

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°279/24 R.G.E.

LOTTO N.1

APPARTAMENTO MANSARDATO AD USO UFFICIO AL QUINTO PIANO

CON DUE POSTI AUTO AL PIANO TERRA

XXXXXXXXXX – VICOLO TOGLIATTI N.9/11

– SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 14 PARTICELLA 5812 SUB 90

N.C.E.U. - FOGLIO 14 PARTICELLA 5812 SUB 28

N.C.E.U. - FOGLIO 14 PARTICELLA 5812 SUB 29

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

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

Maggio 2025



INDICE

Elenco Allegati ai LOTTI.....	4
1. PREMESSA.....	8
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	8
2.1 Verifica preliminare	8
3. FORMAZIONE DEI LOTTI	10
4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTO N.1	10
4.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.10	
4.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	12
4.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	22
4.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	23
4.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	24
4.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	25
4.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	26
4.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	26
4.8.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	27
4.8.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .	27
4.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	28
4.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	28
4.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	29



4.12	QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	29
4.12.1	<i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i>	30
4.12.2	<i>Valore di mercato totale e valore di mercato al mq</i>	34
4.12.3	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i>	34
4.12.4	<i>Prezzo base d'asta</i>	35
4.13	QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	35
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	36



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 Avv. Luigi Caserta;
- 65.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore intervenuto XXXXXXXXXXXXX;
- 66.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore intervenuto XXXXXXXXXXXX;
- 67.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore intervenuto XXXXXXXXXXXXX;
- 68.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore intervenuto XXXXXXXXXXXX;
- 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 XXXXXXXX (creditore procedente), rappresentato e difeso dall'Avv. Francesco Squeglia contro la società XXXXXXXX(debitrice esecutata); c'è stato l'intervento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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 XXXXXXXX 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 XXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Vi è un pignoramento antecedente trascritto il 11/07/2019 ai nn.23817/18313 a favore del XXXXXXXXXXXX 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.1

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.1 composto dall'appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio con due posti auto al piano terra censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Santa Maria Capua Vetere:



- 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 **[all. n. 3]**;
- 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 **[all. n. 4]**;
- 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 **[all. n. 5]**.

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

I beni oggetto del pignoramento coincidono 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 dei beni 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 i beni composti dall'appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio con due posti auto al piano terra maggiormente appetibili sul mercato, si è formato il **LOTTO N.1**, avendo associato all'appartamento mansardato al quinto piano di notevole consistenza due posti auto al piano terra.

Tale tipologia abitativa così costituita è molto diffusa 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.1** costituito dagli immobili suddetti, ovvero:

- **Appartamento mansardato al quinto piano sub 90**
 - A Nord con il cortile comune sub 1 della particella 5812 del foglio 14;
 - A Sud con il cortile comune sub 1 della particella 5812 del foglio 14;
 - Ad Ovest con il vano scala comune sub 1 e l'immobile di cui al sub 88 della particella 5812 del foglio 14;
 - Ad Est con il cortile comune sub 1 della particella 5812 del foglio 14.
- **Posto auto al piano terra sub 28**
 - A Nord con il cortile comune sub 1 della particella 5812 del foglio 14;
 - A Sud con la linea ferroviaria;
 - Ad Ovest con il sub 27 della particella 5812 del foglio 14;
 - Ad Est con il sub 29 della particella 5812 del foglio 14.
- **Posto auto al piano terra sub 29**
 - A Nord con il cortile comune sub 1 della particella 5812 del foglio 14;
 - A Sud con la linea ferroviaria;
 - Ad Ovest con il sub 28 della particella 5812 del foglio 14;
 - Ad Est con il cortile comune sub 1 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.1 è costituito dall'appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio con due posti auto al piano terra, con accesso pedonale e carrabile dal cortile comune mediante i civici n.9 e n.11 del vicolo Togliatti in Santa Maria Capua Vetere; pertanto, il LOTTO N.1 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

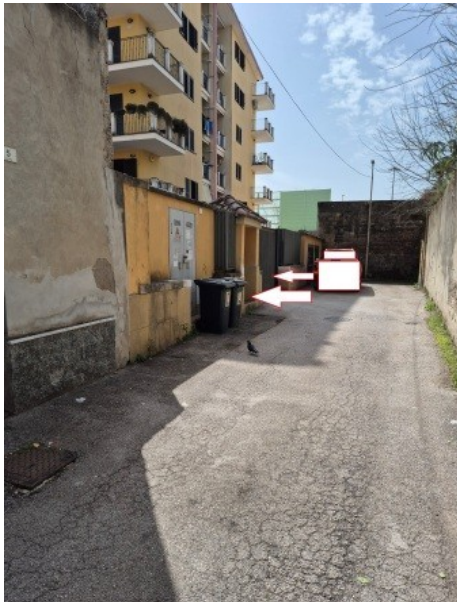


Figura 5 vicoli Togliatti con accesso pedonale e carrabile al fabbricato del XXXXXXXXXXXX in santa Maria Capua Vetere



Figura 6 accesso pedonale e carrabile al fabbricato del XXXXXXXXXXXX in santa Maria Capua Vetere

Il contesto in cui sorge il fabbricato a cui appartengono l'appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio ed i posti auto 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).



Appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio con due posti auto al piano terra
Condominio Parco Sirio – vicolo Togliatti n.9/11 – Santa Maria Capua Vetere (Ce)



Figura 7 Collocazione dei beni pignorati nel contesto urbano del Comune di Santa Maria Capua Vetere

Il LOTTO N.1 costituito dall'appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio con due posti auto al piano terra rispecchia la tipologia abitativa diffusa nella zona residenziale del Comune di Santa Maria Capua Vetere; in particolare, gli immobili pignorati appartengono ad un fabbricato avente una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi, edificato tra il 2004 ed il 2006 ed avente sei piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a box auto.

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati rientra nel Condominio Parco Sirio, avendo in comune il vano scala con l'ascensore, il cortile, la rampa di accesso ai box auto interrati e la corsia di manovra.

Il LOTTO N.1 è composto dall'appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio avente un'altezza utile interna variabile da 2,05 m a 3,35 m ed è composto da 7 vani/stanze, 3 bagni, un disimpegno, un ripostiglio e cinque balconi; completano il LOTTO N.1 due posti auto al piano terra di cui quello più ad est è accessibile solamente per il tramite del precedente anch'esso pignorato **[all. n. 9]** (Figure 8 - 39).



Figura 8 facciata ovest del fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati con accesso carrabile dal vicolo Togliatti



Figura 9 facciata sud del fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati



