

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°76/20 R.G.E.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

PIAZZETTA ANNIBALE RANUCCI N°19 - SPARANISE (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 6 PARTICELLA 232 - SUB 3

G.E. Presidente Dr. ROBERTO PELUSO

L' Esperto

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

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

Maggio 2021



INDICE

Elenco Allegati al LOTTO	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	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 ...13	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.....d.17	17
3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....17	17
3.8.1 <i>SEZIONE A: Oneri e vincoli.....d.17</i>	<i>17</i>
3.8.2 <i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura . 17</i>	<i>17</i>
3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale18	18
3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza.....18	18
3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali.....p.r.o.c.18	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	Adeguamenti e correzione della stima.....	23
3.12.3	Prezzo base d'asta.....	24
3.12.4	Prezzo a base d'asta totale.....	25

3.13 QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota25

3.14 QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio25



Elenco Allegati al LOTTO

1. Verbale di sopralluogo al bene pignorato del 03/02/2021;
2. Visura catastale storica della p.lla 232, sub 3, foglio 6, Sparanise;
3. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Sparanise;
4. Estratto di mappa del foglio 6 del Comune di Sparanise;
5. Foto del LOTTO UNICO;
6. Planimetria attuale del LOTTO UNICO;
7. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 234 del foglio 6 su cui è edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato;
8. Planimetria catastale della p.lla 232, sub 3, foglio 6 in Sparanise;
9. Planimetria delle difformità catastali;
10. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 12209/9274 del 11/05/2020;
11. Atto di acquisto del 14/07/2011;
12. Nota di trascrizione dell'atto del 22/07/2011 ai nn. 27555/19037;
13. Atto di donazione del 25/01/1984;
14. Nota di trascrizione del n. 3698/3344; di donazione;
15. Licenza edilizia n.39/76 del 06/05/1976 con grafici di progetto;
16. Planimetrie delle difformità urbanistiche;
17. Dichiarazione resa dai debitori sullo stato di occupazione;
18. Certificato di residenza e stato di famiglia dei debitori eseguiti;
19. Ispezione ipotecaria sul debitore eseguito;
20. Ispezione ipotecaria sulla debitrice eseguita;
21. Ispezione ipotecaria sul immobile pignorato;
22. Nota di iscrizione ipoteca volontaria del 22/07/2011 ai nn.27556/3993;
23. Verifica di appartenenza del bene pignorato al Demanio della Regione Campania;
24. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;
25. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
26. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato;
27. Estratto di matrimonio dei debitori eseguiti;
28. Ricevuta di trasmissione via pec della perizia di stima inviata al creditore precedente;
29. Ricevuta di trasmissione via posta della perizia di stima inviata ai debitori eseguiti.



1. PREMESSA

Il giorno 30/12/2020 innanzi al Giudice Presidente ~~Dr. Roberto P. Lusocci~~ del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento in procedura esecutiva n°76/20 del R.G.E., promossa da **Intesa Sanpaolo Spa** (creditore procedente) e per essa la **Intrum Italy Spa** rappresentate e difese dal l'Avv. ~~Annaro~~ D'Anna contro a Signori **XXXXX e XXXXX** (debitori esecutati).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il 03/02/2021 sul bene oggetto di pignoramento con l'esecuzione ~~visivi~~, metrici e fotografici, così come riportato nel verbale redatto unitamente al Custode Giudiziario Avv. Carla Pepe **[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 Sparanise è censito il seguente cespite:

- Appartamento al primo piano di piazzetta Annibale Ranucci n.19 al Foglio 6 - Particella 232 - Sub 3 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 6,5 vani - Rendita € 553,90.

Per tale bene il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio Dr. ~~XXXXXXXXXX~~ con l'elenco delle iscrizioni fino al pignoramento avvenuta il 11/05/2020 e con l'elenco della continuità di atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antiventennale dalla trascrizione del pignoramento del 11/05/2020.

I debitori esecutati sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

È stata eseguita la notifica del pignoramento ai debitori esecutati il 18/02/2020.

