

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. DOTT.SSA ...OMISSIS...

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. ...OMISSIS...

Promossa da:  
...OMISSIS...  
c/  
...OMISSIS...

Udienza del ...OMISSIS...

RELAZIONE DI STIMA  
COPIA ANONIMA



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott.ssa ...OMISSIS...- Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

### *Premessa*

Con provvedimento del ...OMISSIS..., la S.V.I., nominava il sottoscritto ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° ...OMISSIS..., promossa da ...OMISSIS... c/ ...OMISSIS....

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominata ...OMISSIS..., quale custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento.

In data ...OMISSIS..., il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

\* \* \*

Si precisa che, così come specificato nell'atto di pignoramento immobiliare, e come già indicato nel modulo di controllo della documentazione, depositato in data ...OMISSIS..., la ...OMISSIS...aveva erogato il finanziamento fondiario con garanzia ipotecaria del ...OMISSIS...rep. n. ...OMISSIS...**alla società ...OMISSIS...** ;tale società è stata successivamente cancellata dal registro delle Imprese in data ...OMISSIS...per "mancata ricostituzione della pluralità dei soci nel termine di sei mesi". L'estinzione della ...OMISSIS.... ha comportato la **successione dell'unica socia ...OMISSIS...** sia nell'obbligazione assunta dalla suddetta società nei confronti della Banca mutuataria, sia nel diritto di proprietà degli immobili su cui insiste l'ipoteca. Pertanto, la ...OMISSIS.... ha adito il Tribunale di ...OMISSIS... per ottenere il subentro della sig.ra ...OMISSIS...nella procedura, accertato con sentenza traslativa n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., con la quale la Dr.ssa ...OMISSIS...ha ordinato al competente Conservatore dei Registri Immobiliari, di trascrivere a favore di ...OMISSIS...la piena proprietà sugli immobili oggetto del presente pignoramento, ancora formalmente intestati alla cessata società ...OMISSIS...

\* \* \*

Il custode giudiziario ...OMISSIS..., a mezzo raccomandata A/R, comunicava alla debitrice la data del primo accesso, fissato per il giorno ...OMISSIS..., presso gli immobili oggetto

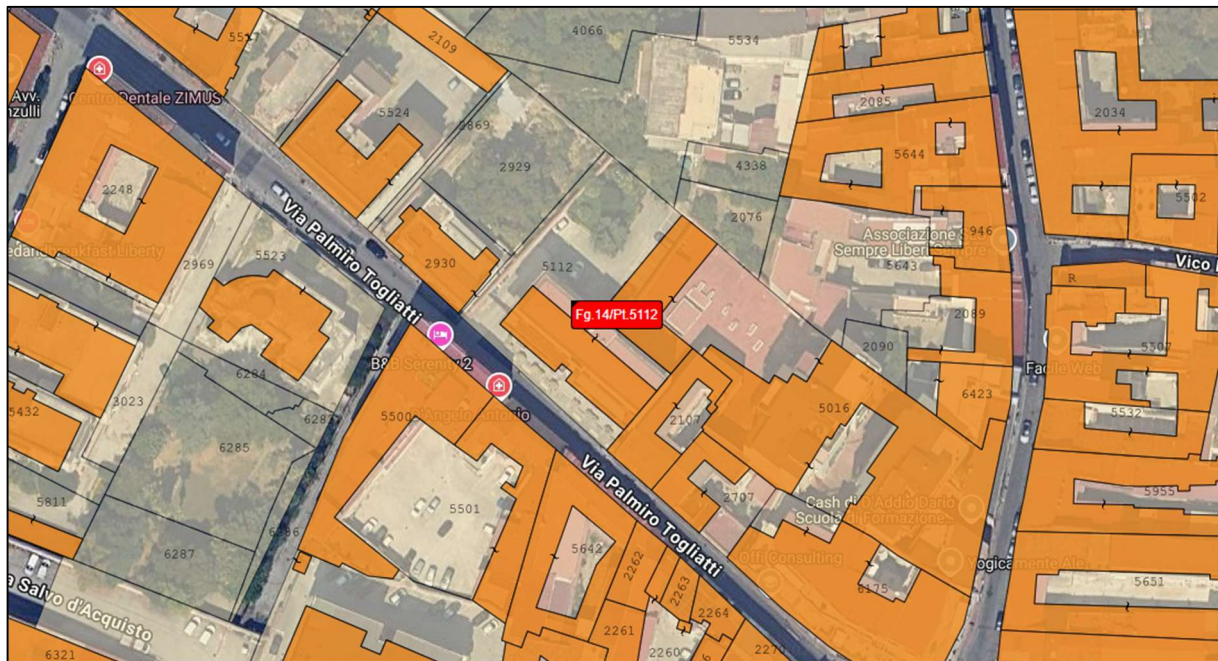
Ing. ...OMISSIS...  
...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS...- pec: ...OMISSIS...



della presente procedura, siti in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Giuseppe Avezzana n. 61 e contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere:

- Fig. 14, P.Illa 5112, sub 3 categoria castale C/2 “Magazzini e locali di deposito”
- Fig. 14, P.Illa 5112, sub 32 categoria castale C/6 “Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”.

Occorre precisare che, come già specificato nel modulo di controllo depositato agli atti dallo scrivente, in occasione dell’accesso, è stato rilevato che l’indirizzo riportato nella visura catastale risulta essere errato, in quanto l’indirizzo corretto è **Via Palmiro Togliatti nn. 51 - 53 - 55**. Difatti, in occasione dell’accesso, gli immobili oggetto di procedura sono stati individuati univocamente mediante la sovrapposizione tra l’ortofoto e il mappale correlato, estratta dall’appweb dell’Agenzia delle Entrate “STIMATRIX FORMAPS”, che si riporta di seguito.



*Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale – sito Formaps.it*

A tal proposito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta al Comune di Santa Maria Capua Vetere, al fine di richiedere chiarimenti in merito alla toponomastica e attestare l’effettiva corrispondenza tra Via Palmiro Togliatti e Via Giuseppe Avezzana.

In data ...OMISSIS..., l’Ufficio il Comune di Santa Maria Capua Vetere ha trasmesso un’apposita nota nella quale si comunica che **“in virtù della Deliberazione di Giunta Comunale n...OMISSIS...del ...OMISSIS...con la quale è stata aggiornata la toponomastica cittadina, il tratto di Via Avezzana, compreso tra Via Mazzocchi e Via Pratilli, è stato denominato**

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS...- pec: ...OMISSIS...



**Via P. Togliatti**. Il restante tratto, compreso tra Viale Kennedy e Via Mazzocchi, ha conservato la denominazione *Via Avezzana*" (Cfr. All. 21 – Richiesta toponomastica e riscontro).

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento si trova nel primo tratto menzionato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere e, pertanto, il corretto indirizzo è Via Palmiro Togliatti.

Si riportano dunque, di seguito, tre immagini estratte dal sito Google Maps, in cui è possibile visionare:

- la vecchia Via Giuseppe Avezzana, sostituita dall'insegna di Via Palmiro Togliatti;



- i tre numeri civici posti sopra i tre portoni di accesso all'immobile identificato al subalterno n. 3 (civici 51 – 53 e 55);





*Civici 51 – 53 (non visibile) - 55 (Accesso al sub. 3)*

- il numero civico 49 posto sopra al portone di accesso al fabbricato nel quale insistono gli immobili pignorati, il quale vano scala garantisce l'accesso al sub. n. 32.