Figura 10 cortile comune con accesso al vano scala



Figura 11 accesso al vano scala

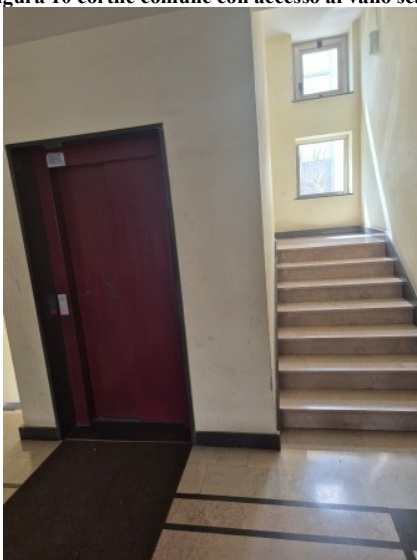


Figura 12 vano scala con ascensore

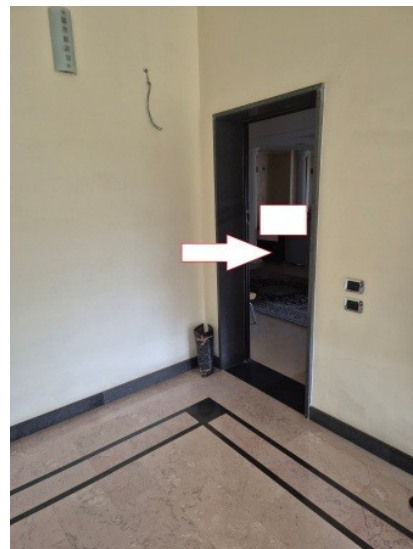


Figura 13 accesso all'appartamento mansardato al quinto piano



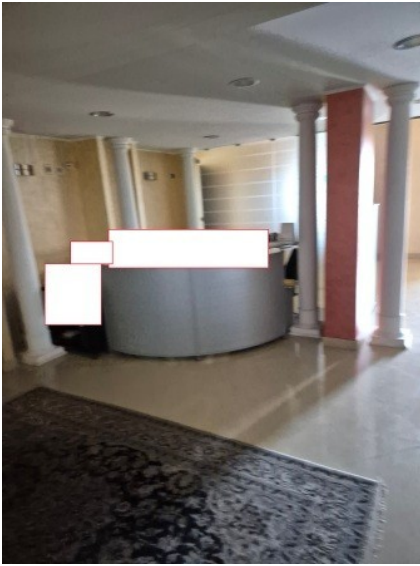


Figura 14 vano 1

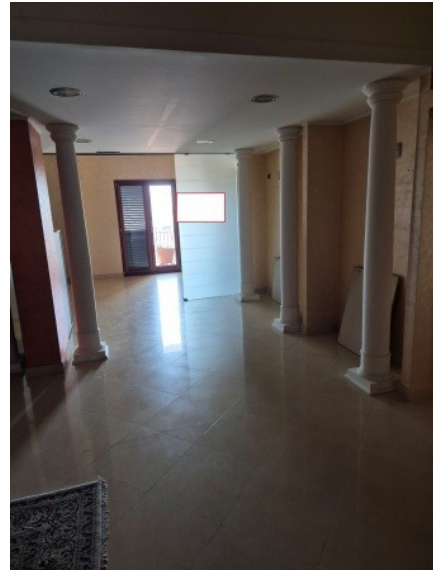


Figura 15 vano 1



Figura 16 vano 2

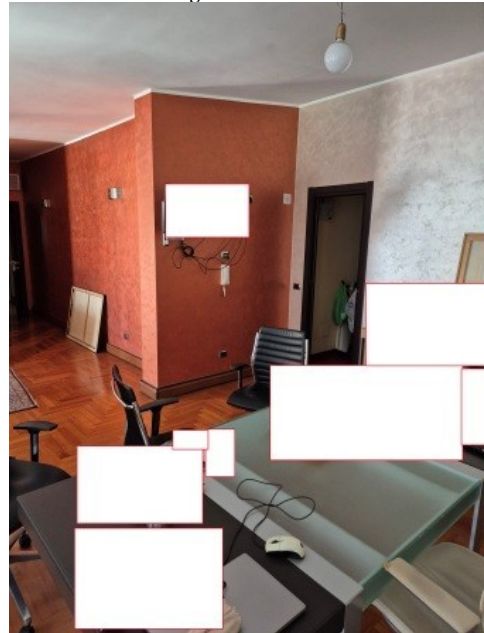


Figura 17 vano 2

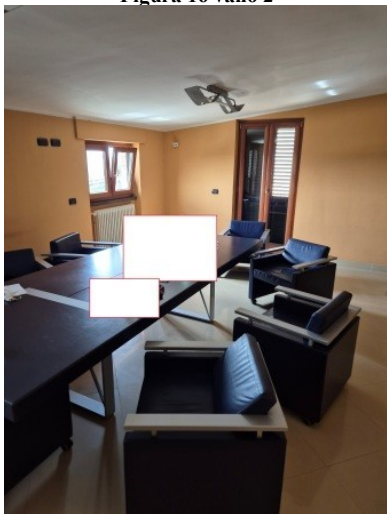


Figura 18 vano 3

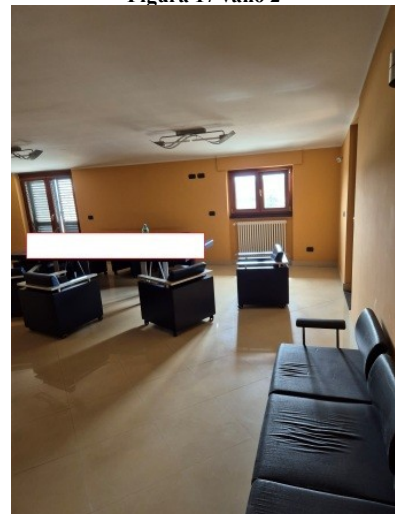


Figura 19 vano 3



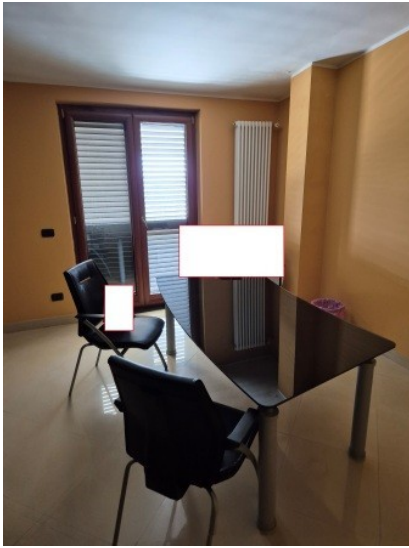


Figura 20 vano 4

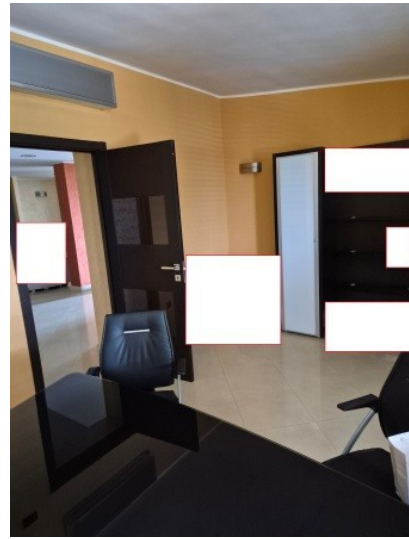


Figura 21 vano 4

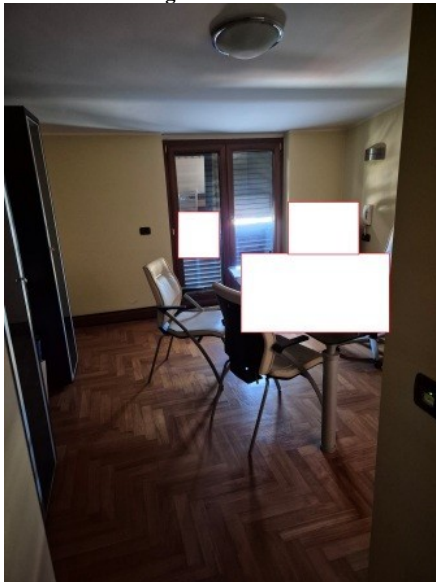


Figura 22 vano 5

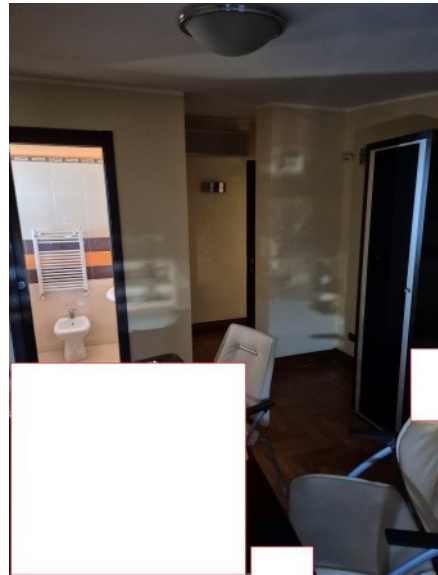


Figura 23 vano 5

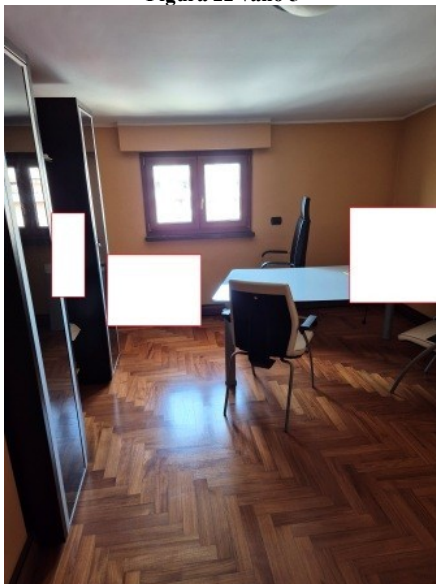


