

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°101/24 R.G.E.

LOTTO N.2

APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO CON CANTINOLA AL

PIANO SEMINTERRATO

VICO FLAVIO VENTRIGLIA N.15 - CAPUA (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 52 PARTICELLA 204 SUB 1

G.E. Dr.ssa ELMELINDA MERCURIO

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

Dicembre 2025



INDICE

Elenco Allegati ai LOTTI.....	4
1. PREMESSA.....	7
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	7
2.1 Verifica preliminare	7
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTO N.2	9
3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...9	9
3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	11
3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	16
3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	16
3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	17
3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	18
3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	18
3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	18
3.8.1 <i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i>	<i>18</i>
3.8.2 <i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .</i>	<i>19</i>
3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	20
3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	20
3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	21
3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	21
3.12.1 <i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i>	<i>22</i>



3.12.2	Valore di mercato totale e valore di mercato al mq	25
3.12.3	Adeguamenti e correzione della stima	26
3.12.4	Prezzo base d'asta	26
3.13	QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	26
3.14	QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	27



Elenco Allegati ai LOTTI

- 1.**Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 08/10/2025 e 20/10/2025 – LOTTI;
- 2.**Certificato di morte dell'usufruttuario del 01/08/1988 – LOTTI;
- 3.**Certificato di morte dell'usufruttuaria del 20/12/2024 – LOTTI;
- 4.**Decreto di sequestro preventivo del 06/02/2015 – LOTTI;
- 5.**Nota di trascrizione del decreto di sequestro preventivo del 30/03/2015 nn.9124/7200 – LOTTI;
- 6.**Sentenza monocratica n.5108 del 12/10/2018 – LOTTI;
- 7.**Sentenza di appello n.240/24 del 23/01/2024 – LOTTI;
- 8.**Provvedimento del G.E. del 21/11/2025 – LOTTI;
- 9.**Visura catastale storica della p.lla 5010, foglio 40, Capua – LOTTO N.1;
- 10.**Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Capua – LOTTO N.1;
- 11.**Estratto di mappa del foglio 40 del Comune di Capua – LOTTO N.1;
- 12.**Foto del bene del LOTTO N.1;
- 13.**Planimetrie attuali del bene del LOTTO N.1;
- 14.**Visura catastale storica ai terreni della p.lla 5010, foglio 40 su cui è edificato il fabbricato – LOTTO N.1;
- 15.**Planimetria catastale dell'immobile pignorato, p.lla 5010, foglio 40 – LOTTO N.1;
- 16.**Planimetrie delle difformità catastali – LOTTO N.1;
- 17.**Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 15395/12634 del 17/04/2024 – LOTTI;
- 18.**Atto di donazione del 23/02/1984 – LOTTO N.1;
- 19.**Nota di trascrizione dell'atto di donazione del 15/03/1984 nn. 6611/15989 – LOTTO N.1;
- 20.**Concessione edilizia in sanatoria n.82/1993 del 09/06/1993 con grafici – LOTTO N.1;
- 21.**Planimetrie delle difformità urbanistiche – LOTTO N.1;
- 22.**Concessione edilizia n.127/1993 del 16/10/1993 con grafici del muro di recinzione – LOTTO N.1
- 23.**Certificato di residenza degli occupanti – LOTTO N.1;



-
24. Provvedimento di assegnazione della casa coniugale a seguito della separazione giudiziale – LOTTO N.1;
 25. Nota di trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale del 17/06/2021 nn.23012/16965 – LOTTO N.1;
 26. Nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 18/04/2018 nn.13777/1411 – LOTTI;
 27. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato – LOTTI;
 28. Ispezione ipotecaria sulla particella 5010, foglio 40, Comune di Capua – LOTTO N.1;
 29. Decreto di sequestro preventivo del 06/02/2015 – LOTTI;
 30. Nota di trascrizione del decreto di sequestro preventivo del 30/03/2015 nn.9124/7200 – LOTTI;
 31. Nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 18/04/2018 nn.13777/1411 – LOTTI;
 32. Nota di trascrizione della domanda giudiziale del 21/02/2024 nn. 7211/5965 – LOTTO N.1;
 33. Nota di trascrizione della domanda di inefficacia dei trasferimenti del 16/07/2024 nn. 28187/22836 – LOTTO N.1;
 34. Nota di trascrizione del sequestro conservativo del 23/09/2024 nn. 35644/28680 – LOTTI;
 35. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato - LOTTO N.1;
 36. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato - LOTTO N.1;
 37. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato - LOTTO N.1;
 38. Estratto di matrimonio del debitore esecutato – LOTTI;
 39. Certificato contestuale di famiglia e di residenza del debitore esecutato – LOTTI;
 40. Visura catastale storica del sub 1 della p.lla 204, foglio 52, Capua – LOTTO N.2;
 41. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Capua – LOTTO N.2;
 42. Estratto di mappa del foglio 52 del Comune di Capua – LOTTO N.2;
 43. Foto del bene del LOTTO N.2;
 44. Planimetrie attuali del bene del LOTTO N.2;
 45. Certificato di residenza e stato famiglia degli occupanti – LOTTO N.2;
-



