

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***

**N°279/24 R.G.E.**

**LOTTO N.3**

**POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA**

**CONDOMINIO PARCO SIRIO – VICOLO TOGLIATTI N.9/11**

**– SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)**

**N.C.E.U. - FOGLIO 14 PARTICELLA 5812 SUB 25**

**G.E. Dr.ssa LINDA CATAGNA**

*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](mailto:ingenricorossetti@libero.it)*

*P.E.C. [enrico.rossetti@ordingce.it](mailto:enrico.rossetti@ordingce.it)*

*Maggio 2025*



*INDICE*

<b>Elenco Allegati ai LOTTI.....</b>	<b>4</b>
1. <b>PREMESSA.....</b>	<b>8</b>
2. <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1   Verifica preliminare .....</b>	<b>8</b>
3. <b>FORMAZIONE DEI LOTTI .....</b>	<b>10</b>
4. <b>RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTO N.3 .....</b>	<b>10</b>
<b>4.1   QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.10</b>	
<b>4.2   QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....</b>	<b>12</b>
<b>4.3   QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...</b>	<b>15</b>
<b>4.4   QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....</b>	<b>15</b>
<b>4.5   QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....</b>	<b>16</b>
<b>4.6   QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</b>	<b>17</b>
<b>4.7   QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</b>	<b>17</b>
<b>4.8   QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</b>	<b>17</b>
4.8.1 <b>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente .....</b>	<b>17</b>
4.8.2 <b>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .</b>	<b>18</b>
<b>4.9   QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale ....</b>	<b>18</b>
<b>4.10   QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....</b>	<b>19</b>
<b>4.11   QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</b>	<b>19</b>



<b>4.12</b>	<b>QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni .....</b>	<b>19</b>
4.12.1	<i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione .....</i>	20
4.12.2	<i>Adeguamenti e correzione della stima .....</i>	21
4.12.3	<i>Prezzo base d'asta .....</i>	21
<b>4.13</b>	<b>QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .....</b>	<b>21</b>
<b>4.14</b>	<b>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 .....</b>	<b>22</b>



**Elenco Allegati ai LOTTI**

1. Verbali di sopralluogo ai beni pignorati del 07/03/2025 e 24/03/2025 – LOTTI N.1 – N.5;
2. Ordinanza emessa dal G.E. Dr. Emiliano Vassallo del 14/03/2024 per l'estinzione della procedura esecutiva N.181/2019 del R.G.E. – LOTTI N.1 – N.5;
3. Visura catastale storica del sub 90 della particella 5812 del foglio 14, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.1;
4. Visura catastale storica del sub 28 della particella 5812 del foglio 14, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.1;
5. Visura catastale storica del sub 29 della particella 5812 del foglio 14, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.1;
6. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Santa Maria Capua Vetere – LOTTI N.1 – N.5;
7. Estratto di mappa del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere – LOTTI N.1 – N.5;
8. Elaborato planimetrico catastale della particella 5812 del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere – LOTTI N.1 – N.5;
9. Foto dei beni del LOTTO N.1;
10. Planimetrie attuali dei beni del LOTTO N.1;
11. Visura catastale storica ai terreni della particella 5812 del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere – LOTTI N.1 – N.5;
12. Planimetria catastale del sub 90 della particella 5812 del foglio 14, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.1;
13. Planimetrie delle difformità catastali del sub 90 della particella 5812 del foglio 14, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.1;
14. Planimetria catastale del sub 28 della particella 5812 del foglio 14, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.1;
15. Planimetria catastale del sub 29 della particella 5812 del foglio 14, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.1;
16. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 39867/31853 del 23/10/2024 – LOTTI N.1 – N.5;
17. Atto di acquisto del terreno del 16/06/2004 – LOTTI N.1 – N.5;



18. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del terreno del 25/06/2004 nn. 24608/17761 – LOTTI N.1 – N.5;
19. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del terreno del 21/04/2004 nn. 15124/11486 – LOTTI N.1 – N.5;
20. Atto di acquisto del terreno del 20/02/2003 – LOTTI N.1 – N.5;
21. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del terreno del 19/03/2003 nn. 7831/6072 – LOTTI N.1 – N.5;
22. Concessione Edilizia n.21/2003 del 05/03/2003 – LOTTI N.1 – N.5;
23. Concessione Edilizia n.201/2004 del 21/10/2004 – LOTTI N.1 – N.5;
24. Permesso di Costruire n.36/2006 del 20/03/2006 – LOTTI N.1 – N.5;
25. Planimetria delle difformità urbanistiche del sub 90 della particella 5812 del foglio 14, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.1;
26. Revoca in autotutela dell'agibilità emessa dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 18/01/2019 – LOTTI N.1 – N.5;
27. Regolamento Condominiale – LOTTI N.1 – N.5;
28. Tabelle millesimali – LOTTI N.1 – N.5;
29. Insoluti condominiali con prospetto dei lavori di manutenzione straordinaria – LOTTI N.1, N.2;
30. Ispezione ipotecaria sulla debitrice eseguita – LOTTI N.1 – N.5;
31. Ispezione ipotecaria sui subalterni 90, 75, 25, 26, 27, 28, 29 della particella 5812, foglio 14, Comune di Santa Maria Capua Vetere – LOTTI N.1 – N.5;
32. Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 53689/9728 del 11/11/2004 – LOTTI N.1 – N.5;
33. Nota di iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione nn. 40625/4917 del 29/10/2024 – LOTTI N.1 – N.5;
34. Nota di iscrizione ipoteca giudiziale nn. 13132/1485 del 15/04/2019 – LOTTI N.1 – N.5;
35. Nota di iscrizione ipoteca giudiziale nn. 8185/772 del 05/03/2021 – LOTTI N.1 – N.5;
36. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato – LOTTO N.1;



- 
- 37.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato – LOTTO N.1;
- 38.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato – LOTTO N.1;
- 39.**Visura camerale della debitrice eseguita – LOTTI N.1 – N.5;
- 40.**Visura catastale storica del sub 75 della particella 5812 del foglio 14, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.2;
- 41.**Foto del bene del LOTTO N.2;
- 42.**Planimetria attuale del bene del LOTTO N.2;
- 43.**Planimetria catastale del sub 75 della particella 5812 del foglio 14, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.2;
- 44.**Atto unilaterale d'obbligo con vincolo di destinazione del 20/02/2003 – LOTTO N.2;
- 45.**Nota di iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione nn. 5131/673 del 10/02/2025 – LOTTO N.2;
- 46.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 4 - confronto di mercato – LOTTO N.2;
- 47.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 5 - confronto di mercato – LOTTO N.2;
- 48.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 6 - confronto di mercato – LOTTO N.2;
- 49.**Visura catastale storica del sub 25 della particella 5812 del foglio 14, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.3;
- 50.**Foto del bene del LOTTO N.3;
- 51.**Planimetria attuale del bene del LOTTO N.3;
- 52.**Planimetria catastale del sub 25 della particella 5812 del foglio 14, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.3;
- 53.**Visura catastale storica del sub 26 della particella 5812 del foglio 14, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.4;
- 54.**Foto del bene del LOTTO N.4;
- 55.**Planimetria attuale del bene del LOTTO N.4;
- 



- 
- 56.** Planimetria catastale del sub 26 della particella 5812 del foglio 14, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.4;
- 57.** Visura catastale storica del sub 27 della particella 5812 del foglio 14, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.5;
- 58.** Foto del bene del LOTTO N.5;
- 59.** Planimetria attuale del bene del LOTTO N.5;
- 60.** Planimetria catastale del sub 27 della particella 5812 del foglio 14, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.5;
- 61.** Permesso di Costruire n.196/2011 del 15/12/2011 – LOTTO N.1;
- 62.** Annotazione di cancellazione del vincolo dei sottotetti del 13/03/2013 nn. 8719/1465 – LOTTO N.1;
- 63.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore procedente;
- 64.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore intervenuto XXXXXXXXXX;
- 65.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore intervenuto XXXXXXXXXX;
- 66.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore intervenuto XXXXXXXX;
- 67.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore intervenuto XXXXXXXXXX;
- 68.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore intervenuto XXXXXXXX;
- 69.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata alla debitrice eseguita.



## 1. PREMESSA

Il giorno 06/02/2025 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Linda Catagna 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°279/24 del R.G.E., promossa dal **XXXXXX** (creditore procedente), rappresentato e difeso dall'Avv. Francesco Squeglia contro la società **XXXXXXXXXXXXXX** (debitrice esecutata); c'è stato l'intervento **XXXXXXXXXXXXX**.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il 07/03/2025 e sono proseguite il giorno 24/03/2025 e nel corso degli accessi eseguiti unitamente al Custode Giudiziario Avv. Vincenzo Piccone sono stati eseguiti i rilievi visivi, metrici e fotografici dei sette immobili pignorati, così come riportato nei verbali redatti unitamente al Custode Giudiziario **[all. n. 1]**.