Figura 24 vano 6

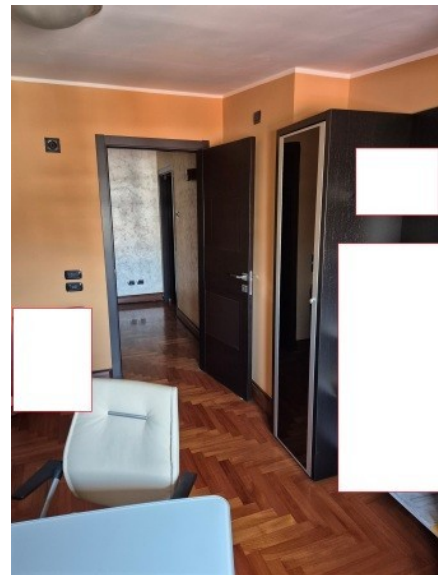


Figura 25 vano 6





Figura 26 vano 7



Figura 27 vano 7



Figura 28 bagno 1

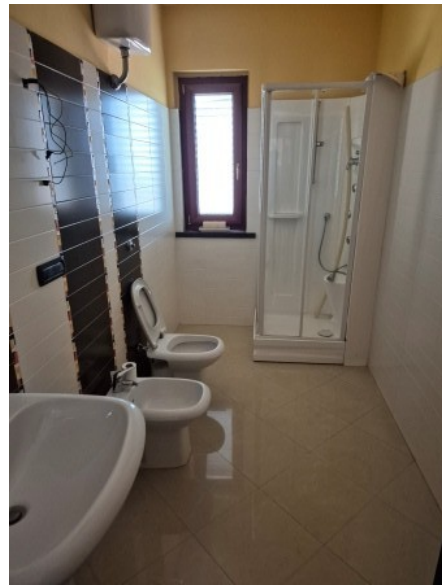


Figura 29 bagno 2

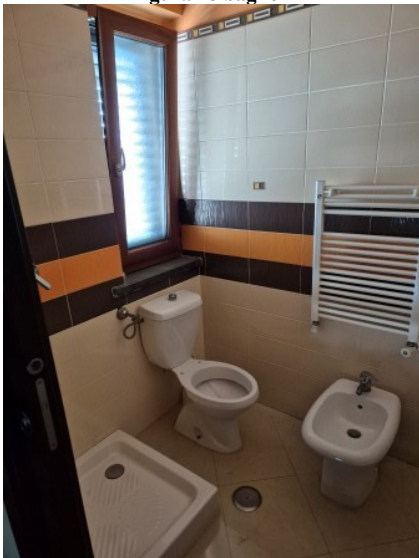


Figura 30 bagno 3



Figura 31 disimpegno



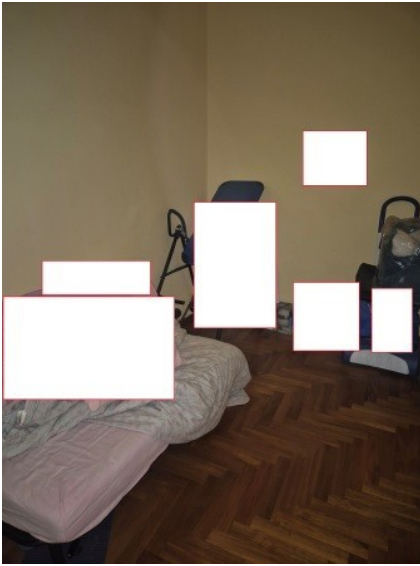


Figura 32 ripostiglio

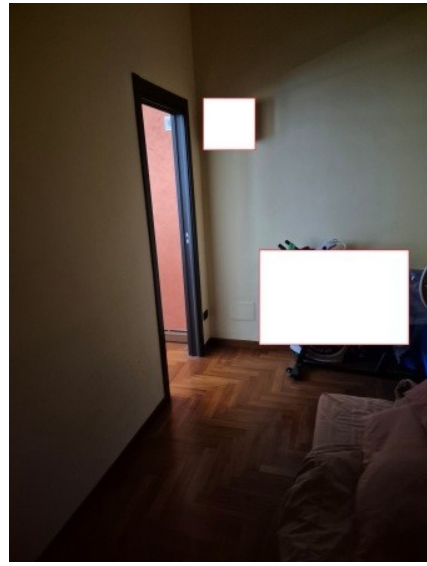


Figura 33 ripostiglio



Figura 34 balcone 1



Figura 35 balcone 2



Figura 36 balcone 3



Figura 37 balcone 4





Figura 38 posti auto sub 28 e sub 29



Figura 39 posti auto sub 28 e sub 29

Dalle planimetrie **[all. n. 10]** del LOTTO N.1 è stato possibile dedurre la superficie utile interna dell'appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio pari a 245,80 mq e la superficie utile dei box auto al piano terra pari a 30,00 mq, così suddivise (Figura 40):