È presente l'depositata nei termini di art. 497 ~~op~~ citata

Non vi sono creditori iscritti.

Non vi sono comproprietari non pignorati.

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 censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Sparanise:

- Appartamento al primo piano al N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 232 - Sub 3 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 6,5 vani [all. n. 2].

Il diritto reale contenuto nell'atto di trascrizione è quello di piena proprietà che coincide a quello in titolarità ai debitori esecutati coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Il LOTTO UNICO oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione

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 bene oggetto del divi di pignoramento (Figure 1 e 2).



Figura 1 Localizzazione della particella pignorata



Figura 2 Mappa catastale foglio 6



Ai fini della vendita, per rendere il bene pignorato maggiormente appetibile sul mercato, si è formato il **LOTTO UNICO**, in quanto esso è composto da un appartamento al primo piano non divisibile in natura in un piccolo fabbricato di tre piani fuori terra con androne e corte comune; tale tipologia edilizia è molto diffusa nel centro storico residenziale del Comune di Sparanise.

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

- A Sud con altre u.i.u. della particella 232 del foglio 6;
- Ad Est con il cortile comune, particella 234 del foglio 6;
- A Nord con la piazzetta Annibale Ranucci.

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 di un fabbricato sito alla piazzetta Annibale Ranucci n.19 in Sparanise.

Tale LOTTO UNICO è situato in un fabbricato disposto nel centro storico residenziale del Comune di Sparanise a pochi metri dal corso Giacomo Matteotti ed a pochi chilometri dalla via Appia che collega il Comune di Sparanise ai comuni limitrofi di Francolise e di Capua; pertanto, è accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3 e 4).



Figura 3 via F. De Renzis in Sparanise per accesso all'immobile pignorato



Figura 4 piazzetta Annibale Ranucci in Sparanise su cui vi è l'affaccio dell'immobile

Il contesto in cui sorge il LOTTO UNICO è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato nel centro storico residenziale del Comune di Sparanise a pochi metri dal corso Giacomo Matteotti e dalla stazione ferroviaria (Figura 5).





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

Inoltre, l'edificio è a posto all'interno di un terreno con un vano scala comune accessibile tramite un androne ed un cortile comune; inoltre, tale fabbricato non è dotato di ascensore ed ha una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio.

L'appartamento al primo piano è composto da un ingresso, un salone, una cucina con camino, un bagno, un disimpegno, tre camere da letto, una lavanderia, un ripostiglio e due balconcini; tale immobile non è dotato di posto auto e nemmeno di garage [all. n. 5] (Figure 6 - 27).



Figura 6 facciata nord del fabbricato prospiciente piazzetta Annibale Ranucci in Sparanise



Figura 7 facciata est del fabbricato in cui è situato l'appartamento





Figura 8 portone al civico n.19 di piazzetta Annibale Ranucci per accesso all'immobile



Figura 9 androne e cortile comune di accesso al vano scala del fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato



Figura 10 vano scala di accesso ai piani del fabbricato



Figura 11 accesso appartamento al primo piano pignorato



Figura 12 ingresso dell'appartamento



Figura 13 farsi immagine del modello dell'appartamento





Figura 14 salone appartamento al primo piano



Figura 15 salone dell'appartamento al



Figura 16 cucina dell'appartamento a



Figura 17 cucina e del l'appartamento a



Figura 18 camera da letto 1° piano l'app



Figura 19 camera da letto l dell'appartamento a



Figura 20 camera da letto 2° piano l'app



Figura 21 camera da letto 2 dell'appartamento a





Figura 22 camera da letto al 1° piano dell'appartamento



Figura 23 camera da letto al 1° piano dell'appartamento



Figura 24 bagno del 1° piano dell'appartamento



Figura 25 lavanderia del 1° piano dell'appartamento



Figura 26 ripostiglio del 1° piano dell'appartamento



Figura 27 balcone del 1° piano dell'appartamento



Dalla planimetria **[all. n. 6]** del LOTTO UNICO, è possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 111,60 mq, così suddivisa tra i vari ambienti (Figura 28):