### 2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento ai beni pignorati è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere sono censiti i seguenti cespiti di piena proprietà della debitrice esecutata:

- Appartamento al quinto piano censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio 14 - Particella 5812 - Sub 90 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 10,5 vani - Rendita € 1.409,93;
- Box auto al piano interrato censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio 14 - Particella 5812 - Sub 75 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 77,00 mq - Rendita € 338,02;
- Posto auto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio 14 - Particella 5812 - Sub 25 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 16,00 mq - Rendita € 37,18;
- Posto auto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio 14 - Particella 5812 - Sub 26 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 15,00 mq - Rendita € 34,86;



- Posto auto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio 14 - Particella 5812 - Sub 27 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 15,00 mq - Rendita € 34,86;
- Posto auto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio 14 - Particella 5812 - Sub 28 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 15,00 mq - Rendita € 34,86;
- Posto auto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio 14 - Particella 5812 - Sub 29 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 15,00 mq - Rendita € 34,86.

Per tali beni il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio XXXXXXXXXXX con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 23/10/2024 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antiventennale dalla trascrizione del pignoramento del 23/10/2024.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Il pignoramento è stato notificato il 15/10/2024 con ritiro a mani, l'istanza di vendita è stata depositata il 21/11/2024 unitamente alla certificazione notarile, ovvero entro il termine di 45 giorni secondo gli articoli 497 e 567 cpc.

È presente l'istanza di vendita depositata nei termini ex art.497 cpc.

È presente la certificazione notarile depositata nei termini ex art.567 cpc.

È intervenuta la XXXXXXXXXXX quale cessionaria del credito di cui all'iscrizione ipotecaria volontaria del 11/11/2004 nn.53689/9728, rinnovata il 29/10/2024 ai nn.40625/4917.

Il creditore procedente ha iscritto ipoteche giudiziarie il 15/04/2019 ed il 05/03/2021, ovvero successivamente all'ipoteca volontaria.

Vi sono quali creditori intervenuti senza ipoteca XXXXXXXXXXX.

Vi è un pignoramento antecedente trascritto il 11/07/2019 ai nn.23817/18313 a favore del XXXXXXXXXXX sugli attuali immobili pignorati che ha incardinato la procedura esecutiva N.181/2019 del R.G.E. che è stata estinta con l'ordinanza emessa dal G.E. Dr. Emiliano Vassallo del 14/03/2024 **[all. n. 2]**.



### 3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della vendita, per rendere i beni pignorati maggiormente appetibili sul mercato, si è proceduto alla formazione di CINQUE LOTTI così costituiti:

#### **LOTTO N°1:**

- Piena Proprietà dell'appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio **14** - Particella **5812** - Sub **90**;
- Piena Proprietà di posto auto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio **14** - Particella **5812** - Sub **28**;
- Piena Proprietà di posto auto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio **14** - Particella **5812** - Sub **29**.

#### **LOTTO N°2:**

- Piena proprietà di box auto al piano interrato censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio **14** - Particella **5812** - Sub **75**.

#### **LOTTO N°3:**

- Piena Proprietà di posto auto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio **14** - Particella **5812** - Sub **25**.

#### **LOTTO N°4:**

- Piena Proprietà di posto auto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio **14** - Particella **5812** - Sub **26**.

#### **LOTTO N°5:**

- Piena Proprietà di posto auto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio **14** - Particella **5812** - Sub **27**.

### 4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTO N.3

#### 4.1 **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 N.3 composto dal posto auto scoperto al piano terra censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Santa Maria Capua Vetere:



- Posto auto scoperto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al Foglio 14 - Particella 5812 - Sub 25 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 16,00 mq - Rendita € 37,18 **[all. n. 49]**.

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità alla debitrice esecutata che ha personalità giuridica.

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

Inoltre, a seguito della sovrapposizione **[all. n. 6]** tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI **[all. n. 7]**, è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).



