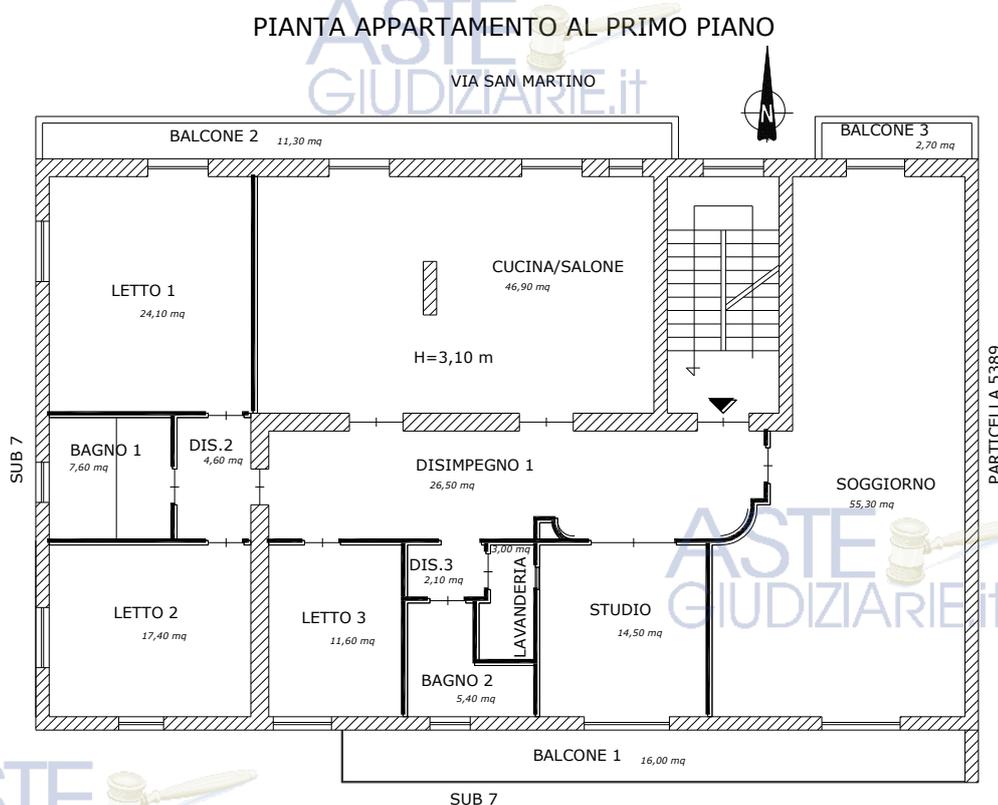


Figura 36 Planimetrie dell'appartamento al primo piano



Figura 37 Planimetrie del deposito/sottotetto al secondo piano

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

- $C = 1,00$ per i vani ad uso abitazione;
- $C = 0,30$ per il deposito/sottotetto;
- $C = 0,25$ per i balconi.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **294,45 mq**.

L'appartamento al primo piano con il deposito sottotetto al secondo piano risulta occupato dalla signora unitamente alla propria famiglia con contratto di locazione avente la decorrenza dal 01/02/2017, scaduto il 31/01/2021 e tacitamente rinnovato per ulteriori 4 anni e quindi opponibile alla procedura per i prossimi due anni, con canone mensile di € 300,00; le condizioni abitative del bene pignorato risultano buone con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico del bene pignorato non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed i costi per l'adeguamento sono pari ad € 2.500,00.

L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 400,00.

Per la realizzazione della servitù di passaggio nell'androne si stima un costo di € 10.000,00.



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

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento disposto al primo piano con il deposito sottotetto al secondo piano alla via San Martino n.29 di Marcianise e, dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti variazioni catastali:

Dati catastali attuali e storici del sub 25 della particella 2050 [all. n. 2]

- Dal 08/05/1996 - Comune di Marcianise - N.C.E.U. - Foglio 11 - Particella 5048 - Sub 8.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato è la particella 5048 del foglio 11 [all. n. 7].

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

Il LOTTO UNICO è dotato della planimetria catastale [all. n. 8] cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla chiusura del terrazzo nella parte sud, oltre all'assenza delle tramezzature nella cucina/salone dell'appartamento ed alla presenza di alcuni vani porta/finestra nel deposito sottotetto [all. n. 9] (Figure 38 - 41).