- **Appartamento al primo piano con altezza utile interna di 2,95 m**
 - Ingresso della superficie di 5,10 mq;
 - Salone della superficie di 29,10 mq;
 - Cucina della superficie di 23,10 mq;
 - Disimpegno della superficie di 9,10 mq;
 - Letto 1 della superficie di 19,00 mq;
 - Letto 2 della superficie di 6,70 mq;
 - Letto 3 della superficie di 9,70 mq;
 - Bagno della superficie di 6,60 mq;
 - Lavanderia della superficie di 2,40 mq;
 - Ripostiglio della superficie di 0,80 mq;
 - Balcone 1 della superficie di 2,70 mq;
 - Balcone 2 della superficie di 2,70 mq.

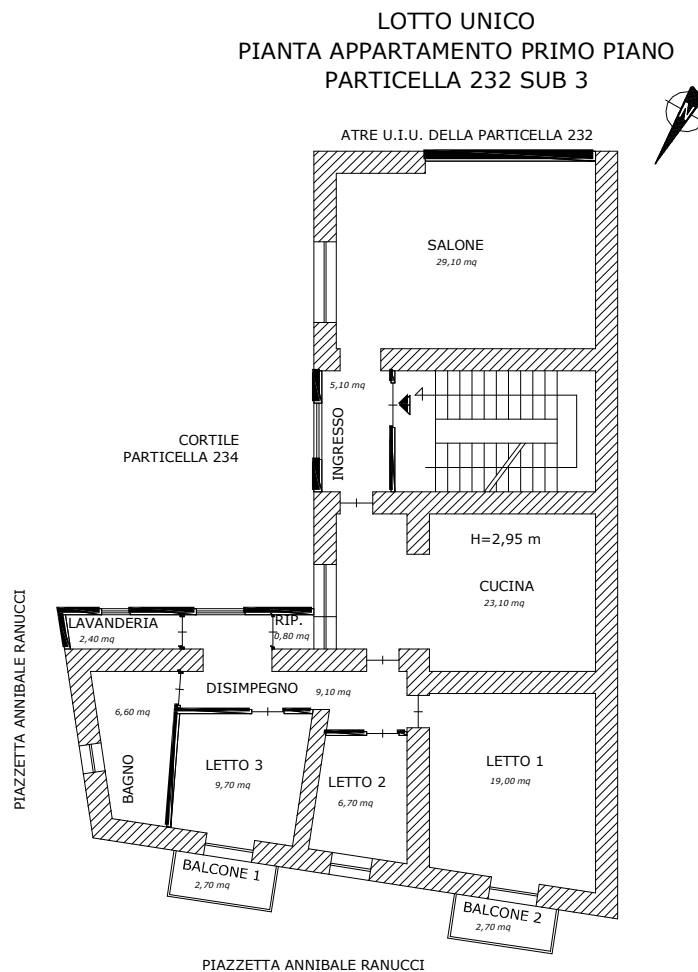


Figura 28 P l a n i m e t p p a r t a m e n t o e a l p r i m o p i a n o



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

- C = 1,00 per i vani ad uso abitazione;
- C = 0,25 per i balconi.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **112,95 mq.**

L' appartamento risulta occupato dai debitori eseguiti unitamente alla propria prole; le condizioni abitative del bene pignorato risultano buone con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto del bene pignorato non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed i costi necessari sono pari a 100,00, mentre per il riscaldamento vi è una stufa a pellet oltre al camino ed ai condizionatori e non vi sono radiatori.

L' appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisto è pari a 200,00e

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

Il LOTTO UNICO è costituito dal primo piano di un fabbricato prospiciente la piazzetta Annibale Ranucci al civico n.19 in Sparanise e, dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti variazioni catastali:

Dati catastali attuali e storici del sub 3 della particella 232 [all. n. 2]

- Dal 30/06/1987 - Comune di Sparanise - N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 232 - Sub 3.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato è la particella 234 del foglio 6 [all. n. 7].

I dati catastali indicati nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli attuali, così come i dati catastali relativi alla nota di trascrizione.