Figura 1 Localizzazione della particella pignorata



Figura 2 Mappa catastale del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere con l'individuazione della particella pignorata

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto dal posto auto scoperto al piano terra maggiormente appetibile sul mercato, si è formato il **LOTTO N.3**, avendo riscontrato la carenza di tali immobili nella zona residenziale di Santa Maria Capua Vetere, prospiciente la stazione ferroviaria.

Tale tipologia abitativa così costituita è molto richiesta nella zona residenziale del Comune di Santa Maria Capua Vetere.

Pertanto, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale [all. n. 8] è stato possibile definire i confini del **LOTTO N.3** costituito dall'immobile suddetto, ovvero:

- **Posto auto al piano terra sub 25**
  - A Nord con il cortile comune sub 1 della particella 5812 del foglio 14;
  - A Sud con la linea ferroviaria;
  - Ad Est con il sub 26 della particella 5812 del foglio 14.

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

Il LOTTO N.3 è costituito dal posto auto scoperto al piano terra, con accesso dal cortile comune mediante i civici n.9 e n.11 del vicolo Togliatti in Santa Maria Capua Vetere; pertanto, il LOTTO N.3 è accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3 - 6).



Figura 3 accesso al vicolo Togliatti da via Palmiro Togliatti in Santa Maria Capua Vetere



Figura 4 accesso al vicolo Togliatti da via Palmiro Togliatti in Santa Maria Capua Vetere

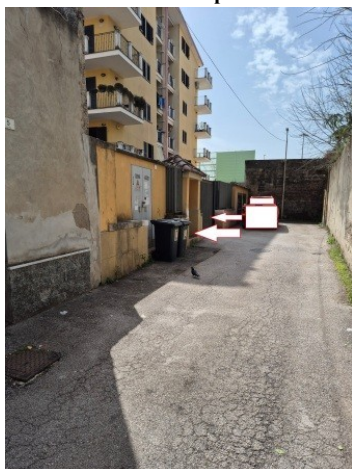


Figura 5 vicoli Togliatti con accesso pedonale e carrabile al fabbricato del Condominio Parco Sirio in Santa Maria Capua Vetere



Figura 6 accesso pedonale e carrabile al fabbricato del Condominio Parco Sirio in Santa Maria Capua Vetere



Il contesto in cui sorge il fabbricato a cui appartiene il posto auto scoperto al piano terra è residenziale, ovvero ricade in prossimità della stazione ferroviaria di Santa Maria Capua Vetere a ridosso del centro; inoltre, dista circa tre chilometri dall'autostrada A1 e dalla SS 7 bis (Figura 7).



Figura 7 Collocazione del bene pignorato nel contesto urbano del Comune di Santa Maria Capua Vetere

Il LOTTO N.3 costituito dal posto auto scoperto al piano terra è disposto all'interno di una tipologia costruttiva diffusa nella zona residenziale del Comune di Santa Maria Capua Vetere; in particolare, la struttura portante del fabbricato attiguo è in cemento armato con solai latero cementizi, edificata tra il 2004 ed il 2006 ed avente sei piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a box auto.

L'immobile pignorato appartiene al Condominio Parco Sirio, avendo in comune il cortile ed i varchi di accesso.

Il LOTTO N.3 è composto dal posto auto scoperto al piano terra **[all. n. 50]** (Figure 8 - 13).



Figura 8 facciata ovest del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato con accesso carrabile dal vicolo Togliatti



Figura 9 facciata sud del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato





Figura 10 cortile comune con accesso al vano scala



Figura 11 accesso al vano scala



Figura 12 cortile comune per accesso al posto auto scoperto

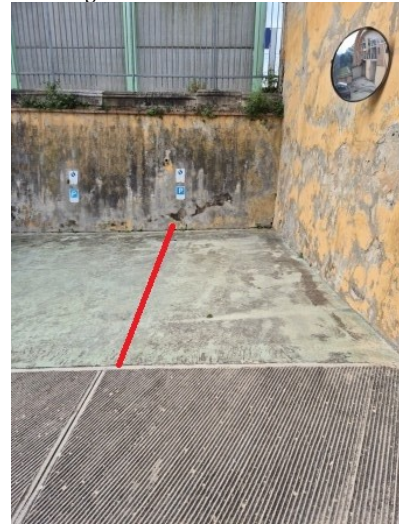


Figura 13 posto auto scoperto

Dalla planimetria [all. n. 51] del LOTTO N.3 è stato possibile dedurre la superficie del posto auto scoperto al piano terra pari a 15,00 mq (Figura 14):