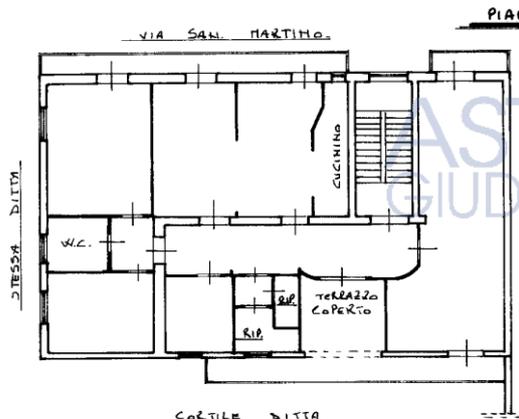


Figura 38 planimetria catastale appartamento al primo piano

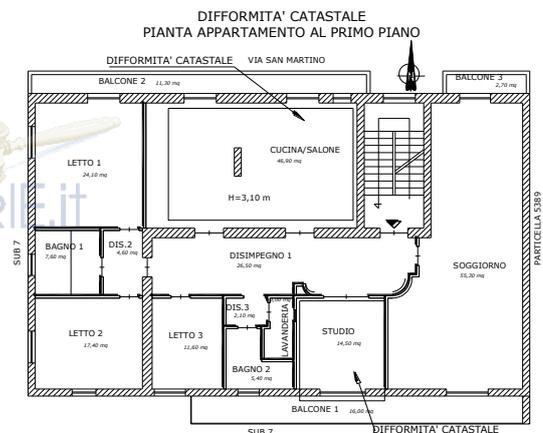


Figura 39 planimetria delle difformità catastali appartamento al primo piano

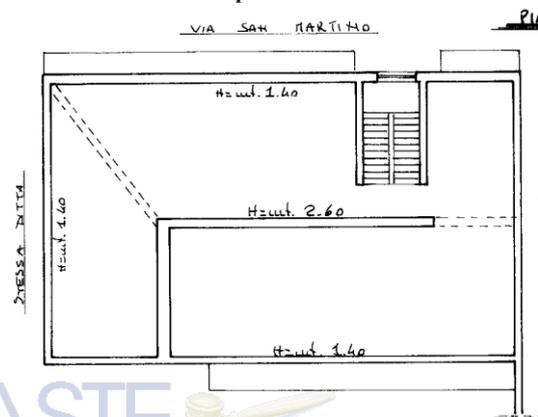


Figura 40 planimetria catastale deposito sottotetto al secondo piano

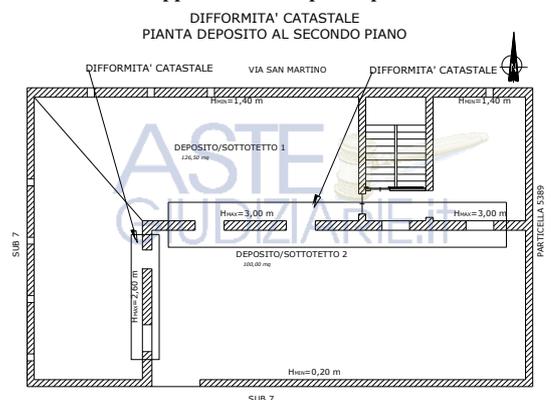


Figura 41 planimetria delle difformità catastali deposito sottotetto al secondo piano

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo dell'accatastamento del solo deposito al secondo piano, con onorari ed oneri professionali, è stimabile in € 1.000,00.

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 con deposito sottotetto al secondo piano** ubicato in Marcianise (Ce) alla via San Martino n. 29, con l'appartamento della superficie utile interna di 219,00 mq ed il deposito sottotetto della superficie utile interna di 226,50 mq; l'appartamento al primo piano accessibile con vano scala senza ascensore, per il tramite di un androne in cui è necessario costituire una servitù di passaggio, ha un'altezza utile interna di 3,10 m ed è composto da una cucina/salone, un soggiorno, due bagni, una lavanderia, tre disimpegni, tre camere da letto, uno studio e tre balconi sui lati nord e sud, mentre il deposito sottotetto la secondo piano è composto da un ambiente con altezza utile interna variabile da 3,00 m /2,60 m a 1,40 m ed un secondo ambiente con altezza utile interna variabile da 3,00 m a 0,20 m; confina ad est con la particella 5389, a sud con il sub 7 ed a nord con via San Martino, è riportato nel **C.F. del Comune di Marcianise foglio 11, p.lla 5048, sub 8**; il descritto stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine alla chiusura del terrazzo nella parte sud, oltre all'assenza delle tramezzature nella cucina/salone dell'appartamento ed alla presenza di alcuni vani porta/finestra nel deposito sottotetto; vi è Licenza Edilizia n. 4545/1977 del 21/04/1977, oltre all'istanza di condono del 27/03/1986 prot. n. 6445 non reperita presso i Pubblici Uffici; lo stato dei luoghi è difforme dalla licenza edilizia in ordine alla consistenza superficiale e volumetrica che potrebbero essere state oggetto dell'istanza di condono ex Legge n.47/85 il cui esito è incerto, indefinito ed imprevedibile atteso che ad oggi non si conosce il contenuto della pratica e non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