Il LOTTO UNICO è dotato della planimetria catastale [all. n. 8] cui è conforme lo stato dei luoghi a meno della chiusura con un infisso di una parte del disimpegno per creare il ripostiglio [all. n. 9] (Figure 29, 30).



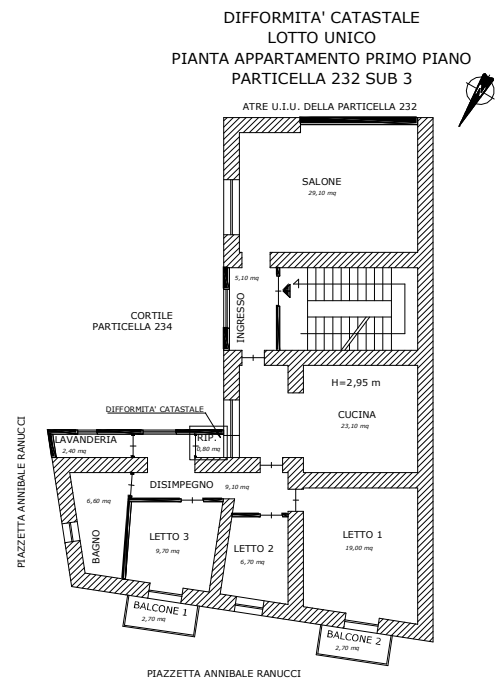
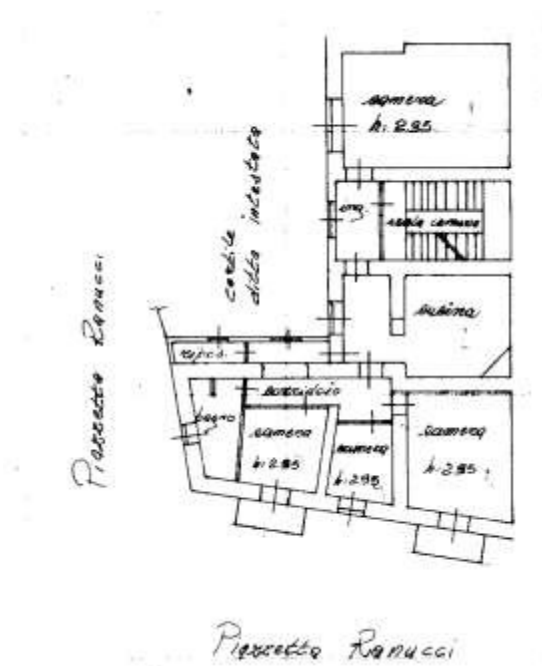


Figura 29 planimetria catastale dell'appartamento al primo piano

Figura 30 planimetria della difformità catastale dell'appartamento al primo piano

I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari ad € 300,00.

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 in Sparanise alla piazzetta Annibale Ranucci n. 19 di un fabbricato in muratura per civile abitazione senza ascensore, con accesso al vano scala tramite un androne ed un cortile comune della superficie utile interna di 111,60 mq; l'appartamento al primo piano ha una altezza utile di 2,95 m ed è composto da un ingresso, un salone, una cucina, un bagno, un disimpegno, tre camere da letto, una lavanderia, un ripostiglio e due balconcini; esso è privo di posto auto e garage e confina a nord con la piazzetta Annibale Ranucci, ad est con il cortile comune di cui alla particella 234, a sud con altre u.i.u. della particella 232, è riportato nel C.F. del Comune di Sparanise foglio 6, p.lla 232, sub 3; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno della chiusura di parte del disimpegno per ricavare il ripostiglio; il fabbricato a cui appartiene è stato costruito in epoca antecedente all'anno edilizio 239/76 del 06/05/1976 per la ristrutturazione, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla chiusura del balcone per ricavare la lavanderia, parte del disimpegno ed il ripostiglio ed alla

chiusura del ballatoio per ricavare parte del salone e della cucina; a parere del Stimatore non è possibile eseguire la regolarizzazione urbanistica e, pertanto, anche in assenza di ordinanze di demolizione bisogna procedere all'eliminazione delle parti esterne della lavanderia, del ripostiglio e di parte della cucina/salone.

PREZZO BASE euro **100.000,00**.