-
46. Contratto di sub locazione del 04/01/2025 – LOTTO N.2;
 47. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 204, foglio 52 su cui è edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato – LOTTO N.2;
 48. Planimetria catastale dell'immobile pignorato, sub 1, p.lla 204, foglio 52 – LOTTO N.2;
 49. Atto di donazione del 08/07/1988 – LOTTI N.2, N.3;
 50. Nota di trascrizione dell'atto di donazione del 29/07/1988 nn. 17618/14433 – LOTTI N.2, N.3;
 51. Ispezione ipotecaria sul sub 1 della particella 204, foglio 52, Comune di Capua – LOTTO N.2;
 52. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 4 - confronto di mercato - LOTTO N.2;
 53. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 5 - confronto di mercato - LOTTO N.2;
 54. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 6 - confronto di mercato - LOTTO N.2;
 55. Visura catastale storica del sub 8 della p.lla 142, foglio 52, Capua – LOTTO N.3;
 56. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Capua – LOTTO N.3;
 57. Estratto di mappa del foglio 52 del Comune di Capua – LOTTO N.3;
 58. Foto del bene del LOTTO N.3;
 59. Planimetrie attuali del bene del LOTTO N.3;
 60. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 142, foglio 52 su cui è edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato – LOTTO N.3;
 61. Ispezione ipotecaria sul sub 8 della particella 142, foglio 52, Comune di Capua – LOTTO N.3;
 62. Ricevuta di trasmissione via pec delle relazioni dell'Esperto Stimatore, inviate al creditore precedente;
 63. Ricevuta di trasmissione via pec delle relazioni dell'Esperto Stimatore, inviate al creditore intervenuto;
 64. Ricevuta di trasmissione via pec delle relazioni dell'Esperto Stimatore, inviate al legale del debitore esecutato.
-



1. PREMESSA

Il giorno 17/09/2025 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Elmelinda Mercurio 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°101/24 del R.G.E., promossa da **Fire Spa** (creditore procedente), rappresentato e difeso dagli Avvocati Alessandro Barbaro, Andrea Aloï e Alessandra Caiazza contro il Signor **XXXXXXXXXX** (debitore esecutato).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il 08/10/2025 e sono proseguite il giorno 20/10/2025 unitamente al Custode Giudiziario Avv. Ferdinando Mancini; nel corso degli accessi lo scrivente ha eseguito i rilievi visivi, metrici e fotografici del compendio pignorato, così come riportato nel verbale redatto unitamente al Custode Giudiziario **[all. n. 1]**; successivamente, il giorno 10/12/2025 l'Esperto Stimatore ha eseguito un ulteriore accesso onde completare le operazioni di rilievo del compendio pignorato.

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 Capua sono censiti i seguenti cespiti di proprietà esclusiva del debitore esecutato:

- Foglio 40 - Particella 5010 - Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza 9,5 vani - Rendita € 1.079,39;
- Foglio 52 - Particella 204 - Sub 1 - Categoria A/4 - Classe 4 - Consistenza 4,0 vani - Rendita € 206,58;
- Foglio 52 - Particella 142 - Sub 8 - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 51,00 mq - Rendita € 92,19.

Per tali beni il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio **XXXXXXXXXX** con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 17/04/2024 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 17/04/2024.

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

Gli immobili pignorati sono stati ricevuti in donazione dal debitore esecutato.



Il debitore esecutato si è coniugato scegliendo il regime della separazione legale dei beni; successivamente, con il provvedimento n.20350/2016 del 27/12/2016 è stato omologato il verbale di separazione tra i coniugi.

Sui beni pignorati il 01/08/1988, a seguito della morte del signor XXXXXXXXXX [all. n. 2], si è avuto il trasferimento dell'usufrutto in favore della moglie XXXXXXXXXX e successivamente, a seguito della sua morte avvenuta il 20/12/2024 [all. n. 3], si è avuto il ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà in favore del debitore esecutato.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al debitore esecutato che lo ha ritirato a mani proprie.

L'iscrizione a ruolo è stata eseguita il 15/04/2024 ovvero entro i 15 giorni dal ritiro dell'atto di pignoramento dall'Ufficiale Giudiziario avvenuto il 08/04/2025, ovvero entro il termine di cui all'art.543 cpc.

Il pignoramento è stato notificato il 26/03/2024; l'istanza di vendita è stata depositata il 03/05/2024 ovvero entro il termine di 45 giorni dalla notifica del pignoramento, così come previsto dall'articolo 497 cpc.

La certificazione notarile è stata depositata il 06/05/2024 ovvero entro il termine di 45 giorni dalla notifica del pignoramento, così come previsto dall'articolo 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.

Non vi sono comproprietari.

Non vi sono altri creditori iscritti, oltre al creditore procedente.

Vi è la trascrizione del 17/06/2021 ai nn.23012/16965 a favore della signora XXXXXXXXXX del provvedimento dell'assegnazione della casa coniugale al coniuge, successivo all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 18/04/2018 ai nn.13777/1411 da cui è scaturita la procedura esecutiva a seguito del pignoramento da parte della cessionaria del credito iscritto.

Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale non è opponibile alla procedura esecutiva.