- ***Appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio con altezza utile interna variabile da 2,05 m a 3,35 m***
 - Vano 1 della superficie di 70,10 mq;
 - Vano 2 della superficie di 35,00 mq;
 - Vano 3 della superficie di 43,20 mq;
 - Vano 4 della superficie di 21,10 mq;
 - Vano 5 della superficie di 17,20 mq;
 - Vano 6 della superficie di 14,70 mq;
 - Vano 7 della superficie di 9,70 mq;
 - Bagno 1 della superficie di 7,00 mq;
 - Bagno 2 della superficie di 6,50 mq;
 - Bagno 3 della superficie di 3,00 mq;
 - Disimpegno della superficie di 9,50 mq;
 - Ripostiglio della superficie di 8,80 mq;
 - Balcone 1 della superficie di 16,80 mq;
 - Balcone 2 della superficie di 16,00 mq;
 - Balcone 3 della superficie di 11,70 mq;
 - Balcone 4 della superficie di 10,60 mq;

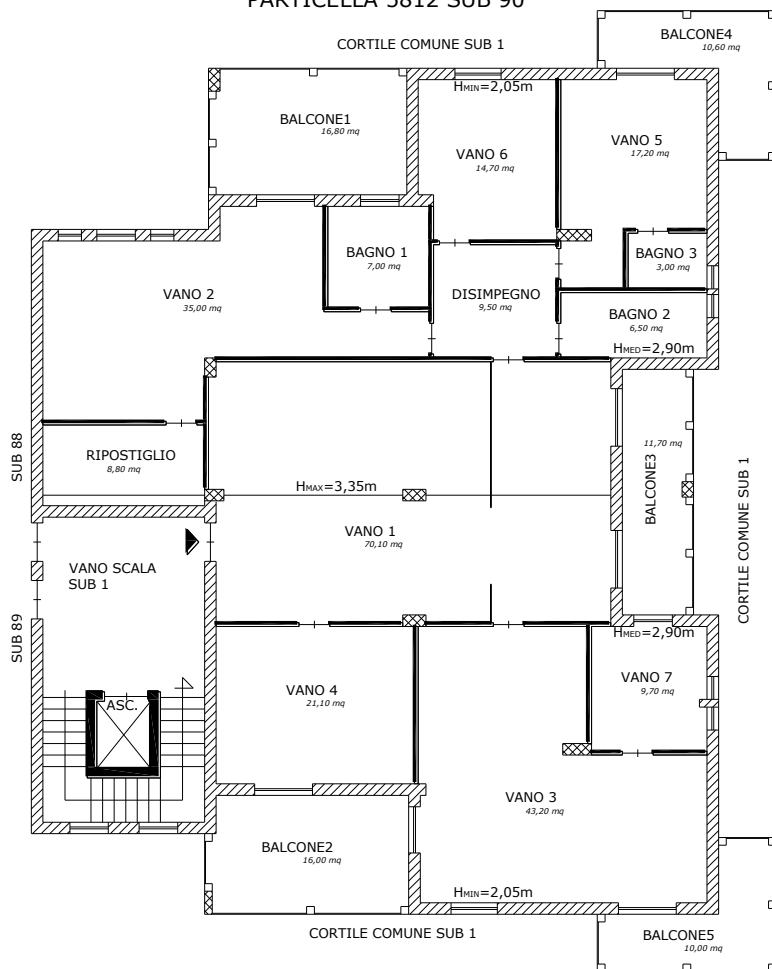


- Balcone 5 della superficie di 10,00 mq.
- **Posti auto al piano terra**
 - Posto auto più ad est di cui al sub 29 della superficie di 15,00 mq;
 - Posto auto sub 28 della superficie di 15,00 mq.

LOTTO N.1
APPARTAMENTO MANSARDATO AL QUINTO PIANO
AD USO UFFICIO CON DUE POSTI AUTO AL PIANO TERRA
PARTICELLA 5812 SUB 90, SUB 28, SUB 29



PLANIMETRIA APPARTAMENTO MANSARDATO
PARTICELLA 5812 SUB 90



PLANIMETRIE POSTI AUTO
PARTICELLA 5812 SUB 28, SUB 29

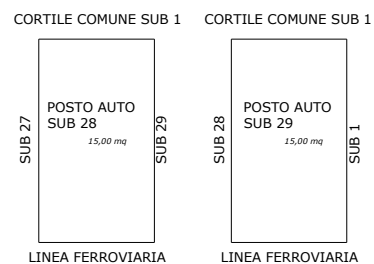


Figura 40 planimetrie del LOTTO N.1

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

- $C = 1,00$ per tutti gli ambienti interni;
- $C = 0,25$ per i balconi;
- $C = 0,15$ per i posti auto.



Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **266,575 mq.**

Il LOTTO N.1 costituito dall'appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio con due posti auto al piano terra è occupato dalla debitrice esecutata e le condizioni abitative risultano eccellenti con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) e si considera una revisione generale stimabile in di € 2.000,00.

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è privo dell'agibilità, giusta revoca in autotutela emessa dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 18/01/2019.

L'appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 700,00.

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

Il LOTTO N.1 è costituito dall'appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio con due posti auto al piano terra e dalle visure storiche meccanizzate è emersa la seguente variazione catastale:

Dati catastali attuali e storici del sub 90, della particella 5812 del foglio 14 [all. n. 3]

- Dal 19/03/2012 - Comune di Santa Maria Capua Vetere - N.C.E.U. - Foglio 14 - Particella **5812** - Sub **90**;
- Dal 02/05/2011 - Comune di Santa Maria Capua Vetere - N.C.E.U. - Foglio 14 - Particella **5812** - Sub **87**.

Dati catastali attuali e storici del sub 28, della particella 5812 del foglio 14 [all. n. 4]

- Dal 07/07/2006 - Comune di Santa Maria Capua Vetere - N.C.E.U. - Foglio 14 - Particella **5812** - Sub **28**.