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 ~~18/02/2020~~, ~~trascritto il 11/05/2020 ai nn. 12209/9274 [all. n. 10]~~, contro XXXXX e XXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Intesa Sanpaolo Spa (mandante del creditore precedente), relativamente al 1° appartamento censito nel N.C.E.U. del Comune di Sparanise al foglio 6, particella 232, sub 3, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:**
 - *Atto di acquisto* del 14/07/2011 [all. n. 11], trascritto il 22/07/2011 ai nn. 27555/19037 [all. n. 12] contro XXXXXXXXXXXX ed a favore di XXXXX e XXXXX (debitori esecutati), relativamente alla piena proprietà acquistata in regime di comunione legale dei beni al primo piano censito nel N.C.E.U. del Comune di Sparanise al foglio 6, particella 232, sub 3;
 - *Atto di donazione* del 25/01/1984 [all. n. 13], trascritto il 09/02/1984 ai nn. 3698/3344 [all. n. 14] contro XXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà acquistata in regime di comunione legale dei beni al primo piano censito nel N.C.E.U. del Comune di Sparanise al foglio 6, particella 232, sub 3.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato è la particella 234 del foglio 6 [all. n. 7].

Gli attuali proprietari sono entrambi del bene pignorato in regime di comunione legale dei beni.

I danti causa dei debitori esecutati hanno ricevuto in donazione il bene pignorato nell'anno 1984, ovvero è trascorso oltre trent'anni dalla data di trascrizione dell'atto di donazione.



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 di Sparanise è stato appurato che il fabbricato a cui appartiene l'immobile in oggetto è stato autorizzato in epoca antecedente al 1976; tuttavia è stata rilasciata la licenza edilizia n. 39/76 del 06/05/1976 [all. n. 15] per la ristrutturazione dell'interno dello stesso, consistente nello stato dei luoghi in ordine alla chiusura del balcone per ricavare la lavanderia, parte del disimpegno ed il ripostiglio ed alla chiusura del ballatoio per ricavare parte del salone e della cucina [all. n. 16] (Figure 31 - 33).

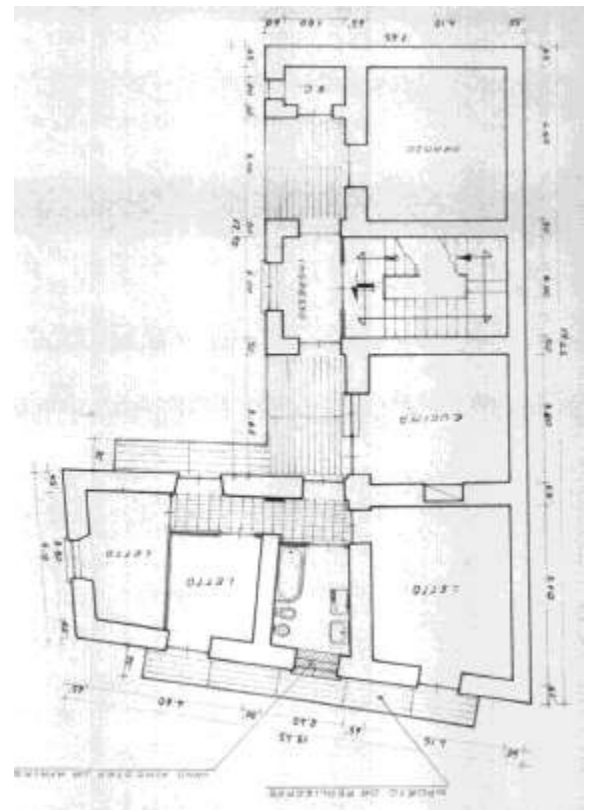
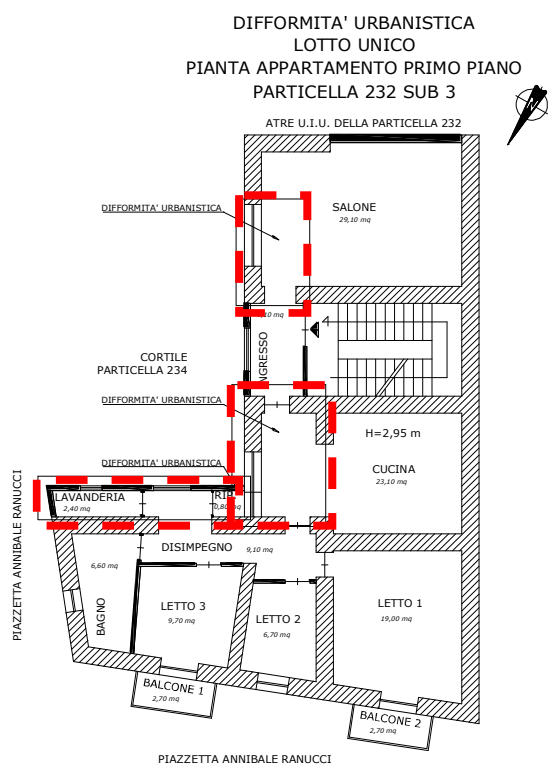