*Civico 49 (Accesso per il sub. n. 32)*

\* \* \*

In data ...OMISSIS..., il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario, si recava presso gli immobili oggetto di pignoramento, dove non è stata rinvenuta l'esecutata e, pertanto, non è stato possibile effettuare il sopralluogo nell'immobile di cui al subalterno 3, nonostante il Custode, riferiva che la raccomandata, risultava consegnata ai destinatari.

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



In questa occasione, si prendeva visione esclusivamente del subalterno n. 32 di categoria C/6, al piano seminterrato, che nonostante la categoria catastale "Box, posti auto scoperti, Garage, rimesse per autoveicoli e autorimesse", durante il sopralluogo si presentava occupato da un altro condomino come cantina / deposito.

In data ...OMISSIS..., data del secondo accesso, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario e con l'ausilio di un fabbro per l'apertura di una delle porte di accesso all'immobile sub 3, si recava nuovamente presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Anche in questa occasione non è stata rinvenuta l'esecutata e, pertanto, con l'ausilio del fabbro è stato possibile accedere al subalterno n. 3, posto al piano terra del fabbricato residenziale. L'immobile, catastalmente individuato con il foglio 14 Particella 5112 sub.3, categoria catastale C/2, risulta abbandonato da tempo ed è caratterizzato da un ampio locale con un piccolo vano interno, adibito a bagno, che allo stato si presenta in fase di demolizione. L'immobile in uno stato di conservazione "mediocre" presenta tre accessi posti sulla via Palmiro Togliatti, un terrazzo retrostante ed una corte antistante entrambi di proprietà esclusiva.

All'immobile identificato con il foglio 14 Particella 5112 subb.32, categoria catastale C/6, si accede tramite il portoncino di ingresso al fabbricato e scendendo una rampa di scale, si accede al piano seminterrato. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione "normale" e risulta essere utilizzato da un condomino come deposito.

\* \* \*

Si precisa inoltre che, dall'esame della documentazione acquisita presso il Comune di Santa Maria Capua Vetere, in particolare la Voltura, variante finale e assestamento alla C.E. n. ...OMISSIS...per la costruzione di un fabbricato per c.a. alla via Avezzana n. 7 (attuale Via Palmiro Togliatti) del ...OMISSIS..., è stato rilevato che per il subalterno 3 è prevista una destinazione d'uso di tipo "autorimessa" (cat. C6) in luogo di quella di "deposito" (cat. C2) riportata nella visura catastale. Atteso che la stima è stata effettuata considerando la destinazione d'uso riportata nel titolo edilizio (autorimessa), il futuro acquirente dovrà provvedere ad effettuare le necessarie pratiche catastali. Al riguardo si evidenzia che sarà necessario verificare tutte le condizioni al contorno (ivi compresa la necessità di eventuali impianti) affinché il bene possa essere utilizzato come autorimessa, essendo verifiche non

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



eseguibili in fase di stima per procedure esecutive. Suddetti eventuali costi saranno a carico del futuro acquirente.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto".

\* \* \*

\* \* \*

***Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.***

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (istanza di vendita, estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) presente agli atti e relativa agli immobili oggetto di esproprio non risultava completa, come già riportato nell'apposito modulo di controllo depositato dallo scrivente in data ...OMISSIS....

Difatti, nel fascicolo mancava la documentazione relativa alle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica e gli estratti attuali al catasto. Al riguardo, lo scrivente ha provveduto ad acquisire i documenti catastali dal sito dell'Agenzia delle Entrate, e il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Santa Maria Capua Vetere, come meglio specificato nel quesito 6.

Per quanto concerne i certificati di iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, a nome del debitore esecutato, invece, si rappresenta che essi erano presente nel fascicolo e risalgono fino all'atto di compravendita per notaio dott.ssa ...OMISSIS... di ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., rep. ...OMISSIS... racc. ...OMISSIS..., che risulta antecedente ai vent'anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il ...OMISSIS...e che costituisce, quindi, atto ultraventennale "inter vivos" a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

\* \* \*

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., l'Esperto rappresenta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile, residenza e cittadinanza dell'esecutata e, pertanto, il sottoscritto ha provveduto a richiederli presso il Comune di

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



...OMISSIS... (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune ...OMISSIS...*). In riscontro a tali richieste, il Settore Affari Generali – Servizio Demografico del Comune di ...OMISSIS... ha trasmesso il certificato storico di residenza e delle abitazioni della ...OMISSIS..., nel quale si evince che l'esecutata è residente dal ...OMISSIS... in Via ...OMISSIS...a ...OMISSIS..., pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il ...OMISSIS...) ad oggi.

Per quanto concerne l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, il Comune di ...OMISSIS... ha comunicato che l'esecutata ha contratto matrimonio nel Comune di ...OMISSIS... in data ...OMISSIS...e che *“l'atto è stato registrato nel Comune di ...OMISSIS...Atto n° ...OMISSIS...Anno ...OMISSIS...”*. A tal proposito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta al Comune di ...OMISSIS... che, in data ...OMISSIS...trasmetteva estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dell'anno ...OMISSIS...dal quale si evince che la sig.ra ...OMISSIS...è coniugata con il sig. ...OMISSIS...dal ...OMISSIS...in ...OMISSIS.... Nelle annotazioni inoltre è riportato che *“con atto in data ...OMISSIS...a rogito del notaio ...OMISSIS...del distretto notarile di ...OMISSIS...gli sposi hanno scelto il regime ...OMISSIS...”* (Cfr. All. 12 – *Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di ...OMISSIS...*).

\* \* \*

Si precisa, infine, che nella presente relazione è stato individuato **un unico lotto di vendita**, abbinando i due subalterni, **ritenendo questa scelta più idonea e più appetibile sul mercato**.

Pertanto, la presente relazione riguarda i due subalterni oggetto di pignoramento:

- sub 3 Ctg. C/2, *“Magazzini e locali di deposito”*, Cl. 2 consistenza **138 mq**, Sup. Catastale Totale **149 mq**, R. € **377,74**, piano **T** Scala **U**;
- sub 32 Ctg. C/6, *“Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse”*, Cl. 2 consistenza **6 m<sup>2</sup>**, Sup. Catastale **6 mq**, R. € **16,42**, piano **S1** Scala **U**.

\* \* \*

\* \* \*

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS...- pec: ...OMISSIS...



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un locale al piano terra (che presenta una destinazione d'uso catastale "deposito"; mentre come specificato nel quesito n. 6 è legittimata a livello urbanistico come locale "autorimessa") con tre ingressi fronte strada, , e da un'autorimessa al piano seminterrato, che al momento dell'accesso aveva destinazione d'uso di cantina e deposito, appartenenti ad un fabbricato composto da sei piani fuori terra, ubicato in Santa Maria Capua Vetere alla Via Palmiro Togliatti. Come già precisato, in occasione dell'accesso è stato possibile rilevare che, a differenza di quanto riportato nelle visure catastali, l'indirizzo corretto è Via Palmiro Togliatti nn. 49, 51, 53, 55 in luogo di Via Giuseppe Avezzana n. 61, riportata nella visura.