Dati catastali attuali e storici del sub 29, della particella 5812 del foglio 14 [all. n. 5]

- Dal 07/07/2006 - Comune di Santa Maria Capua Vetere - N.C.E.U. - Foglio 14 - Particella **5812** - Sub **29**.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati 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 il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati.

L'appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio è dotato della planimetria catastale [all. n. 12] cui è conforme lo stato dei luoghi a meno dell'apertura di una finestra sul balcone 3 dal vano 7, di un'ulteriore finestra nel vano 2 in cui manca anche un tramezzo [all. n. 13] (Figure 41, 42).

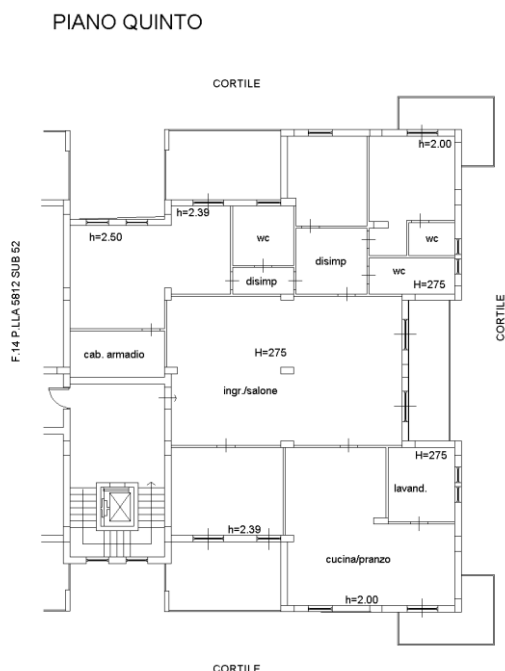


Figura 41 planimetria catastale dell'appartamento mansardato al quinto piano

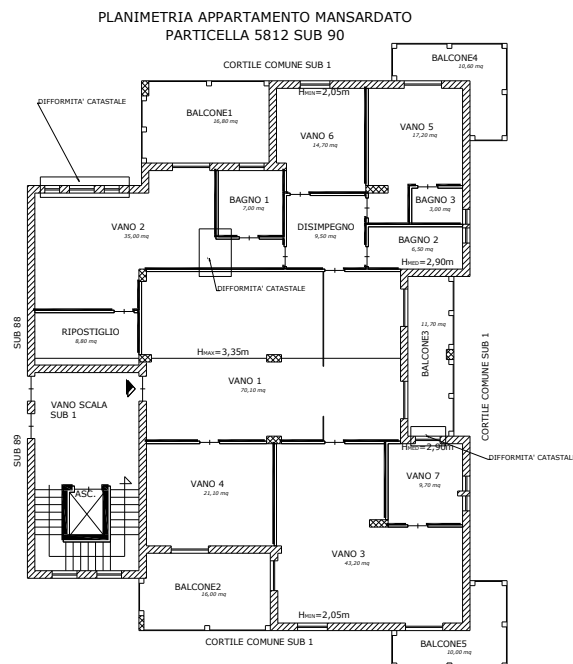


Figura 42 planimetria delle difformità catastali dell'appartamento mansardato al quinto piano

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio mediante procedura doc.f.a, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è pari ad € 600,00.

I posti auto al piano terra sono dotati delle planimetrie catastali [all. n. 14, 15] cui è conforme lo stato dei luoghi.

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

LOTTO N.1: – piena ed intera proprietà di **appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio con due posti auto al piano terra di cui quello più ad est è accessibile solamente da quello precedente** appartenenti al Condominio Parco Sirio ubicato in Santa Maria Capua Vetere (Ce) al vicolo Togliatti n.9/11; l'appartamento mansardato, accessibile tramite un vano scala con ascensore, ha una superficie utile interna di 245,80 mq con

un'altezza utile interna variabile da 2,05 m a 3,35 m ed è composto da 7 vani/stanze, 3 bagni, un disimpegno, un ripostiglio e cinque balconi; i due posti auto al piano terra hanno una superficie complessiva di 30,00 mq; l'appartamento mansardato al quinto piano confina con il cortile comune sub 1 a nord, con il sub 88 ed il sub 1 ad ovest, con il cortile comune sub 1 a sud; il posto auto al piano terra sub 28 confina con il cortile comune sub 1 a nord, con il sub 27 ad ovest, con il sub 29 ad est; il posto auto al piano terra sub 29 confina con il cortile comune sub 1 a nord, con la linea ferroviaria a sud, con il sub 28 ad ovest; è riportato nel **C.F. del Comune di Santa Maria Capua Vetere foglio 14, p.lla 5812, sub 90, sub 28, sub 29**; l'appartamento mansardato al quinto piano corrisponde alla consistenza catastale a meno dell'apertura di una finestra sul balcone 3 dal vano 7, di un'ulteriore finestra nel vano 2 in cui manca anche un tramezzo; i posti auto al piano terra corrispondono alla consistenza catastale; il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati 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; successivamente, a seguito del recupero del sottotetto mediante il Permesso di Costruire n.196/2011 del 15/12/2011 cui è conforme lo stato dei luoghi a meno dell'apertura di una finestra sul balcone 3 dal vano 7, di un'ulteriore finestra nel vano 2 in cui manca anche un tramezzo, si è avuta la cancellazione parziale del vincolo di destinazione dei sottotetti. A parere dell'Esperto Stimatore un'eventuale CILA postuma per sanare le piccole difformità urbanistiche riscontrate potrebbe avere un esito incerto e imprevedibile, in quanto l'intero fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è privo dell'agibilità, giusta revoca in autotutela emessa dal Comune di Santa Maria Capua Vetere il 18/01/2019

PREZZO BASE euro 372.000,00.