Sugli immobili oggetto della procedura esecutiva vi è un decreto di sequestro preventivo [all. n. 4], trascritto il 30/03/2015 ai nn.9124/7200 [all. n. 5]; tuttavia, dalle indagini compiute presso la Cancelleria del Tribunale Penale di Santa Maria Capua Vetere è emersa l'esistenza della sentenza monocratica n.5108 del 12/10/2018 [all. n. 6], emessa dalla Dr.ssa Stravino con cui è stata ordinata la confisca dei beni oggetto del pignoramento mentre, dalle ricerche compiute presso la Cancelleria della Corte di Appello di Napoli è stata reperita la sentenza



n.240/24 del 23/01/2024 [all. n. 7] con cui è stata revocata la confisca dei beni pignorati con il relativo dissequestro.

Pertanto, sulla base del provvedimento del G.E. del 21/11/2025 [all. n. 8] sarà necessario provvedere all'annotazione della sentenza di dissequestro al fine di rendere inefficace la trascrizione del sequestro preventivo suddetto.

Formazione dei lotti

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

LOTTO N°1:

- Piena Proprietà di villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno pertinenziale circostante in Capua (Ce) alla via Scarano snc, censita nel N.C.E.U. del Comune di Capua - Foglio **40** - Particella **5010**;

LOTTO N°2:

- Piena Proprietà di appartamento al piano rialzato con cantinola pertinenziale al piano seminterrato in Capua (Ce) al vico Flavio Ventriglia n.15, censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua - Foglio **52** - Particella **204** - Sub **1**.

LOTTO N°3:

- Piena Proprietà di deposito al piano terra in Capua (Ce) alla via Riviera Casilina – largo Sanità snc, censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua - Foglio **52** - Particella **142** - Sub **8**.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTO N.2

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento è rappresentato dalla **piena proprietà** dell'appartamento al piano rialzato con cantinola al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Capua:

- Appartamento al piano rialzato con cantinola al piano seminterrato censito al N.C.E.U. - Foglio **52** - Particella **204** – Sub **1** - Categoria **A/4** - Classe **4** - Consistenza **4,0 vani** [all. n. 40].

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità al debitore esecutato a cui il bene è pervenuto per donazione; pertanto, trattasi di bene personale.

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



Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 41] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 42], è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).



Figura 1 Localizzazione della particella pignorata

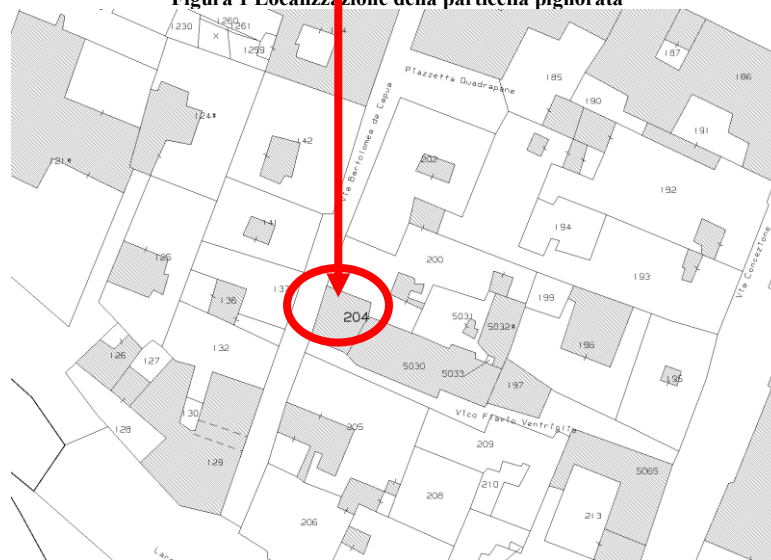


Figura 2 Mappa catastale del foglio 52 con l'individuazione della particella pignorata

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto da un appartamento al piano rialzato con cantinola al piano seminterrato, maggiormente appetibile sul mercato, si è formato il **LOTTO N.2** in quanto il bene pignorato non è divisibile in natura.

Tale tipologia abitativa costituita da un appartamento con cantinola pertinenziale è molto diffusa nel centro urbano del Comune di Capua.

Pertanto, è stato possibile definire i confini dell'appartamento al piano rialzato con cantinola al piano seminterrato che costituisce il **LOTTO N.2** precedentemente descritto, ovvero:

- Confini dell'appartamento al piano rialzato:
 - A Nord con la particella 200 del foglio 52;
 - A Sud con vico Flavio Ventriglia;



- Ad Ovest con via Bartolomeo da Capua.
- Confini della cantinola al piano seminterrato:
 - Ad Est con il vano scala comune;
 - A Sud con vico Flavio Ventriglia;
 - Ad Ovest con via Bartolomeo da Capua.

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

Il LOTTO N.2 è costituito da un appartamento al piano rialzato con cantinola al piano seminterrato, avente l'accesso pedonale dal vico Flavio Ventriglia n.15; pertanto, il LOTTO N.2 è accessibile anche dai mezzi rotabili (Figure 3, 4).