Figura 31 difformità urbanistica dell'appartamento e della Figura 32 pianta piano tipo secondo la L.E. n.39/76 primo piano

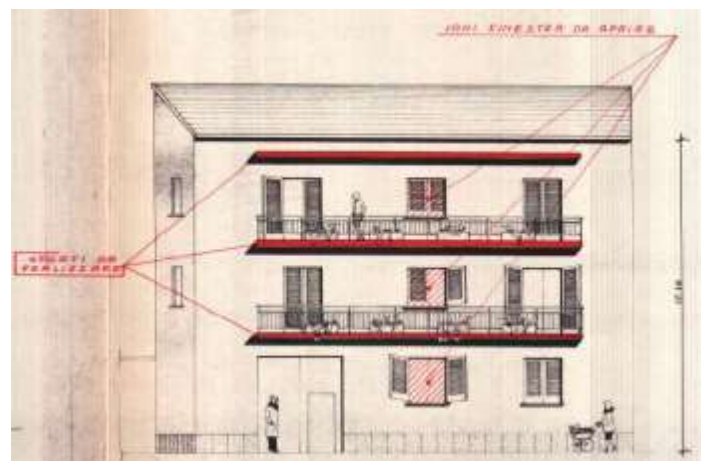


Figura 33 prospetto nord secondo la L.E. n.39/76

A p a r e r e d e l l ' E s p e r t o S t i m a t o r i o n e u r b a n i s t i c a è , p o s s p e r t a n t o , a n c h e i n a s s e n z a d i o r d i n a n z e d i d e l l e t o m p a g n a t u r e e s t e r n e d e l l a l a v a n d e r i a , d e l r i p o s t i g l i o e d i p a r t e d e l l a c u c i n a / s a l o n e , i c u i c o s t i , c o m p r e n s i v i d e g l i o n o r a r i t e c n i c i , d e g l i o n e r i u r b a n i s t i c i e d e l c e r t i f i c a t o d i a g i b i l i t à , s o n o s t i m a b i l i i n € 10.000,00.

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

Il LOTTO UNICO è costituito da appartamento al primo piano e risulta occupato dai debitori eseguiti unitamente alla prole, così come emerge dalla dichiarazione resa nel corso del 11' **[all. n. 17]** e anche dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia **[all. n. 18]**.

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

Il LOTTO UNICO si trova in un piccolo fabbricato di quattro unità residenziali, pertanto, è sprovvisto di regolamento di condominio; le spese mensili per la gestione e la pulizia delle parti comuni quali v a n o s c a l a , a n d r o n e e c o r t i l e s o n o

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

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 19]**, sulla signora XXXXX (debitrice esecutata) **[all. n. 20]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul immobile pignorato censito al N.C.E.U. del Comune di Sparanise al foglio 6, particella 232, sub 3 **[all. n. 21]**, non vi sono 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:

- ***Ipoteca volontaria*** del 14/07/2011, iscritta il 22/07/2011 ai nn. 27556/3993 **[all. n. 22]**, contro XXXXX e XXXXX (debitori eseguiti) ed a favore di Banco di Napoli S p a (c e d e n t e d e l l ' a t t o r e l a t i v a m e n t e c r e d i t o r e) alla piena proprietà del l ' a p p a r t a m e n t o c e n s i t o n e l N . C . E . U . d e l m o d . C o m u n e d i S p a r a n i s e a l f o g l i o 6 , p a r t i c e l l a 232, sub 3;
- ***Atto di pignoramento*** del 18/02/2020, trascritto il **11/05/2020** ai nn. 12209/9274 **[all. n. 10]**, contro XXXXX e XXXXX (debitori eseguiti) ed a favore di Intesa Sanpaolo Spa (mandante del creditore precedente),



relativamente al l' appartamento censito nel N.C.E. Un del piano
Comune di Sparanise al foglio 6, particella 232, sub 3, per la quota di
1000/1000 della piena proprietà.

Il costo per il certificato di prestazione energetica è pari a € 200,00, mentre
l' adeguamento al dae in l' or impti avnat ov il 0000; inoltre, il o è p
costo per le demolizioni delle pareti diOMPagnatura degli ambienti non sanabili quali parte
del salone, della cucina e del disimpegno, il ripostiglio e la lavanderia, comprensivo degli
onorari tecnici, degli oneri urbanistici e del certificato di agibilità, sono stima bil
10.000,00, mentre i costi necessari per l' aggiornamento
procedura doc. fa sono pari a € 300,00.
Tali costi sono stati detratti nella deter
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. 23]**.

3.10 QUESITO n. 10: Verificare l' esistenza di pesi o di

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 e Credito de l
Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni del foglio 6
del Comune di Sparanise e, pertanto, nemmeno sul LOTTO UNICO.

3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione delle parti comuni e sui eventuali procedimenti in corso

Il LOTTO UNICO si trova in un piccolo fabbricato di quattro unità residenziali, pertanto, è
sprovvisto di regolamento di condominio; le spese mensili per la gestione e la pulizia delle
parti comuni quali vano scala, androne e cortile sono pari a c i r

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, da utilizzare 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 in oggetto, attraverso un'analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda, la dinamica 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 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; il principio di mercato secondo cui il valore di mercato è quello che si otterrebbe in un'attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di mercato, inoltre, è il valore 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, in un'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 di valori di mercato di 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, vicinanza a servizi, ambiente); 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 di immobili simili compravenduti o bi l e 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 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 indipendenti non condominiali ad uso residenziali, collocati nel centro storico.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Sparanise.

Infine, il tipo di contratto assunto nella compravendita che prevede una netta prevalenza della 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 o bi l i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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. 24]

- Valore di mercato noto = € 700.000,00
- Diritto in vendita = piena proprietà;
- Mesi all'attualità 26 mesi; valore di mercato
- Superficie utile interna = 95,00 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 4,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano primo; l'appartamento =
- Livello di manutenzione discreto con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) [all. n. 25]



- Valore di mercato = € 1.000,00; noto = € 1.000,00;
- Diritto in vendita = piena proprietà;
- Mesi all'attualità 18 mesi; valore di mercato = € 1.000,00;
- Superficie utile interna = 169,25 mq (comprensiva del garage al 45%);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 25,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano primo; il l'appartamento = € 1.000,00;
- Livello di manutenzione sufficiente con dal necessità di parti e interventi di manutenzione ordinaria.

• IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) [all. n. 26]

- Valore di mercato = € 760,00; noto = € 760,00;
- Diritto in vendita = piena proprietà;
- Mesi all'attualità 3 mesi; valore di mercato = € 760,00;
- Superficie utile interna = 70,00 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 25,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano primo; il l'appartamento = € 760,00;
- Livello di manutenzione sufficiente con dal necessità di parti e 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 = 18 mesi;
- Superficie utile interna = 111,60 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 5,40 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano primo; il l'appartamento = € 1.000,00;
- Livello di manutenzione buona e con dal necessità di parti e 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 d 3,00%; valore in b
- Il costo necessario per costruire un bagno
- Il costo necessario per incrementare d 25.000,00;

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