- *Posto auto scoperto della superficie di 15,00 mq.*

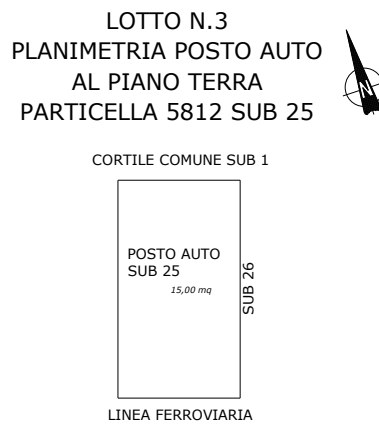


Figura 14 planimetria del LOTTO N.3



Ai fini della determinazione della superficie commerciale si è utilizzato il seguente coefficiente:

- $C = 0,15$  per il posto auto scoperto.

Applicando il coefficiente alla superficie determinata, si ha che la superficie commerciale è pari a **2,25 mq.**

Il LOTTO N.3 costituito dal posto auto scoperto al piano terra è occupato dalla debitrice esecutata e le condizioni d'uso risultano sufficienti.

Non vi sono impianti esclusivi, ma solamente quelli condominiali.

Il fabbricato attiguo al posto auto scoperto è privo dell'agibilità, giusta revoca in autotutela emessa dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 18/01/2019.

Per il posto auto scoperto al piano terra non è necessaria l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica.

#### **4.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Il LOTTO N.3 è costituito dal posto auto scoperto al piano terra e dalle visure storiche meccanizzate è emersa la seguente variazione catastale:

##### **Dati catastali attuali e storici del sub 25, della particella 5812 del foglio 14 [all. n. 49]**

- Dal 07/07/2006 - Comune di Santa Maria Capua Vetere - N.C.E.U. - Foglio 14 - Particella 5812 - Sub 25.

*Il terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato è la particella 5812 del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere, ottenuta dalla variazione della particella 2258 del foglio 14 [all. n. 11].*

**I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali, mentre i dati catastali indicati nell'atto di acquisto e nella relativa nota di trascrizione si riferiscono al terreno su cui è stato edificato l'immobile pignorato.**

Il posto auto scoperto al piano terra è dotato della planimetria catastale [all. n. 52] cui è conforme lo stato dei luoghi.

#### **4.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO N.3:** – piena ed intera proprietà di **posto auto scoperto al piano terra** appartenente al Condominio Parco Sirio ubicato in Santa Maria Capua Vetere (Ce) al vicolo Togliatti n.9/11; il posto auto, accessibile dal cortile comune, ha una superficie di 15,00 mq; confina



con il cortile comune sub 1 a nord, con il sub 26 ad est, con la linea ferroviaria a sud; è riportato nel C.F. del Comune di Santa Maria Capua Vetere foglio 14, p.lla 5812, sub 25; il posto auto scoperto al piano terra corrisponde alla consistenza catastale; il fabbricato di cui fa parte anche l'immobile pignorato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.21/2003 del 05/03/2003, volturata con la Concessione Edilizia n.201/2004 del 21/10/2004 e con la variante in sanatoria di cui al Permesso di Costruire n.36/2006 del 20/03/2006, cui è conforme lo stato dei luoghi; l'intero fabbricato di cui fa parte anche l'immobile pignorato è privo dell'agibilità, giusta revoca in autotutela emessa dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 18/01/2019.

PREZZO BASE euro 3.600,00.

#### **4.5 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 N.3, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 15/10/2024, trascritto il **23/10/2024** ai nn. 39867/31853 **[all. n. 16]**, contro XXXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXXXXX (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 25, pervenuto alla debitrice esecutata avente personalità giuridica;

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.3:**

- *Atto di acquisto* del 16/06/2004 **[all. n. 17]**, trascritto il 25/06/2004 ai nn. 24608/17761 **[all. n. 18]** contro XXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata), relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258;
- *Atto di acquisto* del 13/04/2004 trascritto il 21/04/2004 ai nn. 15124/11486 **[all. n. 19]** contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258;
- *Atto di acquisto* del 20/02/2003 **[all. n. 20]**, trascritto il 19/03/2003 ai nn. 7831/6072 **[all. n. 21]** contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXX,



relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258.