PREZZO BASE euro 165.000,00.

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 05/12/2022, trascritto il **19/12/2022** ai nn. 47715/37728 **[all. n. 10]**, contro S (debitore esecutato) ed a favore di (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano con il

deposito sottotetto al secondo piano, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 11, particella 5048, sub 8.

• **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:**

- *Atto di donazione* del 23/12/1996 [all. n. 11], trascritto il 03/01/1997 ai nn.189/182 [all. n. 12] contro ed a favore di

(debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano con il deposito sottotetto al secondo piano, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 11, particella 5048,

sub 8;

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato è la particella 5048 del foglio 11 [all. n. 7].

Il debitore esecutato ha ricevuto in donazione dal padre l'immobile pignorato, pertanto, trattasi di bene personale che non rientra nel regime della comunione legale dei beni.

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

Dalla visione dei documenti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Marcianise è emersa la presenza della Licenza Edilizia n. 4545/1977 del 21/04/1977 [all. n. 13], oltre all'istanza di condono del 27/03/1986 prot. n. 6445 non reperita presso i Pubblici Uffici e lo stato dei luoghi è difforme dalla licenza edilizia in ordine alla consistenza superficiale e volumetrica [all. n. 14] (Figure 42 - 45).

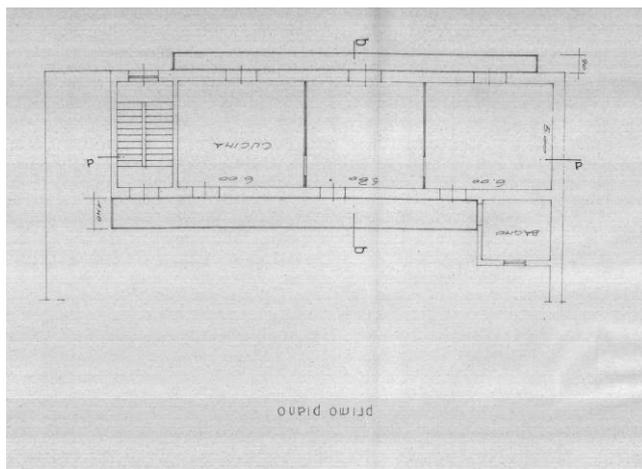


Figura 42 planimetria urbanistica appartamento al primo piano secondo la L.E. n.4545/1977 del 21/04/1977

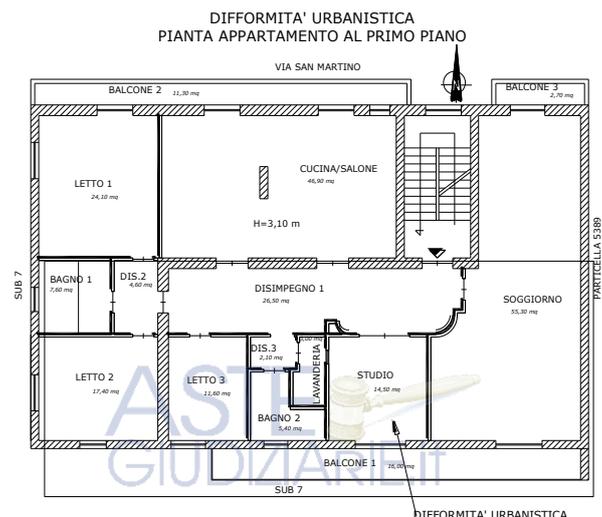


Figura 43 planimetria delle difformità urbanistiche dell'appartamento al primo piano rispetto alla L.E. n.4545/1977 del 21/04/1977