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.1, 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 XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXXXXXXXXX (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento mansardato al quinto piano con due posti auto al piano terra censiti nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua



Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 90, 28, 29, pervenuto alla debitrice esecutata avente personalità giuridica;

• **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.1:**

- *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 XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata), relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati 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 XXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati 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 XXXXXXXXXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito nel N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 2258.

*Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati 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 appartengono gli immobili pignorati ricade in zona B₂ – 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 a cui appartengono gli immobili pignorati 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]; successivamente, a seguito del recupero del sottotetto mediante il Permesso di Costruire n.196/2011 del 15/12/2011 [all. n. 61] cui è conforme lo stato dei luoghi a meno dell'apertura di una finestra sul balcone 3 dal vano 7, di un'ulteriore finestra nel vano 2 in cui manca anche un tramezzo [all. n. 25] (Figure 43 e 44), si è avuta la cancellazione parziale del vincolo di destinazione dei sottotetti trascritto il 13/03/2013 ai nn.8719/1465 [all. n. 62].

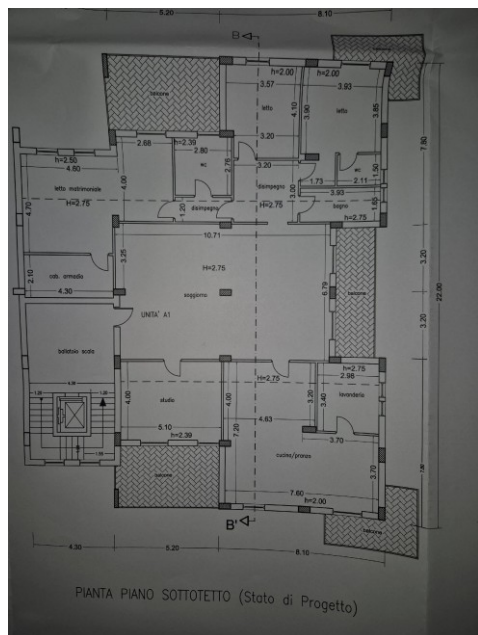


Figura 43 planimetria del quinto piano mansardato secondo il P.d.C. n.196/2011

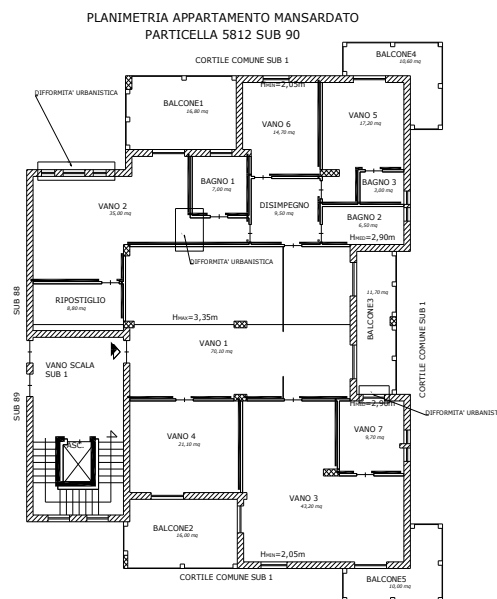


Figura 44 planimetria con le difformità urbanistiche dell'appartamento mansardato al quinto piano

A parere dell'Esperto Stimatore un'eventuale CILA postuma per sanare le piccole difformità urbanistiche riscontrate potrebbe avere un esito incerto e imprevedibile, in quanto l'intero fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati 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

I beni di cui al LOTTO N.1 pignorato sono occupati dalla debitrice esecutata.

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

Il LOTTO N.1 appartiene al Condominio Parco Sirio e condivide con i restanti immobili i beni comuni come il vano scala, l'ascensore, il cortile, la rampa di accesso ai box auto interrati e la corsia di manovra.

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] e

la quota condominiale ordinaria quadrimestrale è di circa € 440,00; sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria per circa € 59.000,00 e la quota in capo agli immobili pignorati è di circa € 5.200,00; ad oggi l'insoluto delle rate condominiali ordinarie e straordinarie comprensive dei lavori deliberati è di circa € 10.000,00 **[all. n. 29]**.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.1 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata) **[all. n. 30]** e così come emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sui subalterni 90, 28 e 29 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.1 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 XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXXXXXXXXX (creditore intervenuto), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento mansardato al quinto piano con due posti auto al piano terra censiti nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 90, 28, 29;
- ***Ipoteca giudiziale*** del 22/03/2019, iscritta il 15/04/2019 ai nn. 13132/1485 **[all. n. 34]**, contro XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXXXXXXXXX (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento mansardato al quinto piano con due posti auto al piano terra censiti nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 90, 28, 29;
- ***Ipoteca giudiziale*** del 16/11/2020, iscritta il 05/03/2021 ai nn. 8185/772 **[all. n. 35]**, contro XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXXXXXXXXX (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento mansardato al quinto piano con due posti auto al piano terra censiti nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 90, 28, 29;



- **Atto di pignoramento** 15/10/2024, trascritto il **23/10/2024** ai nn. 39867/31853 **[all. n. 16]**, contro XXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXXXXXXXXX (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento mansardato al quinto piano con due posti auto al piano terra censiti nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere al foglio 14, particella 5812, sub 90, 28, 29, pervenuto alla debitrice esecutata avente personalità giuridica.