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade gli immobili oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale gli stessi insistono, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito, acquisita dallo scrivente sul sito web "Formaps.it" (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):

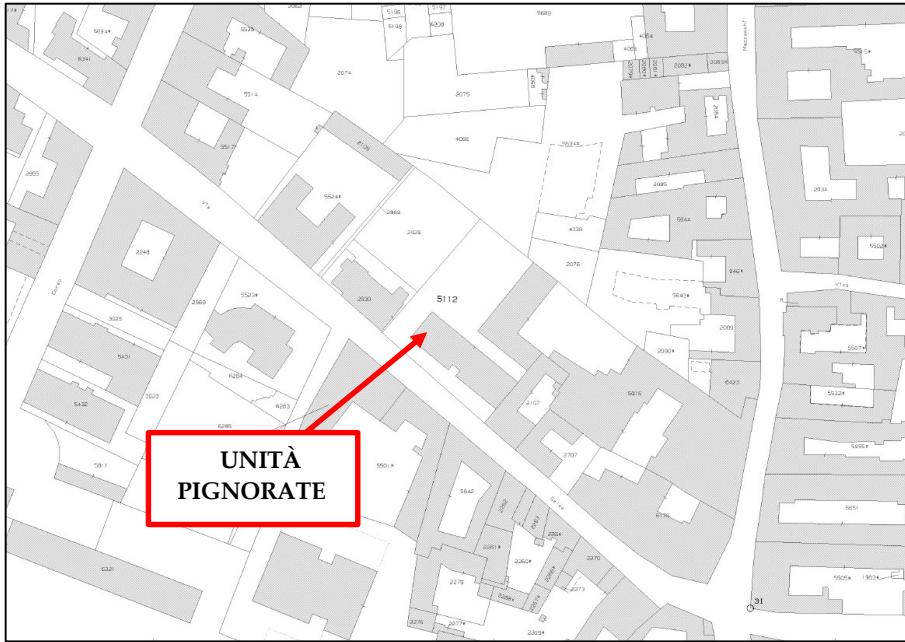


Ortofoto

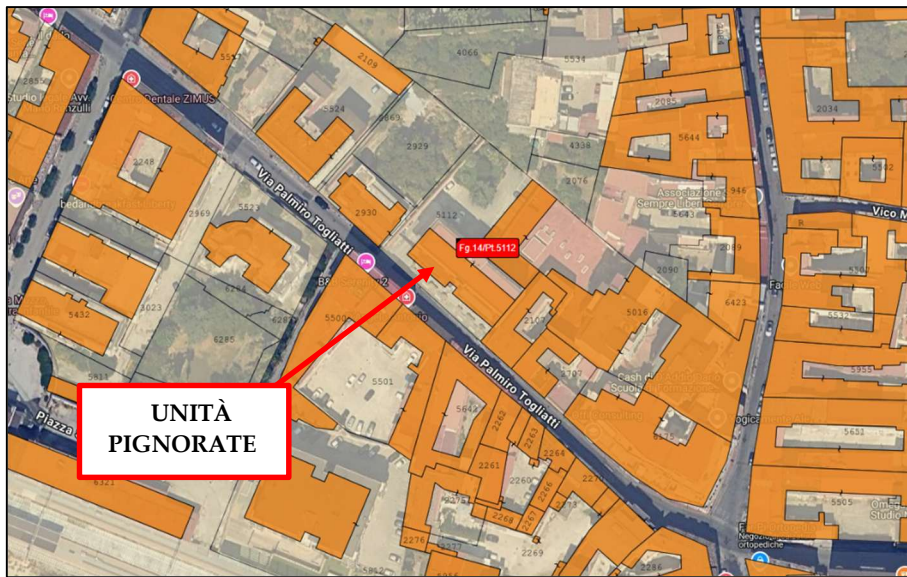
Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...





*Mappa catastale Fg. 14 P.IIa 5112*



*Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 14 P.IIa 5112*

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare che, a meno di un leggero sfalsamento tra i due strumenti, sussiste una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato rappresentato nell'ortofoto e quanto riportato nella mappa catastale acquisita.

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



Si precisa, infine, che i beni oggetto di pignoramento, alla luce della documentazione presente nel fascicolo e di quella acquisita dallo scrivente, non risultano interessati da **procedure di espropriazione per pubblica utilità**.

\* \* \*

I beni oggetto di procedura, così come indicati nell'atto di pignoramento, sono identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere, al Foglio **14**, P.lla **5112**:

- sub **3** Ctg. C/2, "Magazzini e locali di deposito", Cl. **2** consistenza **138 mq**, Sup. Catastale Totale **149 mq**, R. € **377,74**, piano **T** Scala **U**;
- sub **32** Ctg. C/6, "Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse", Cl. **2** consistenza **6 m<sup>2</sup>**, Sup. Catastale **6 mq**, R. € **16,42**, piano **S1** Scala **U**.

(Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

In occasione del secondo accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, gli immobili non presentano difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo dei beni pignorati.



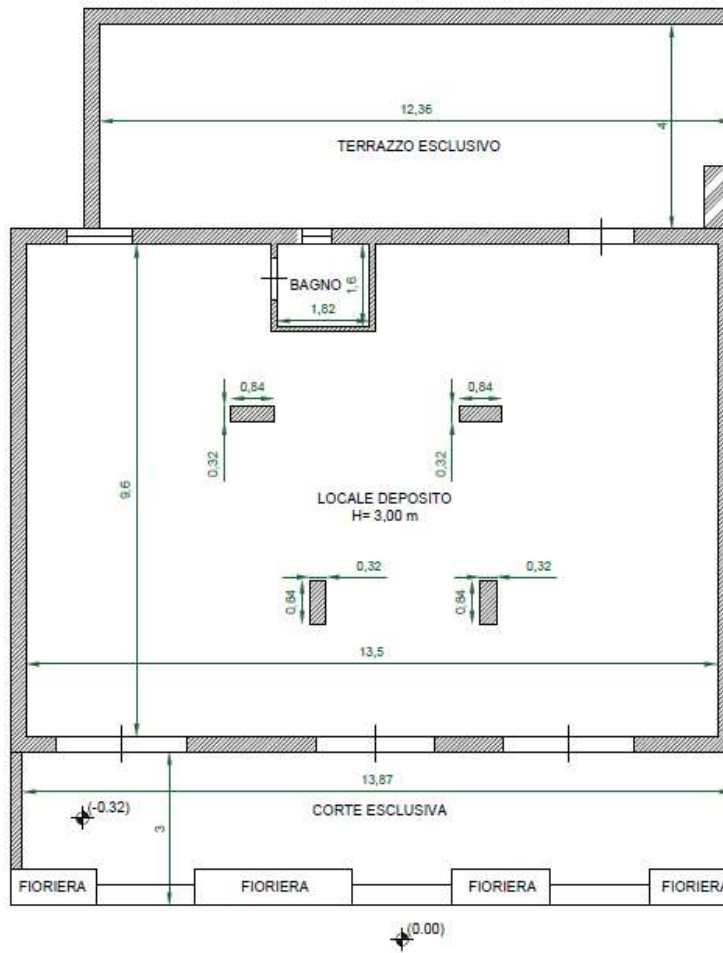


Fig. 14 P.Ila 5112 Sub 3 – stato attuale al ...OMISSIS...





Fig. 14 P.lla 5112 Sub 3 – Planimetria Catastale al 22/02/1999

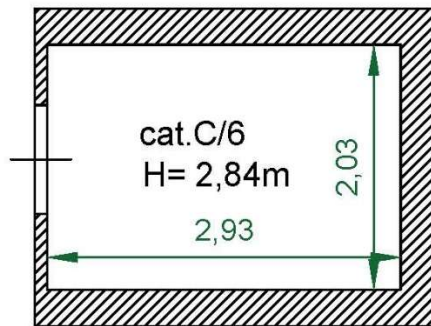


Fig. 14 P.lla 5112 Sub 32 – stato attuale al ...OMISSIS...