Figura 3 fabbricato a cui appartiene l'appartamento pignorato con accesso al vico Flavio Ventriglia n.15 in Capua



Figura 4 accesso all'immobile pignorato dal vico Flavio Ventriglia n.15 in Capua

Il contesto in cui sorge l'appartamento al piano rialzato con cantinola pertinenziale al piano seminterrato è residenziale, ovvero ricade nel centro storico del Comune di Capua, da cui sono facilmente raggiungibili la SP 333 che collega il Comune di Capua al Comune limitrofo di Santa Maria la Fossa e la SS 7 che collega il Comune di Capua al Comune di Santa Maria Capua Vetere (Figura 5).

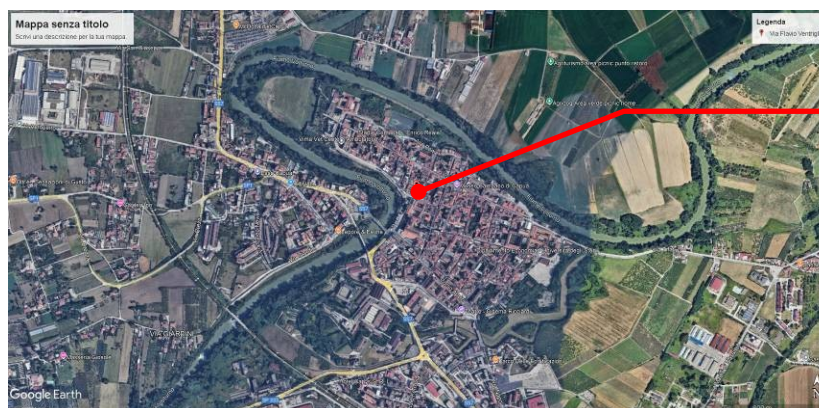


Figura 5 Collocazione del bene pignorato nel contesto urbano del Comune di Capua

Bene pignorato

Il LOTTO N.2, costituito da un appartamento al piano rialzato con cantinola pertinenziale al piano seminterrato, rispecchia la tipologia abitativa diffusa nel centro storico del Comune di Capua; in particolare, tale lotto appartiene ad un fabbricato di tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato, privo di ascensore con vano scala comune ed edificato antecedentemente al 01/09/1967 (presumibilmente negli anni 1956/1957), con una struttura portante in muratura e solai latero cementizi.

L'appartamento al piano rialzato ha un'altezza utile interna di 3,35 m ed è composto da un salone, una cucina, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto; completa il lotto la cantinola al piano seminterrato disposta in fondo a sinistra del vano comune scendendo le scale, avente un'altezza utile interna di 2,80 m **[all. n. 43]** (Figure 6 - 21).



Figura 6 facciata su via Bartolomeo da Capua



Figura 7 portone di accesso al vano scala comune dal vico Flavio Ventriglia n.15 in Capua