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è stimabile in € 700,00, mentre il costo per la revisione dell'impianto elettrico è stimabile in € 2.000,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento mansardato al quinto piano mediante procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 600,00.

L'insoluto delle rate condominiali ordinarie e straordinarie comprensive dei lavori deliberati è stato desunto in € 10.000,00.

Circa le piccole difformità urbanistiche riscontrate si ritiene di applicare una decurtazione al valore di mercato attesa l'incertezza e l'imprevedibilità della CILA postuma dovuta anche all'assenza dell'agibilità.

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

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

Il LOTTO N.1 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.1.

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.1.



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

Il LOTTO N.1 appartiene al Condominio Parco Sirio e condivide con i restanti immobili i beni comuni come il vano scala, l'ascensore, il cortile, la rampa di accesso ai box auto interrati e la corsia di manovra.

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]** e la quota condominiale ordinaria quadrimestrale è di circa € 440,00; sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria per circa € 59.000,00 e la quota in capo agli immobili pignorati è di circa € 5.200,00; ad oggi l'insoluto delle rate condominiali ordinarie e straordinarie comprensive dei lavori deliberati è di circa € 10.000,00 **[all. n. 29]**.

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricadono i beni oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 36]**
 - Valore di mercato noto = € 169.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 105,00 mq;
 - Superficie del box auto = 26,00 mq;
 - Superficie dei balconi = 12,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Superficie del giardino = 0,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'appartamento = quarto piano;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = distinto con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 37]**
 - Valore di mercato noto = € 450.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 280,00 mq;
 - Superficie del box auto = 35,00 mq;
 - Superficie dei balconi = 15,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Superficie del giardino = 0,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 3 bagni;
 - Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = buono con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 38]**
 - Valore di mercato noto = € 180.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;



- Superficie utile interna = 160,00 mq;
 - Superficie del box auto = 32,00 mq;
 - Superficie dei balconi = 20,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Superficie del giardino = 0,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE
 - Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 250,30 mq (comprende il 15% della superficie dei posti auto);
 - Superficie del box auto = 0,00 mq;
 - Superficie dei balconi = 65,10 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Superficie del giardino = 0,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 3 bagni;
 - Numero di piano dell'appartamento = quinto piano;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = eccellente con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed i balconi = 25,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il box auto pertinenziale = 45,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 10,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il giardino = 0,05%;
- 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 = € 30.000,00;



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		€ 169 000,00	€ 450 000,00	€ 180 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	0 mesi	0 mesi	0 mesi
Superficie utile interna	250,30 mq	105,00 mq	280,00 mq	160,00 mq
Superficie box auto	0,00 mq	26,00 mq	35,00 mq	32,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Superficie balcone	65,10 mq	12,00 mq	15,00 mq	20,00 mq
Numero dei servizi igienici	3 bagni	2 bagni	3 bagni	2 bagni
Numero di piano dell'appartamento	5 piano	4 piano	1 piano	1 piano
Livello di manutenzione	9	6,5	5,5	4,5



dell'appartamento				
-------------------	--	--	--	--

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO N.1 il valore di mercato di € 476.978,54, 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	€ 169 000,00	€ 450 000,00	€ 180 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie utile interna	€ 163 462,50	-€ 33 412,50	€ 101 587,50
€ - Superficie box auto	-€ 13 162,50	-€ 17 718,75	-€ 16 200,00
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie del balcone	€ 14 934,38	€ 14 090,63	€ 12 684,38
€ - Numero dei servizi igienici	€ 5 000,00	€ 0,00	€ 5 000,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 5 070,00	€ 54 000,00	€ 21 600,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	€ 75 000,00	€ 105 000,00	€ 135 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 419 304,38	€ 571 959,38	€ 439 671,88
Media dei valori corretti	€ 476 978,54		

4.12.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è desunto per il LOTTO N.1 il valore di mercato di € 476.978,54 e, considerando la superficie commerciale pari a 266,575 mq, si è calcolato un valore di € 1.789,28 al mq, ovvero:

<u>Appartamento mansardato al quinto piano ad uso ufficio con posti auto al piano terra sub 90, 28, 29, p.lla 5812 - foglio 14 in Santa Maria Capua Vetere</u>		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
266,575 mq	1.789,28 €/mq.	€ 476.978,54

4.12.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione del LOTTO N.1 è eccellente con l'eventualità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).



Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è stimabile in € 700,00, mentre il costo per la revisione dell'impianto elettrico è stimabile in € 2.000,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento mansardato al quinto piano mediante procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 600,00.

L'insoluto delle rate condominiali ordinarie e straordinarie comprensive dei lavori deliberati è stato desunto in € 10.000,00.

La decurtazione al valore di mercato per l'incertezza e l'imprevedibilità della CILA postuma, per tener conto delle sanzioni per la CILA postuma, degli oneri urbanistici, degli onorari tecnici e dell'assenza dell'agibilità è stata assunta pari a 10%.

Infine, i costi per la liberazione del LOTTO N.1 sono stimabili in circa € 2.980,68 e l'importo complessivo degli adeguamenti di stima è pari ad € **63.978,54**; pertanto, il valore di mercato stimato è di € **413.000,00**.

4.12.4 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per l'ulteriore decurtazione per l'assenza dell'agibilità e l'irregolarità urbanistica, per gli eventuali ulteriori insoluti condominiali e per l'ulteriore svalutazione che il LOTTO N.1 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 **€ 372.000,00**.

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

I beni che costituiscono il LOTTO N.1 appartengono 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]**.