## PIANO INTERRATO

h=2.90

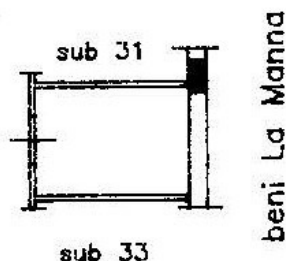


Fig. 14 P.lla 5112 Sub 32 – Planimetria Catastale al 22/02/1999

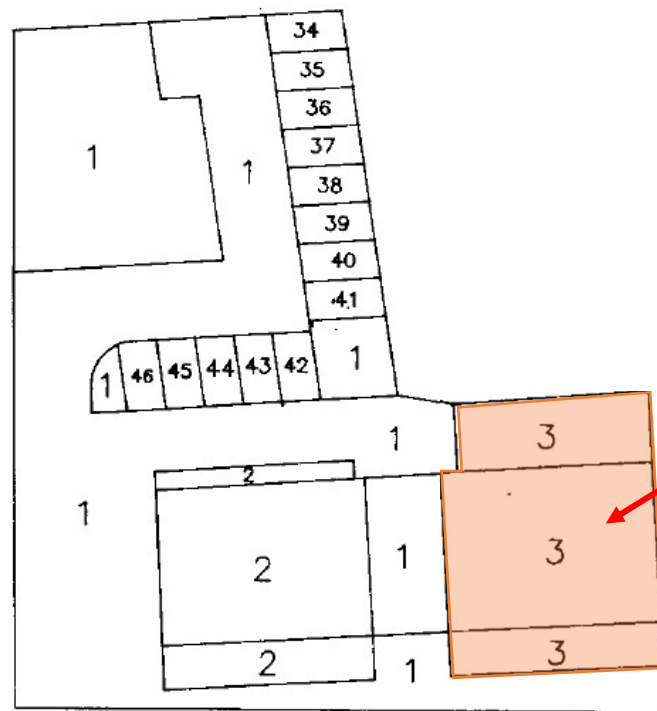
\* \* \*

Secondo quanto riportato nella documentazione ipocatastale agli atti, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente in copia (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), l'esecutata sig.ra ...OMISSIS... dispone della piena proprietà dei beni in oggetto. Pertanto, si può affermare che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità alla debitrice.**

Per quanto concerne i dati catastali indicati nel suddetto atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nelle visure catastali storiche acquisite telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, ad eccezione dell'incongruenza già evidenziata in premessa relativa all'indirizzo e numero civico degli immobili (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

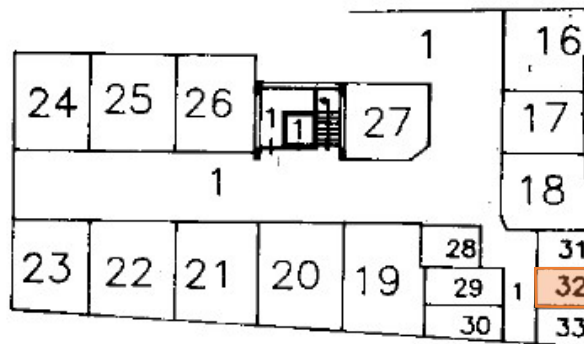
Per quanto concerne i confini degli immobili oggetto di pignoramento, con riferimento agli elaborati planimetrici, acquisiti tramite accesso alla piattaforma "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, del quale di seguito se ne riporta uno stralcio,





UNITÀ  
PIGNORATA  
SUB. 3

PIANO TERRA



UNITÀ  
PIGNORATA  
SUB. 32

PIANO INTERRATO

si riporta quanto segue:

- il sub. 3, confina a Nord e ad Ovest con il subalterno n. 1, bene comune non censibile, costituito dal viale comune, e a Sud-Est con proprietà aliena, in particolare con la particella n. 2107 dello stesso foglio n. 14;
- il sub. 32, confina a Nord con il subalterno n. 1, bene comune non censibile, costituito dal viale comune, ad Ovest con il subalterno n. 33, ad Est con il subalterno n. 31 e a Sud con proprietà aliena, in particolare con la particella n.

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS...- pec: ...OMISSIS...

2107 dello stesso foglio n. 14.

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

I cespiti pignorati sono catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) al Fg. 14, P.lla 5112 Subb. nn. 3 e 32 alla Via Palmiro Togliatti nn. 49 – 51 – 53 - 55.

Attese le caratteristiche dei beni ed in considerazione dell'appetibilità di mercato, è stato individuato **un unico lotto di vendita**, abbinando il locale al piano terra all'autorimessa al piano interrato, **ritenendo questa modalità più idonea e praticamente più appetibile sul mercato.**

L'immobile contraddistinto al catasto come **sub. 3, con categoria catastale C/2**, al momento dell'accesso, si presentava in fase di abbandono e, pertanto, in stato di conservazione "**mediocre**"; il cespite consta di un locale inutilizzato con un piccolo vano interno adibito a bagno, ma allo stato dismesso. Inoltre, sono presenti fenomeni di umidità di risalita che ha causato distacco di intonaco nella parte inferiore delle mura perimetrali e dei pilastri posti al centro del cespite.

All'immobile si accede dalla strada principale, Via Palmiro Togliatti, in quanto i tre portoni di accesso affacciano su strada.

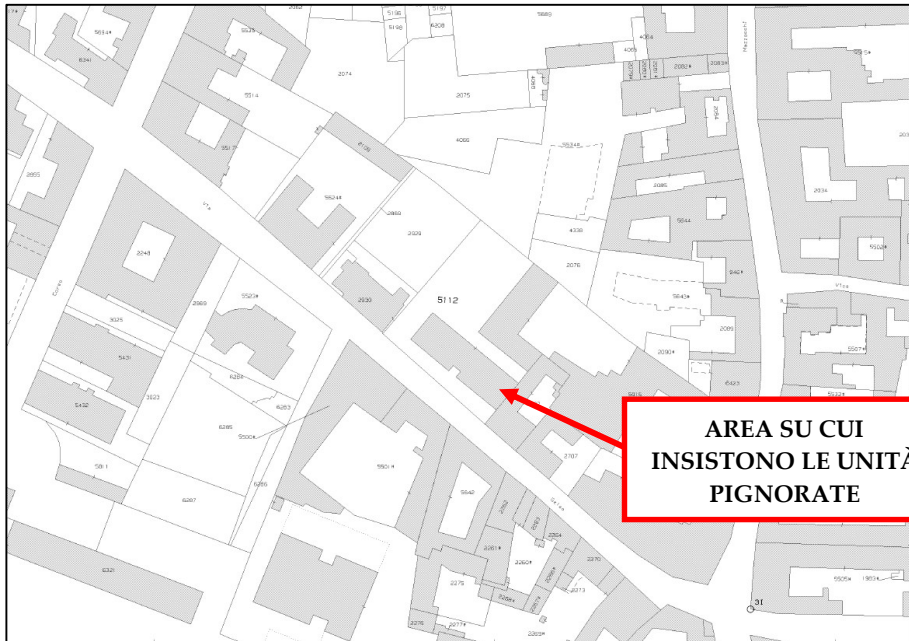
L'immobile contraddistinto catastalmente con il **sub 32, categoria catastale C/6**, che al momento dell'accesso si presentava in stato conservativo "normale"; è adibito a deposito con accesso dal corpo di fabbrica mediante il portone di ingresso.

Si riportano di seguito un'ortofoto acquisita dal web e la mappa catastale unitamente l'elaborato planimetrico estratti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate:





*Ortofoto*



*Mappa catastale*





Elaborato planimetrico

Gli immobili sono situati nel comune di Santa Maria Capua Vetere e seppure ubicati in una zona "semiperiferica", si evidenzia che nel raggio di 500 m dal fabbricato, verso Nord, vi sono diverse attività commerciali:



\* \* \*

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



Lo scrivente e il custode hanno individuato l'attuale amministratore di condominio che ha confermato che per il fabbricato in oggetto è istituito un condominio.