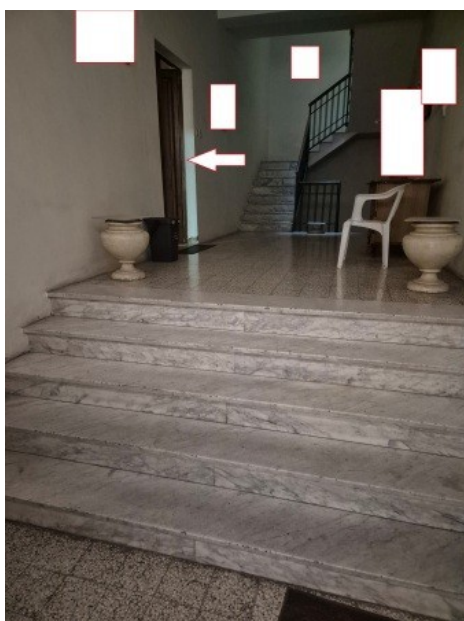


Figura 8 vano scala comune con accesso all'appartamento al piano rialzato

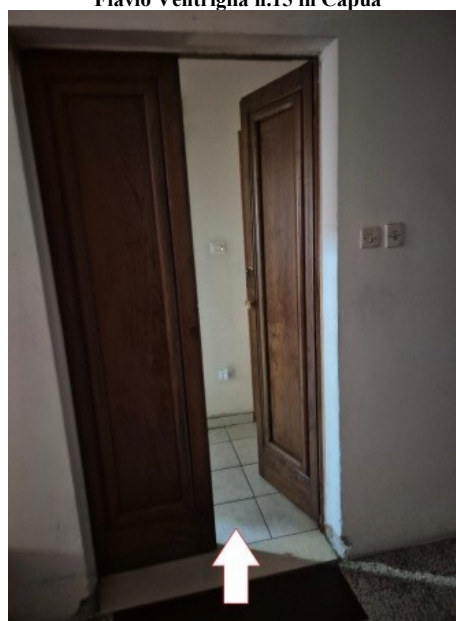


Figura 9 accesso all'appartamento al piano rialzato





Figura 10 salone dell'appartamento al piano rialzato

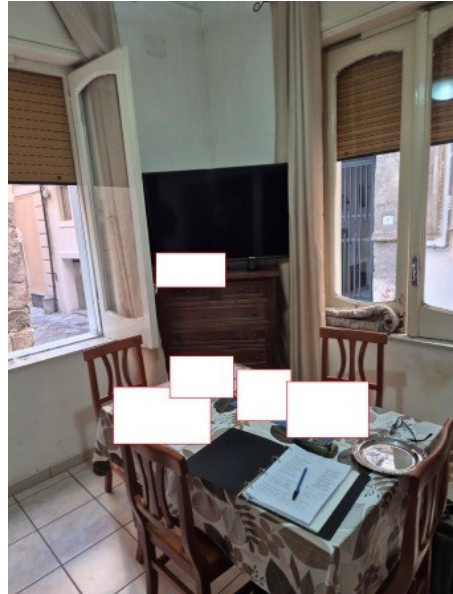


Figura 11 salone dell'appartamento al piano rialzato



Figura 12 cucina dell'appartamento al piano rialzato

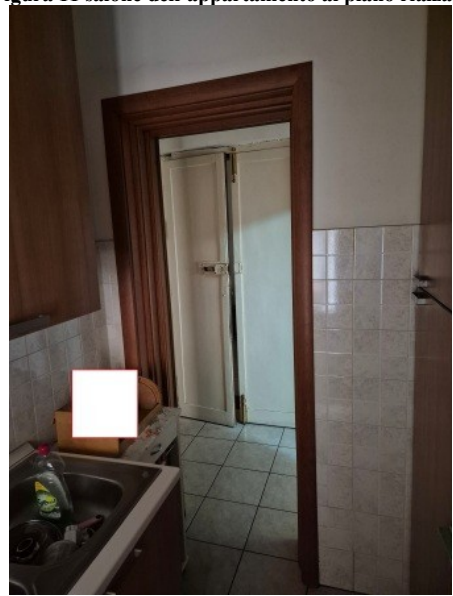


Figura 13 cucina dell'appartamento al piano rialzato

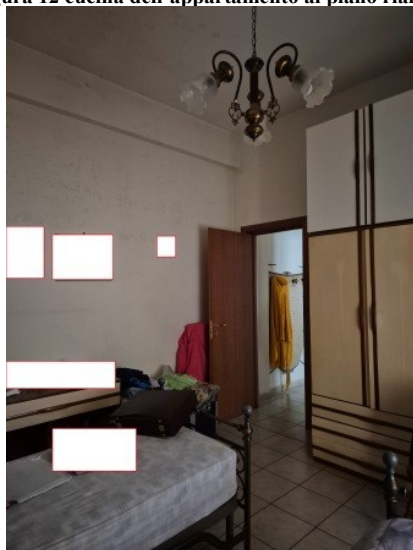


Figura 14 camera da letto dell'appartamento al piano rialzato

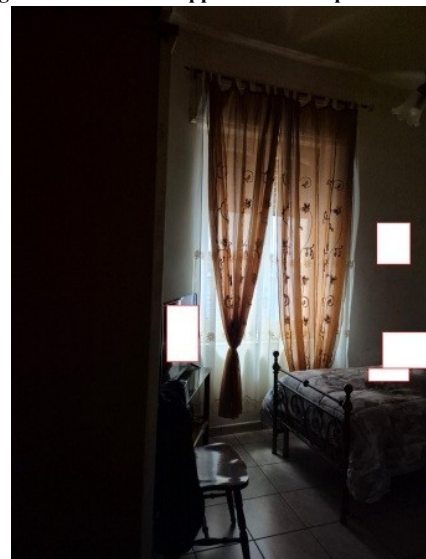


Figura 15 camera da letto dell'appartamento al piano rialzato





Figura 16 disimpegno dell'appartamento al piano rialzato



Figura 17 bagno dell'appartamento al piano rialzato

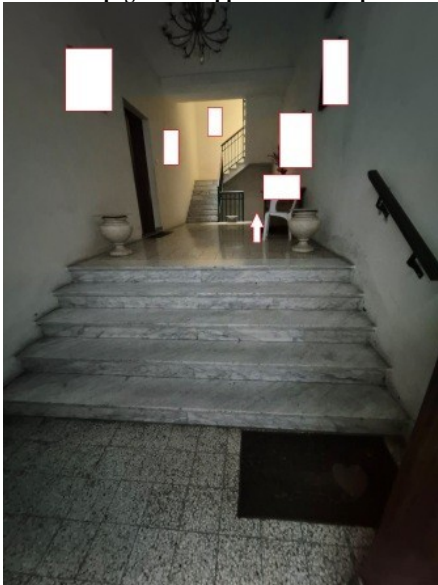


Figura 18 vano scala comune con accesso al piano seminterrato



Figura 19 vano comune con accesso alla cantinola al piano seminterrato



Figura 20 cantinola al piano seminterrato

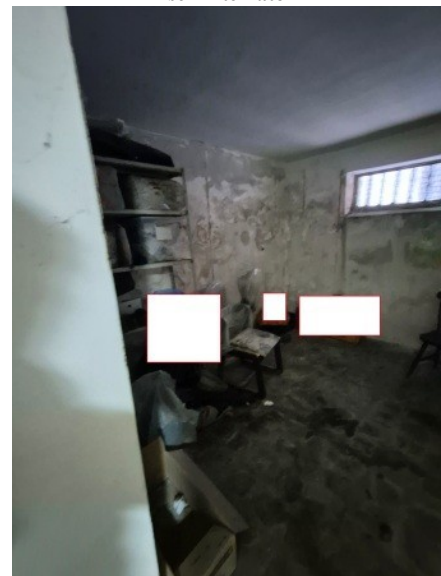


Figura 21 cantinola al piano seminterrato



Dalle planimetrie [all. n. 44] del LOTTO N.2 è stato possibile dedurre le superfici dell'appartamento al piano rialzato con la cantinola pertinenziale al piano seminterrato, così suddivise (Figura 22):