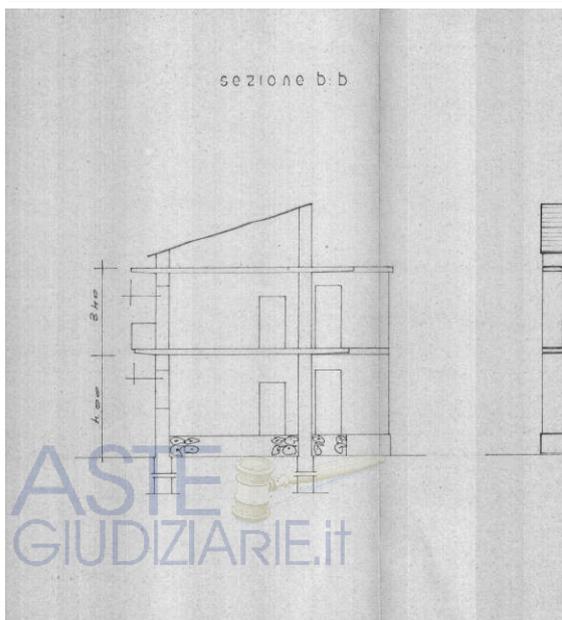


Figura 44 sezione urbanistica con deposito sottotetto al secondo piano secondo la L.E. n.4545/1977 del 21/04/1977

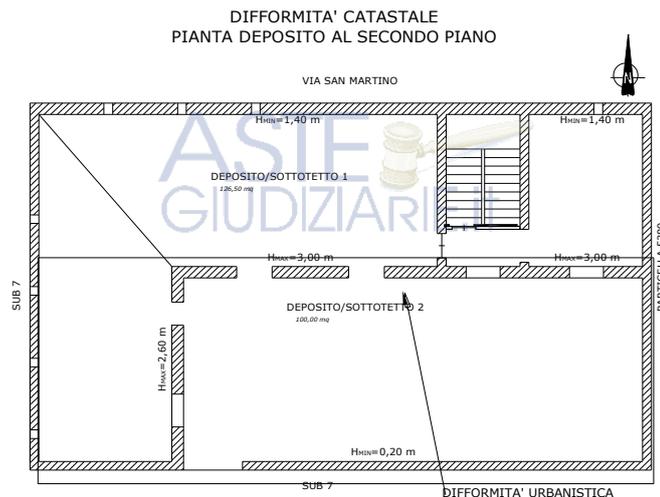


Figura 45 planimetria delle difformità urbanistiche del deposito sottotetto al secondo piano rispetto alla L.E. n.4545/1977 del 21/04/1977

Atteso che l'istanza di condono ex Legge n.47/85 non è stata reperita presso i Pubblici Uffici non è noto allo stato il contenuto della pratica e le parti del fabbricato oggetto di condono; inoltre, non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria il cui esito è incerto, indefinito ed imprevedibile.

Vista l'aleatorietà della regolarità urbanistica si andranno ad eseguire delle opportune decurtazioni nella determinazione del prezzo a base d'asta.

L'immobile pignorato ricade in zona B2 del vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta n.1371 del 10/09/1996, pubblicato sul BURC n.63 del 07/10/1996 ed in area urbana secondo il PUC adottato con Delibera di Giunta n.140 del 03/10/2019.

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

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al primo piano con il deposito sottotetto al secondo piano e risulta occupato dalla signora unitamente alla propria famiglia con contratto di locazione avente la decorrenza dal 01/02/2017, scaduto il 31/01/2021 e tacitamente rinnovato per ulteriori 4 anni e quindi opponibile alla procedura per i prossimi due anni, con canone mensile di € 300,00 [all. n. 15], così come accertato anche dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia [all. n. 16].

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

Il fabbricato in cui ricade il LOTTO UNICO non si trova in un contesto condominiale.

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

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor (debitore esecutato) [all. n. 17] e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sull'immobile pignorato censito al N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 11, particella 5048, sub 8 [all. n. 18] non sono emersi vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che restano a carico dell'acquirente.

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:

- **Atto di pignoramento** del 05/12/2022, trascritto il 19/12/2022 ai nn. 47715/37728 [all. n. 10], contro (debitore esecutato) ed a favore di (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano con il deposito sottotetto al secondo piano, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 11, particella 5048, sub 8.

Il costo per il certificato di prestazione energetica è pari a € 400,00, mentre il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente è pari a € 2.500,00 ed il costo per la realizzazione di una servitù di passaggio nell'androne pertinenziale al solo piano terra è stimabile in € 10.000,00.

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

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

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio [all. n. 19].