I cespiti oggetto di perizia, Sub 3 e Sub. 32, appartengono rispettivamente alle tipologie catastali "C/2- Magazzini e locali di deposito" e "C/6 Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse". Come già precisato, tuttavia, dall'esame della documentazione acquisita presso il Comune di Santa Maria Capua Vetere, in particolare la voltura, variante finale e assestamento alla C.E. n...OMISSIS...per la costruzione di un fabbricato per c.a. alla via Avezzana (ora Via Palmiro Togliatti) n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., è stato rilevato che per il subalterno 3 è prevista una destinazione d'uso di tipo "autorimessa" e, pertanto, come meglio specificato in seguito, nella fase di stima è stato considerato un cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/6.

Al momento dell'accesso, l'immobile al piano terra si presentavano in stato di abbandono e, pertanto, in stato di conservazione "mediocre"; mentre quello al piano interrato si presentava occupato da un condomino e utilizzato come deposito e versava in uno stato di conservazione "normale" (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica e planimetrie con l'indicazione dei coni ottici).

### **Subalterno n. 3**

L'accesso all'unità è garantito da tre portoni esterni, posti su strada, in via Palmiro Togliatti, che come già precisato in precedenza, portano i civici 51 – 53 e 55. Si precisa che l'immobile si trova sottoposto di due gradini rispetto alla quota stradale, dunque di circa 30 cm, e che i suddetti gradini sono intervallati da fioriere lungo tutto il perimetro dell'area esterna di pertinenza. Come meglio specificato nel quesito 6, tuttavia, per tutta la parte esterna confinante con Via Palmiro Togliatti (ex via Avezzana), è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato con voltura, variante finale e assestamento alla C.E. n. ...OMISSIS...per la costruzione di un fabbricato per c.a. alla via Avezzana n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS....





*Facciata del fabbricato nel quale insistono gli immobili pignorati – Google Earth*





**GRADINI PRIMA  
DELL'INGRESSO**



L'immobile, alla data del sopralluogo, si presentava costituito da un unico ambiente, un bagno, un terrazzo ad uso esclusivo posto a Nord dell'immobile e un'area esterna posta sulla strada principale.

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo dell'immobile (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico degli immobili*).

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



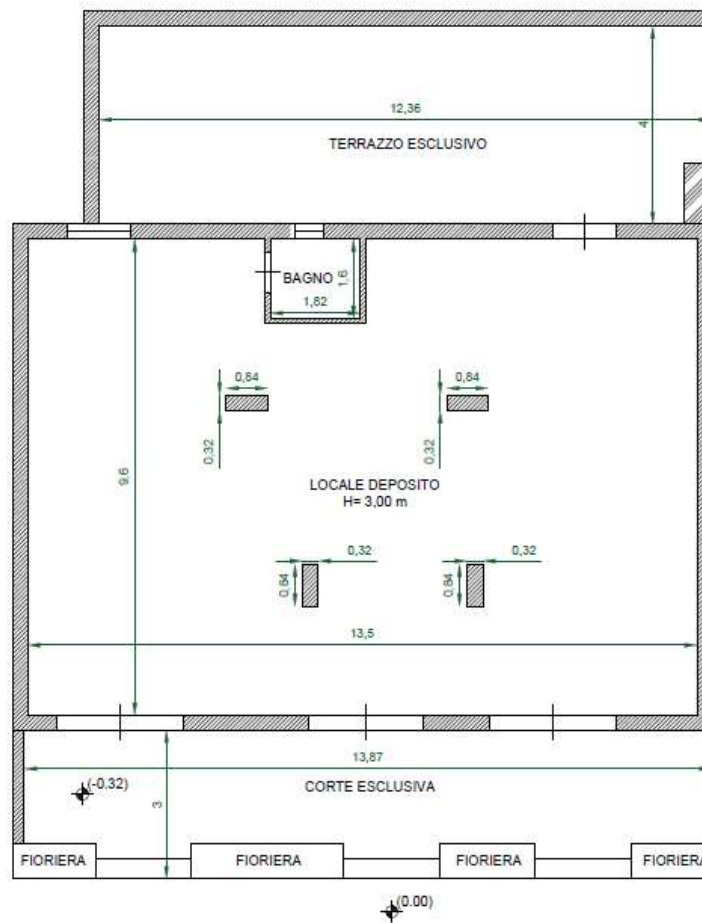


Fig. 14 P.lla 5112 Sub 32 – stato attuale al ...OMISSIS...

- L'area esterna posta sul lato Sud – Ovest, di forma rettangolare e adiacente la strada Via Palmiro Togliatti, presenta una pavimentazione in piastrelle quadrate di colore grigio effetto "sanpietrini". La facciata, per metà altezza, è rivestita con piastrelle di colore grigio effetto pietra, le quali sono poste anche intorno ai portoni di ingresso, come cornice. L'altra metà facciata è in pittura da esterno di colore arancio chiaro. Le stesse piastrelle rivestono anche le quattro fioriere poste su strada e i gradini che portano dalla strada, alla corte esclusiva. La sommità delle fioriere è in pietra tipo porfido di colore grigio scuro.

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



AREA ESTERNA LATO SUD - OVEST



- I tre portoni di ingresso all'immobile, in alluminio bianco e vetro, presentano delle inferriate blindate esterne di colore marrone e paratie anti-allagamento in alluminio nero e portano direttamente al grande ambiente interno.

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



**PORTONI DI INGRESSO LATO SUD - OVEST**



- Sul lato Nord-Est sono presenti due finestre in alluminio bianco e una porta finestra in alluminio bianco, che affacciano sul terrazzo ad uso esclusivo. Le suddette aperture presentano napoletane esterne in ferro marrone, e paratie antiallagamento in alluminio nero.

**INFISSI ESTERNI LATO NORD- EST**



- Il terrazzo ad uso esclusivo, di forma rettangolare e posto sul lato Nord-Est, si presenta chiuso sul lato Est e sul lato Nord da muri alti, e sul lato Ovest da un muretto basso che affaccia direttamente sulla rampa che porta ai garage e alle cantine al piano seminterrato. Il terrazzo è coperto per metà dal balcone dell'immobile al livello superiore, mentre l'altra metà si presenta scoperta. Presenta una pavimentazione in piastrelle di colore grigio, che al momento dell'accesso