- **Piano Rialzato della superficie interna complessiva di 45,10 mq ed altezza utile interna di 3,35 m**
 - Salone della superficie di 13,40 mq;
 - Cucina della superficie di 4,50 mq;
 - Camera da letto della superficie di 17,80 mq;
 - Disimpegno della superficie di 5,30 mq;
 - Bagno della superficie di 4,10 mq.
- **Piano Seminterrato della superficie interna complessiva di 10,80 mq ed altezza utile interna di 2,80 m**
 - Cantinola della superficie di 10,80 mq.

LOTTO N.2
APPARTAMENTO PIANO RIALZATO CON CANTINOLA
PERTINENZIALE AL PIANO SEMINTERRATO
FOGLIO 52 PARTICELLA 204 SUB 1

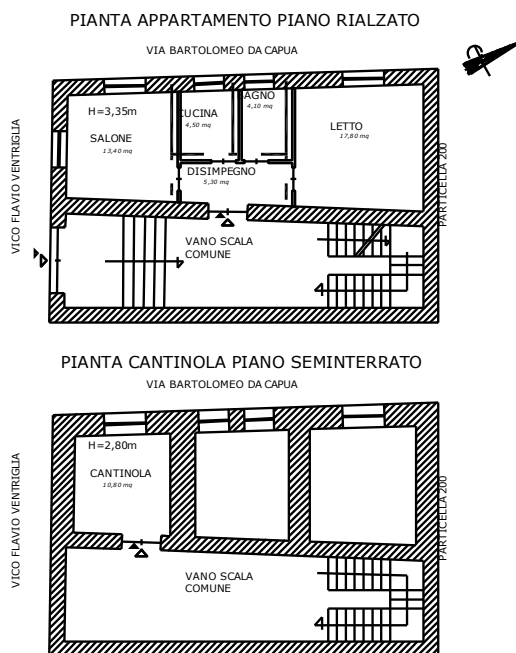


Figura 22 planimetrie del piano rialzato e del piano seminterrato dell'appartamento con la cantinola pertinenziale

Il LOTTO N.2 appartiene ad un fabbricato con altre unità immobiliari, non costituito in condominio ma che condivide con i restanti immobili l'androne ed il vano scala comuni. Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- $C = 1,00$ per tutti gli ambienti interni residenziali;

- $C = 0,30$ per la cantinola.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **48,34 mq**.

IL LOTTO N.2 costituito dall'appartamento al piano rialzato con la cantinola pertinenziale al piano seminterrato è occupato dalla signora XXXXXXXXXX unitamente al fratello XXXXXXXXXX **[all. n. 45]** in forza di un contratto di sub locazione del 04/01/2025 registrato all'Agenzia delle Entrate il 03/02/2025 al n.1635 – serie 3T, con canone mensile di € 360,00 **[all. n. 46]**, intestato alla signora XXXXXXXXXX deceduta in Capua il 23/09/2025; pertanto, il contratto suddetto è inopponibile alla procedura esecutiva anche perché registrato dopo la trascrizione del pignoramento.

Il LOTTO N.2 si trova in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) e risulta necessario un adeguamento per un costo stimabile in € 1.500,00.

L'appartamento al piano rialzato è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è stimabile in € 200,00.

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

Il LOTTO N.2 è costituito dall'appartamento al piano rialzato con la cantinola pertinenziale al piano seminterrato e dalle visure storiche meccanizzate è emersa la seguente variazione catastale:

Dati catastali attuali e storici del sub 1 della particella 204 del foglio 52 [all. n. 40]

- Dal 27/01/1958 - Comune di Capua - N.C.E.U. - Foglio **52** - Particella **204** - Sub **1**.

*Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'appartamento pignorato è la particella 204 del foglio 52 **[all. n. 47]**.*

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

L'appartamento al piano rialzato con la cantinola pertinenziale al piano seminterrato è dotato della planimetria catastale **[all. n. 48]** cui è conforme lo stato dei luoghi.

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

LOTTO N.2: – piena ed intera proprietà di **appartamento al piano rialzato con cantinola pertinenziale al piano seminterrato** ubicato in Capua (Ce) al vico Flavio Ventriglia n.15; il fabbricato a cui appartiene il lotto ha tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato, ha un



vano scala comune privo di ascensore ed ha una struttura portante in muratura con solai latero cementizi.

L'appartamento al piano rialzato ha un'altezza utile interna di 3,35 m ed è composto da un salone, una cucina, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto; completa il lotto la cantinola al piano seminterrato disposta in fondo a sinistra del vano comune scendendo le scale, avente un'altezza utile interna di 2,80 m; l'appartamento al piano rialzato confina con la particella 200 a nord, con il vico Flavio Ventriglia a sud e con via Bartolomeo da Capua ad ovest; la cantinola al piano seminterrato confina con il vano scala comune ad est, con il vico Flavio Ventriglia a sud e con via Bartolomeo da Capua ad ovest; è riportato nel C.F. del **Comune di Capua foglio 52, p.lla 204, sub 1**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il fabbricato a cui appartiene il lotto è stato edificato negli anni 1956/1957, ovvero antecedentemente al 01/09/1967; lo stato dei luoghi è conforme a quello dell'edificazione.