*Il terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato è la particella 5812 del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere, ottenuta dalla variazione della particella 2258 del foglio 14 [all. n. 11].*

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

Secondo il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Maria Capua Vetere, approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 del 30/12/2023, il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona B<sub>2</sub> – ambiti urbani di riassetto e consolidamento.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Santa Maria Capua Vetere è emerso che il fabbricato adiacente all'immobile pignorato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.21/2003 del 05/03/2003 [all. n. 22], volturata con la Concessione Edilizia n.201/2004 del 21/10/2004 [all. n. 23] e con la variante in sanatoria di cui al Permesso di Costruire n.36/2006 del 20/03/2006 [all. n. 24], cui è conforme lo stato dei luoghi.

L'intero fabbricato adiacente all'immobile pignorato è privo dell'agibilità, giusta revoca in autotutela emessa dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 18/01/2019 [all. n. 26].

#### **4.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

Il bene di cui al LOTTO N.3 pignorato è occupato dalla debitrice esecutata.

#### **4.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Il LOTTO N.3 appartiene al Condominio Parco Sirio e condivide con i restanti immobili i beni comuni come il cortile ed i varchi di accesso.

Il Condominio Parco Sirio al vicolo Togliatti n.9/11 in Santa Maria Capua Vetere è dotato di regolamento condominiale [all. n. 27] e delle tabelle millesimali condominiali [all. n. 28].

##### ***4.8.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente***

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.3 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla



XXXXXXXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata) **[all. n. 30]** e così come emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul sub 25 della particella 5812 del foglio 14 del N.C.E.U. Comune di Santa Maria Capua Vetere **[all. n. 31]**.

#### 4.8.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.3 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Ipoteca volontaria*** del 09/11/2004, iscritta il 11/11/2004 ai nn. 53689/9728 **[all. n. 32]**, rinnovata con l'iscrizione del 29/10/2024 ai nn. 40625/4917 **[all. n. 33]**, contro XXXXXXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXXXXX (creditore intervenuto), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 25;
- ***Ipoteca giudiziale*** del 22/03/2019, iscritta il 15/04/2019 ai nn. 13132/1485 **[all. n. 34]**, contro XXXXXXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXXXXX (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 25;
- ***Ipoteca giudiziale*** del 16/11/2020, iscritta il 05/03/2021 ai nn. 8185/772 **[all. n. 35]**, contro XXXXXXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXXXXX (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 25;
- ***Atto di pignoramento*** 15/10/2024, trascritto il **23/10/2024** ai nn. 39867/31853 **[all. n. 16]**, contro XXXXXXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXXXXX (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 25, pervenuto alla debitrice esecutata avente personalità giuridica.

#### 4.9 **QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Il LOTTO N.3 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.



**4.10 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 della debitrice esecutata e della sua dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.3.

Inoltre, dalla verifica presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni del foglio 14 del Comune di Santa Maria Capua Vetere e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.3.

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

Il LOTTO N.3 appartiene al Condominio Parco Sirio e condivide con i restanti immobili i beni comuni come il cortile ed i varchi di accesso.

Il Condominio Parco Sirio al vicolo Togliatti n.9/11 in Santa Maria Capua Vetere è dotato di regolamento condominiale **[all. n. 27]** e delle tabelle millesimali condominiali **[all. n. 28]**.

**4.12 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).

#### ***4.12.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione***

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dagli appartamenti in contesti condominiali collocati in zona residenziale.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Santa Maria Capua Vetere.



Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricadono i beni oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXXX, 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.

Visto che con il MCA è stato determinato per il LOTTO N. 1 un valore di mercato di € 1.789,28 al metro quadrato e, considerando la superficie del posto auto scoperto al piano terra (omogeneizzata tramite il coefficiente di 0,15) si può desumere un valore di mercato per la piena proprietà del LOTTO N.3 di €/mq 1.789,28 x 2,25 mq = € **4.025,88**.

#### *4.12.2 Adeguamenti e correzione della stima*

Il livello di manutenzione del LOTTO N.3 è sufficiente e non ci sono adeguamenti e correzioni da effettuare.

#### *4.12.3 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 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per gli eventuali ulteriori insoluti condominiali e per l'ulteriore svalutazione che il LOTTO N.3 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 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 3.600,00**.

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

Il bene che costituisce il LOTTO N.3 appartiene alla debitrice esecutata per la piena proprietà.

**Pertanto, non si tratta di una quota indivisa.**



**4.14 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**

La debitrice esecutata ha personalità giuridica con sede legale in XXXXXXXXX **[all. n. 39]**.