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

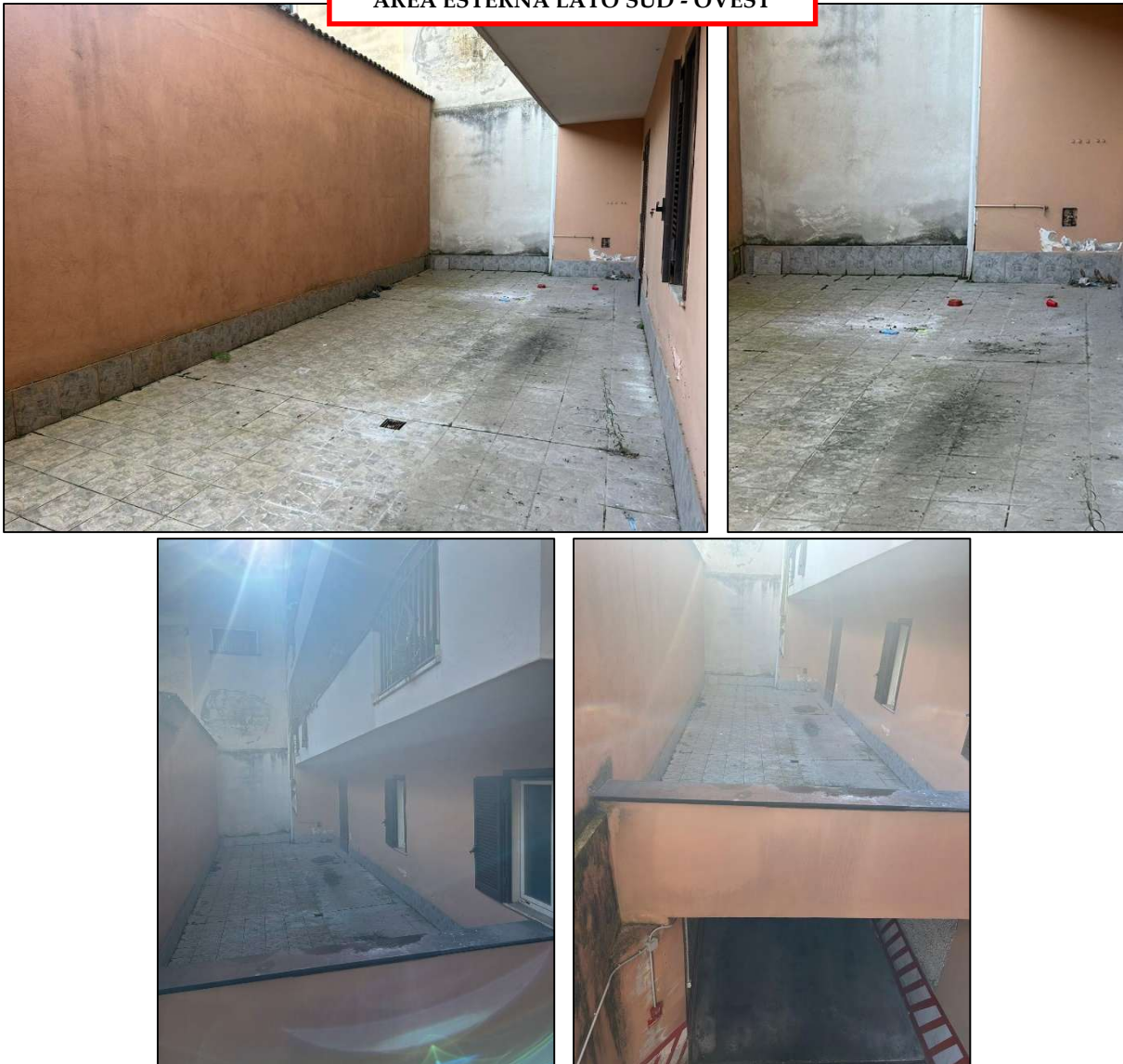
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



versavano in condizioni mediocri. Le stesse piastrelle sono state utilizzate, in unica fila, come battiscopa per tutto il perimetro del terrazzo. La facciata è in pittura da esterno di colore arancio chiaro, fatta eccezione per una porzione di facciata posta a Est, che si presenta di colore giallo chiaro.

Occorre precisare che i muri perimetrali presentano delle macchie di umidità e distacco di pittura, e anche la pavimentazione presenta delle zone ammalorate dal ristagno di acqua. Pertanto, si necessita una manutenzione ordinaria.

AREA ESTERNA LATO SUD - OVEST



- Per quanto riguarda l'interno dell'immobile, esso consiste in un ampio locale di forma rettangolare, con quattro pilastri a vista, di dimensioni 32 cm x 84 cm. Si presenta ben illuminato dalle tre grandi aperture su strada e dalla finestra e porta finestra, poste sul lato Nord. La pavimentazione è in piastrelle quadrate di colore

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



grigio chiaro, con battiscopa uguale, e le pareti presentano una pittura di colore arancio chiaro.

Anche in questo caso, occorre precisare che la parte inferiore dei muri perimetrali presenta umidità di risalita e distacco di intonaco, pertanto, si necessita una manutenzione ordinaria.

INTERNO SUBALTERNO 3



- Il locale bagno si presenta di forma rettangolare e illuminato da una finestra posta sul lato Nord – Est dell’immobile, che affaccia nel terrazzo ad uso esclusivo. Il locale è sprovvisto sia di sanitari che di porta di accesso (è presente solo il controtelaio in legno) e presenta delle piastrelle di colore rosa chiaro con fascia più scura in sommità, fatta eccezione per la parete posta a Sud, che ne risulta sprovvista.

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



Occorre precisare che sarà necessario ripristinare il controsoffitto, o demolirlo completamente, in quanto attualmente è presente solo una porzione di cartongesso con montanti a vista.

**LOCALE BAGNO**



Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...





\* \* \*

L'ambiente si presenta in stato di abbandono. Si evidenzia che non è presente impianto di riscaldamento, mentre sono presenti impianto idraulico ed elettrico. Lo scrivente non ha elementi per poter attestare se gli impianti presenti (impianto di adduzione e di scarico dell'acqua e impianto elettrico) siano funzionanti. In riferimento all'altezza interna, si rappresenta che tutti gli ambienti presentano una altezza pari a circa 3,00 m.

\* \* \*

### **Subalterno n. 32**

In riferimento al sub. 32, locale accatastato come categoria C/6 "Box, posti auto scoperti, Garage, rimesse per autoveicoli e autorimesse", ma che in occasione del sopralluogo è stato rilevato fosse adibito a deposito, anch'esso si presentava in stato di abbandono.

Si riporta di seguito il rilievo eseguito in data ...OMISSIS....

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



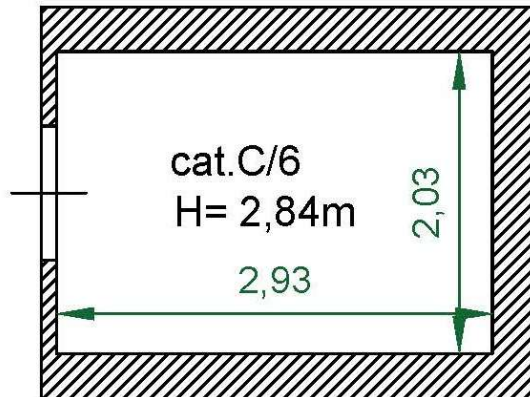


Fig. 14 P.lla 5112 Sub 32 – stato attuale al ...OMISSIS...

L'immobile di cui al sub 32, di forma rettangolare, presenta una pavimentazione in cemento e pareti in Siporex che, così come il soffitto, si presentano allo stato grezzo. La porta di accesso è in ferro, con serratura, e al di sopra di essa è presente un'apertura con rete metallica.

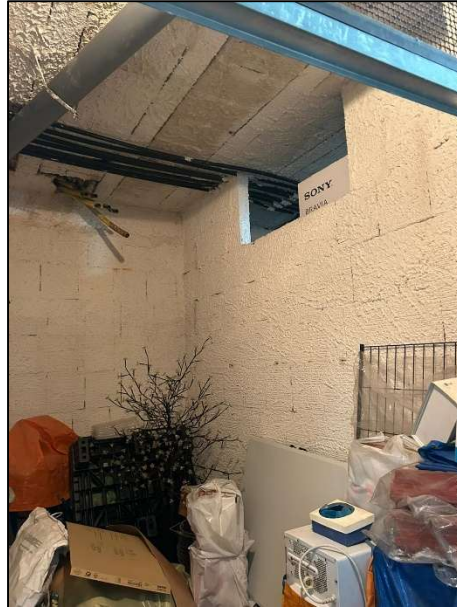
Come già precisato, al subalterno n. 32 si accede sia tramite il portone di accesso al fabbricato, identificato al civico 49, che conduce alla rampa di scale che porta al piano seminterrato, sia dalla rampa carrabile esterna, identificate entrambe con il subalterno n. 1 "bene comune non censibile". Si riportano alcune foto scattate in occasione dell'accesso.



Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...







\* \* \*

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che lo scrivente non ha inoltrato richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, in quanto, ai sensi dell'art.3 comma 3 lettera "e" del D.Lgs 192/2005, *"gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi (...)" non necessitano della suddetta certificazione.*

\* \* \*

Di seguito, come espressamente richiesto nel mandato, si riporta il calcolo della superficie netta degli immobili pignorati e quello della superficie commerciale dello stesso, con l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la sua determinazione, al fine di determinare il valore di mercato degli immobili.

La superficie commerciale, quindi, è determinata dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficario rispetto alla superficie principale. Nel caso specifico, si rappresenta che:

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



- la superficie del terrazzo a livello, retrostante l'immobile, di cui al sub.3, si è ritenuto di doverla trascurare in quanto, attesa la destinazione d'uso dell'immobile (autorimessa), non presenta alcun nesso funzionale;
- la superficie della corte esterna, antistante l'immobile di cui al subalterno 3, poiché consente la realizzazione delle rampe di accesso allo stesso, è stata considerata nella stima con un coefficiente mercantile del 25%.

### **Subalterno 3**

Alla luce di quanto esposto, **la superficie commerciale lorda** dell'immobile di cui al subalterno 3, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98, risulta pari a circa **150,00 mq**, quale somma:

- della superficie commerciale dell'immobile (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98) pari a circa **140,90 mq**;
- della superficie commerciale della corte esterna di pertinenza pari a 36,30 mq, corrispondenti a **9,10 mq** ponderati;

La **superficie commerciale netta** dell'immobile risulta pari a circa **136,00 mq**, quale somma:

- della superficie commerciale netta del locale pari a circa **128,00 mq**;
- della superficie commerciale della corte esterna di pertinenza pari a 31,90 mq, corrispondenti a **8,00 mq** ponderati;

### **Subalterno 32**

**La superficie commerciale lorda** dell'immobile di cui al subalterno 32, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98, risulta pari a circa **7,40 mq**; mentre **superficie commerciale netta** dell'immobile risulta pari a circa **6,00 mq**



**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Al fine di una corretta identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate:

- le visure catastali storiche;
- le planimetrie catastali;
- la mappa catastale;
- l'elaborato planimetrico.

(Cfr. All. 3 - *Dati catastali*)

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale delle due unità immobiliari, si precisa che il primo atto di acquisto anteriore di vent'anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (...OMISSIS...) è l'atto di compravendita per Notaio dott.ssa ...OMISSIS...di ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., rep. ...OMISSIS... racc. ...OMISSIS..., che lo scrivente ha acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di ...OMISSIS..., con il quale, la società "...OMISSIS..." diveniva proprietaria degli immobili individuati catastalmente con il Foglio 14 particella 5112 subb. 3 e 32. In particolare, nel suddetto atto di compravendita è riportato che "(...) *Detti immobili risultano così censiti al N.C.E.U. (...) Foglio 14, mappale 5112, sub. 32, categoria C/6, classe 2, metri quadri 6, RC Euro 16,42 (...); foglio 14, mappale numero 5112, sub. 3, categoria C/2", classe 2, metri quadri 138, RC Euro 377,74*". Pertanto, non vi sono state variazioni negli identificativi catastali.

**Dalla lettura delle visure catastali storiche degli immobili pignorati si evince che il subalterno 3 e il subalterno 32 non hanno subito variazioni a partire dal ...OMISSIS..., quando sono stati accatastati tramite "variazione del ...OMISSIS...in atti dal ...OMISSIS...edificazione su area urbana afferente a (n. ...OMISSIS...)"** (Cfr – All. 3 – *Dati catastali*).

Pertanto, si può concludere che l'atto menzionato è riferito agli immobili staggiti.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo nonché della documentazione acquisita dallo scrivente, si può desumere che:

1. Non sussistono difformità formali né sostanziali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nelle visure catastali attuali:
  - Atto di pignoramento: Foglio 14 Particella 5112 Sub nn. 3 -32;
  - Nota di trascrizione: Foglio 14 Particella 5112 Sub nn. 3 -32;



- Visure catastali attuali: Foglio 14 Particella 5112 Sub nn. 3 -32.
2. Non sussistono difformità formali e sostanziali tra i negozi di acquisto e l'atto di pignoramento:
- Negozi di acquisto: Foglio 14 Particella 5112 Sub. nn. 3 -32.

Dalla lettura della visura catastale storica, l'immobile identificato con il **sub 3** ha presentato le seguenti variazioni (relativamente al foglio, particella e sub):

- Fino al ...OMISSIS...
  - Foglio 14 Particella 2108 cat. F/1, consistenza 630 mq
- Dal ...OMISSIS...al ...OMISSIS...
  - Foglio 14 Particella 2108 cat. F/1, consistenza 1130 mq
- dal ...OMISSIS...al ...OMISSIS... (data di estrazione telematica della visura catastale)
  - Foglio 14 Particella 5112 sub. 3, consistenza 138 mq.

Dalla lettura della visura catastale storica, l'immobile identificato con il **sub 32** ha presentato le seguenti variazioni (relativamente al foglio, particella e sub):

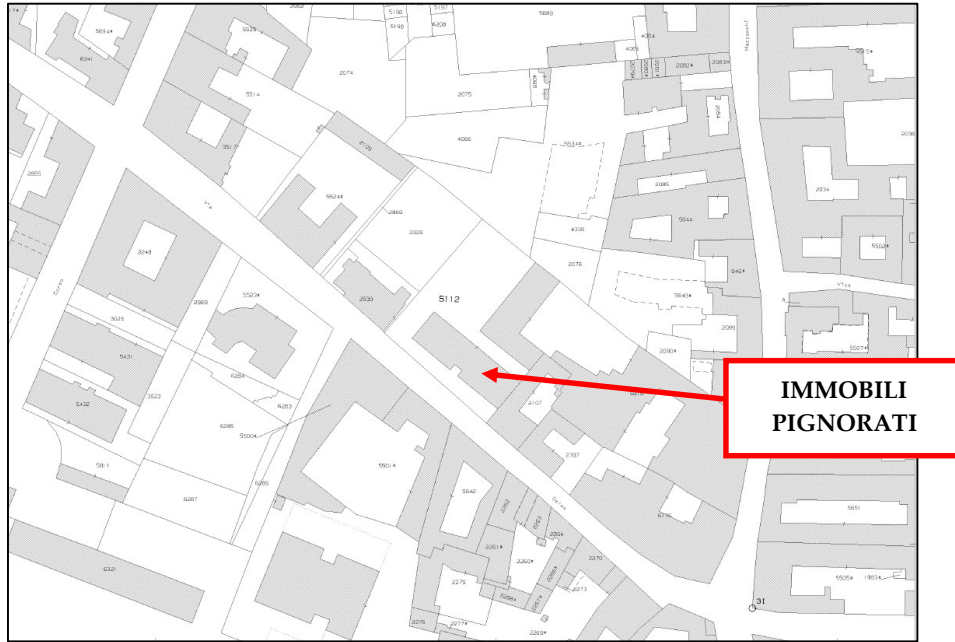
- Fino al ...OMISSIS...
  - Foglio 14 Particella 2108 cat. F/1, consistenza 630 mq
- Dal ...OMISSIS...al ...OMISSIS...
  - Foglio 14 Particella 2108 cat. F/1, consistenza 1130 mq
- dal ...OMISSIS...al ...OMISSIS... (data di estrazione telematica della visura catastale)
  - Foglio 14 Particella 5112 sub. 3, consistenza 6 mq.