PREZZO BASE euro **28.000,00**.

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.2, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 26/03/2024, trascritto il **17/04/2024** ai nn. 15395/12634 **[all. n. 17]**, contro XXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di POP NPLS 2020 Srl (cedente del creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano rialzato con la cantinola pertinenziale al piano seminterrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 52, particella 204, sub 1, pervenuto al debitore esecutato mediante una donazione e, pertanto, trattasi di bene personale. Si rappresenta che con la morte degli usufruttuari avvenuta il 01/08/1988 ed il 20/12/2024 si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà; pertanto, verrà venduto il diritto della piena proprietà.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.2:**
 - *Atto di donazione* del 08/07/1988 **[all. n. 49]**, trascritto il 29/07/1988 ai nn. 17618/14433 [all. n. 50] contro XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla nuda proprietà dell'appartamento al piano rialzato con la cantinola pertinenziale al piano seminterrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 52, particella 204, sub 1.



Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'appartamento pignorato è la particella 204 del foglio 52 [all. n. 47].

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

Secondo il P.U.C. del Comune di Capua adottato con la Delibera di Giunta Comunale n.137 del 23/12/2020 e successiva n.96 del 22/09/2021 ed approvato con la Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 15/06/2023, pubblicato sul BURC n.49 del 03/07/2023, l'immobile pignorato ricade in zona A – conservazione del centro storico (art. 2 D.Lgs. n.1444/68).

L'intero territorio comunale di Capua è di interesse storico archeologico.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Capua è emerso che il fabbricato a cui appartiene il LOTTO N.2 è stato edificato negli anni 1956/1957, ovvero antecedentemente al 01/09/1967 e lo stato dei luoghi è conforme all'originaria consistenza dell'edificazione.

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

Il LOTTO N.2 pignorato è occupato dalla signora XXXXXXXXXX unitamente al fratello XXXXXXXXXX [all. n. 45] in forza di un contratto di sub locazione del 04/01/2025 registrato all'Agenzia delle Entrate il 03/02/2025 al n.1635 – serie 3T, con canone mensile di € 360,00 [all. n. 46], intestato alla signora XXXXXXXXXX deceduta in Capua il 23/09/2025; **pertanto, il contratto suddetto è inopponibile alla procedura esecutiva anche perché registrato dopo la trascrizione del pignoramento.**

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

Il LOTTO N.2 appartiene ad un fabbricato con altre unità immobiliari, non costituito in condominio ma che condivide con i restanti immobili l'androne ed il vano scala comuni.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.2 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXXXXXXX (debitore esecutato) [all. n. 27] e così come emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul sub 1 della particella 204 del foglio 52 del N.C.E.U. Comune di Capua [all. n. 51].



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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.2 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- **Sequestro Preventivo** del 06/02/2015 **[all. n. 29]**, trascritto il 30/03/2015 ai nn. 9124/7200 [all. n. 30], contro XXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Erario dello Stato, relativamente alla nuda proprietà dell'appartamento al piano rialzato con la cantinola pertinenziale al piano seminterrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 52, particella 204, sub 1. Si rappresenta che con la morte degli usufruttuari avvenuta il 01/08/1988 ed il 20/12/2024 si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà; pertanto, verrà venduto il diritto della piena proprietà; Si rappresenta che dalle indagini compiute presso la Cancelleria del Tribunale Penale di Santa Maria Capua Vetere è emersa l'esistenza della sentenza monocratica n.5108 del 12/10/2018 **[all. n. 6]**, emessa dalla Dr.ssa Stravino con cui è stata ordinata la confisca dei beni oggetto del pignoramento mentre, dalle ricerche compiute presso la Cancelleria della Corte di Appello di Napoli è stata reperita la sentenza n.240/24 del 23/01/2024 **[all. n. 7] con cui è stata revocata la confisca dei beni pignorati con il relativo dissequestro;** Pertanto, sulla base del provvedimento del G.E. del 21/11/2025 **[all. n. 8]** sarà necessario provvedere all'annotazione della sentenza di dissequestro al fine di rendere inefficace la trascrizione del suddetto sequestro preventivo;
- **Ipoteca giudiziale** del 24/09/2016, iscritta il 18/04/2018 ai nn. 13777/1411 [all. n. 31], contro XXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Banca di Credito Popolare società cooperativa per azioni (cedente del creditore procedente), relativamente alla nuda proprietà dell'appartamento al piano rialzato con la cantinola pertinenziale al piano seminterrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 52, particella 204, sub 1. Si rappresenta che con la morte degli usufruttuari avvenuta il 01/08/1988 ed il 20/12/2024 si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà; pertanto, verrà venduto il diritto della piena proprietà;
- **Atto di pignoramento** del 26/03/2024, trascritto il **17/04/2024** ai nn. 15395/12634 **[all. n. 17]**, contro XXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di POP NPLS 2020 Srl (cedente del creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano rialzato con la



cantinola pertinenziale al piano seminterrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 52, particella 204, sub 1, pervenuto al debitore esecutato mediante una donazione e, pertanto, trattasi di bene personale. Si rappresenta che con la morte degli usufruttuari avvenuta il 01/08/1988 ed il 20/12/2024 si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà; pertanto, verrà venduto il diritto della piena proprietà;