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 del debitore esecutato e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO UNICO.

Inoltre, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni ricadenti nel foglio 11 del Comune di Marcianise 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 fabbricato in cui ricade il LOTTO UNICO non si trova in un contesto condominiale.

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 ed in vendita per i diritti della piena proprietà.

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

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Marcianise.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita della proprietà superficiale 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 Studiocasa – via Municipio 156, Recale (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. 20]**
 - Valore di mercato noto = € 155.000,00;
 - Diritto in vendita = piena proprietà;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;

- Superficie utile interna = 119,35 mq (comprensiva del box auto al 45%);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 48,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'appartamento = primo;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = eccellente con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

● IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 21]**

- Valore di mercato noto = € 200.000,00;
- Diritto in vendita = piena proprietà;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
- Superficie utile interna = 104,15 mq (comprensiva del posto auto al 20% e del box auto al 45%);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 15,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 3 bagni;
- Numero di piano dell'appartamento = primo;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = eccellente con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

● IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 22]**

- Valore di mercato noto = € 190.000,00;
- Diritto in vendita = piena proprietà;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
- Superficie utile interna = 182,40 mq (comprensiva del posto auto al 20%);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 30,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'appartamento = primo;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = buono con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

● IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
- Diritto in vendita = piena proprietà;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;

- Superficie utile interna = 286,95 mq (comprensiva del deposito sottotetto al 30%);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 30,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = buono con la necessità di 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 = 5,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 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		€ 155 000,00	€ 200 000,00	€ 190 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	1 mese	1 mese	1 mese
Superficie utile interna	286,95 mq	119,35 mq	104,15 mq	182,40 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	30,00 mq	48,00 mq	15,00 mq	30,00 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	2 bagni	3 bagni	2 bagni
Numero di piano	1 piano	1 piano	1 piano	1 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	5,5	9	9	5,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO UNICO il valore di mercato della piena proprietà di € **146.385,01**, 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	€ 155 000,00	€ 200 000,00	€ 190 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 507,63	-€ 655,00	-€ 622,25
€ - Superficie utile interna	€ 174 583,33	€ 190 416,67	€ 108 906,25
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	-€ 4 687,50	€ 3 906,25	€ 0,00
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	-€ 5 000,00	€ 0,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	-€ 70 000,00	-€ 70 000,00	€ 0,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 254 388,21	€ 318 667,92	€ 298 284,00
Media dei valori corretti	€ 290 446,71		

3.12.2 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione dell'immobile pignorato è buono e sono necessari degli interventi di manutenzione ordinaria di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo per il certificato di prestazione energetica è pari a € 400,00, mentre il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente è pari a € 2.500,00 ed il costo

per la realizzazione di una servitù di passaggio nell'androne pertinenziale al solo piano terra è stimabile in € 10.000,00.

Infine il costo necessario per la liberazione dei beni pignorati è pari ad € 2.546,71.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **15.446,71** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **275.000,00**.

3.12.3 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 40% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, atteso lo stato di aleatorietà in cui verte la regolarizzazione urbanistica dovuta all'irreperibilità dell'istanza di condono ed alla non conoscenza del contenuto della pratica, oltre all'assenza della concessione edilizia in sanatoria il cui esito è incerto, indefinito ed imprevedibile; inoltre, tenendo conto anche dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, della maggiore difficoltà nella vendita a seguito dello stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e 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 40% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 165.000,00**.

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

Il valore di mercato desunto dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA) è stato ridotto secondo gli adeguamenti e le correzioni della stima e, per il LOTTO UNICO si è desunto un prezzo a base d'asta di **€ 165.000,00** e, considerando la superficie commerciale pari a **294,45 mq**, si è calcolato un valore di **€ 560,36 al mq**, ovvero:

<u>Appartamento al primo piano con deposito sottotetto al secondo piano p.lla 5048</u>		
<u>sub 8</u>		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
294,45 mq	560,36 €/mq.	€ 165.000,00

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 in piena proprietà al debitore esecutato che l'ha ricevuto in donazione dal padre e quindi è un bene personale non divisibile in natura.

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

Il debitore esecutato è residente in **[all. n.**

23].

Il debitore esecutato si è coniugato il 07/09/1991 scegliendo il regime della comunione legale dei beni **[all. n. 24]**; tuttavia, l'immobile pignorato è stato ricevuto in donazione dal padre e, pertanto, trattasi di bene personale che non rientra nella sfera della comunione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