- ***Sequestro conservativo*** del 13/09/2024, trascritto il 23/09/2024 ai nn. 35644/28680 [all. n. 34], contro XXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Fallimento S.A.COM. Servizi Ambienti e Commercio Srl (creditore iscritto), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano rialzato con la cantinola pertinenziale al piano seminterrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 52, particella 204, sub 1, pervenuto al debitore esecutato mediante una donazione e, pertanto, trattasi di bene personale. Si rappresenta che con la morte degli usufruttuari avvenuta il 01/08/1988 ed il 20/12/2024 si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà; pertanto, verrà venduto il diritto della piena proprietà; **Si rappresenta che la trascrizione del suddetto sequestro conservativo è successiva alla trascrizione del pignoramento;**

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è stimabile in € 200,00, mentre il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico è stimabile in € 1.500,00.

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

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

Il LOTTO N.2 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.2.

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 52 del Comune di Capua e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.2.



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

Il LOTTO N.2 appartiene ad un fabbricato con altre unità immobiliari, non costituito in condominio ma che condivide con i restanti immobili l'androne ed il vano scala comuni.

3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison



Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale); le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

3.12.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

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

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

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dagli appartamenti ad uso residenziale, collocate nel contesto urbano del centro storico.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Capua.

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 ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 4) **[all. n. 52]**
 - Valore di mercato noto = € 68.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi;



-
- Superficie utile interna = 80,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 30,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'appartamento = terra;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = discreto con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.
- **IMMOBILE 2** (scheda di rilevazione dati n. 5) **[all. n. 53]**
 - Valore di mercato noto = € 58.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 18 mesi;
 - Superficie utile interna = 70,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 3,30 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell'appartamento = rialzato;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = discreto con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.
- **IMMOBILE 3** (scheda di rilevazione dati n. 6) **[all. n. 54]**
 - Valore di mercato noto = € 57.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi;
 - Superficie utile interna = 94,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 0,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell'appartamento = rialzato;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = discreto con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.
- **LOTTO N.2 - 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 commerciale interna = 48,34 mq (comprende il 30% della cantinola);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 0,00 mq;
-



- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'appartamento = rialzato;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = sufficiente con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
 - Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 15,00%;
 - Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
 - L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
 - Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
 - Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 3.000,00;
- 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		€ 68 000,00	€ 58 000,00	€ 57 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	2 mesi	18 mesi	3 mesi
Superficie utile interna	48,34 mq	80,00 mq	70,00 mq	94,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	0,00 mq	30,00 mq	3,30 mq	0,00 mq
Numero dei servizi igienici	1 bagno	2 bagni	1 bagno	1 bagno
Numero di piano	0 piano	0 piano	0 piano	0 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	3,5	4,5	4,5	4,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per la piena proprietà del LOTTO N.2 il valore di mercato di € **33.169,18**, 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	€ 68 000,00	€ 58 000,00	€ 57 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 445,40	-€ 3 419,10	-€ 560,03
€ - Superficie utile interna	-€ 19 198,09	-€ 13 134,26	-€ 27 687,45
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	-€ 4 547,87	-€ 500,27	€ 0,00
€ - Numero dei servizi igienici	-€ 5 000,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	-€ 3 000,00	-€ 3 000,00	-€ 3 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 35 808,64	€ 37 946,38	€ 25 752,53
Media dei valori corretti	€ 33 169,18		

3.12.2 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.2 il valore di mercato di € **33.169,18** e, considerando la superficie commerciale pari a **48,34 mq**, si è calcolato un valore di € **686,16 al mq**, ovvero:



<u>Appartamento al piano rialzato con cantinola pertinenziale al piano seminterrato</u>		
<u>sub 1 - p.lla 204 - foglio 52</u>		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
48,34 mq	686,16 €/mq.	€ 33.169,18

3.12.3 *Adeguamenti e correzione della stima*

Il livello di manutenzione del LOTTO N.2 è sufficiente con la necessità 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 € 200,00, mentre il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico è stimabile in € 1.500,00; infine, i costi per la liberazione dell'immobile sono stimabili in € 1.469,18; pertanto, si ha che l'importo complessivo degli adeguamenti di stima è pari ad € **3.169,18**, pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **30.000,00**.

3.12.4 *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 5% 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 eventuali costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, per gli ulteriori costi necessari per la liberazione dell'immobile e per l'ulteriore svalutazione che il LOTTO N.2 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 5% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 28.000,00**.

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

Il bene che costituisce il LOTTO N.2 appartiene al debitore esecutato in piena proprietà.

Pertanto non si tratta di quote indivise.



3.14 QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Il debitore esecutato si coniugato in XXXXXXXXX scegliendo il regime patrimoniale della separazione legale dei beni **[all. n. 38]**, successivamente, con il provvedimento n.20350/2016 del 27/12/2016 è stato omologato il verbale di separazione tra i coniugi.

Il debitore esecutato è residente in XXXXXXXXXXXXX **[all. n. 39]**.