Si precisa, tuttavia, che a differenza di quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella visura catastale, in occasione del sopralluogo è stato rilevato che gli immobili staggiti sono situati in via Palmiro Togliatti nn. 49 – 51 – 53 – 55 che in precedenza era denominata Via Avezzana n. 61 (cfr. Allegato 21 - *Richiesta toponomastica e riscontro*).

\* \* \*

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.





*Particella n. 5112 fg. 14 del N.C.T. del Comune di Santa Maria Capua Vetere*

\* \* \*

I beni oggetto di procedura sono identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), al Foglio 14, P.lla 5112:

- sub 3 Ctg. C/2, "Magazzini e locali di deposito", Cl. 2 consistenza 138 mq, Sup. Catastale Totale 149 mq, R. € 377,74, piano T Scala U;
- sub 32 Ctg. C/6, "Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse", Cl. 2 consistenza 6 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 6 mq, R. € 16,42, piano S1 Scala U.

(Cfr. All. 3 – Dati catastali).

Si riportano di seguito in formato ridotto la planimetria catastale del subalterno n. 3 part. 5112 e quella del subalterno 32 della medesima particella, acquisite telematicamente dallo scrivente.

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



### PIANO TERRA h=3.00

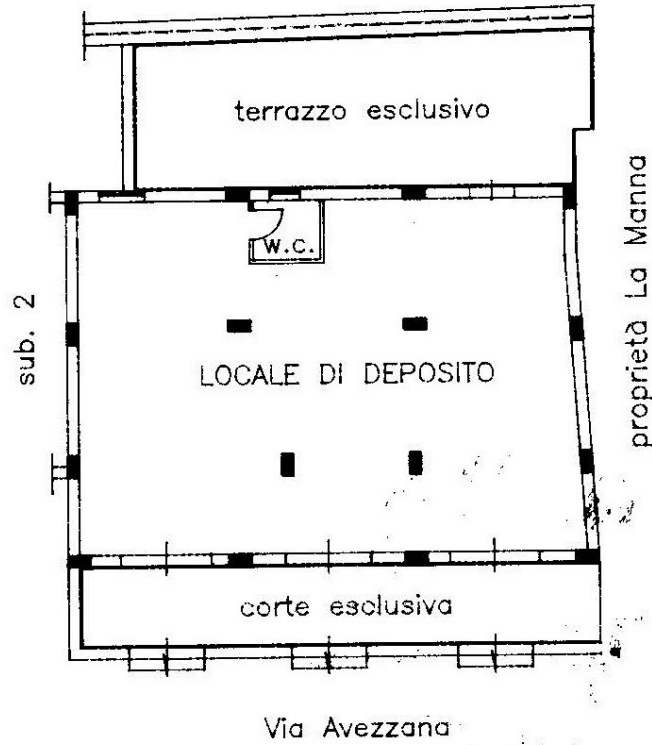


Fig. 14 P.lla 5112 Sub 3 – Planimetria Catastale al 22/02/1999

### PIANO INTERRATO h=2.90

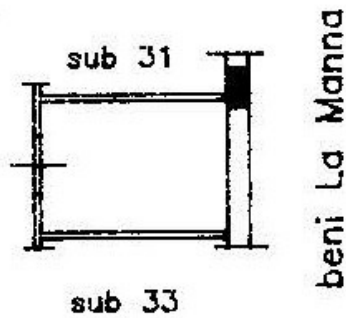


Fig. 14 P.lla 5112 Sub 32 – Planimetria Catastale al 22/02/1999

Ing. ...OMISSIS...

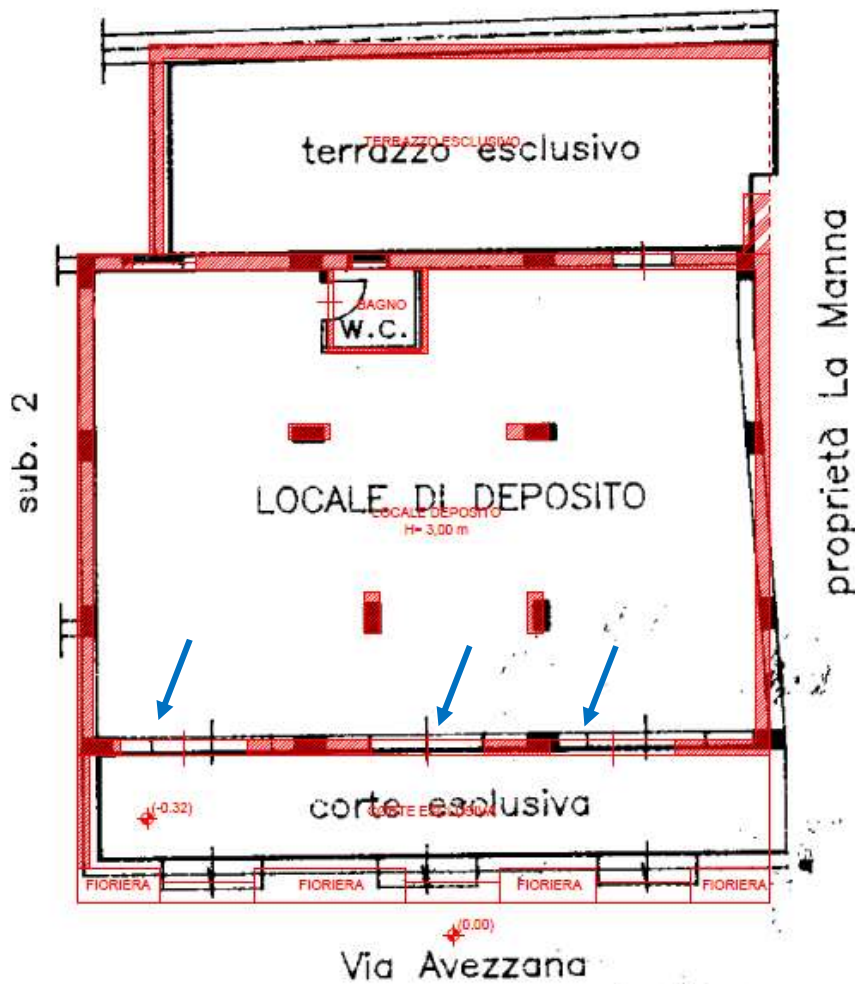
...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS...- pec: ...OMISSIS...



In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali degli immobili pignorati**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto riportato di seguito.

Al fine di identificare con precisione le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra le planimetrie catastali (di colore nero) e quelle di rilievo (di colore rosso), che si riportano di seguito in scala ridotta (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali*).

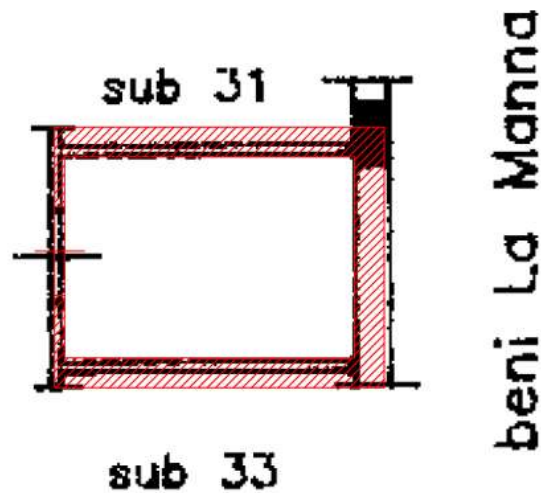


*Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo relativamente al Sub .3*

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS...- pec: ...OMISSIS...

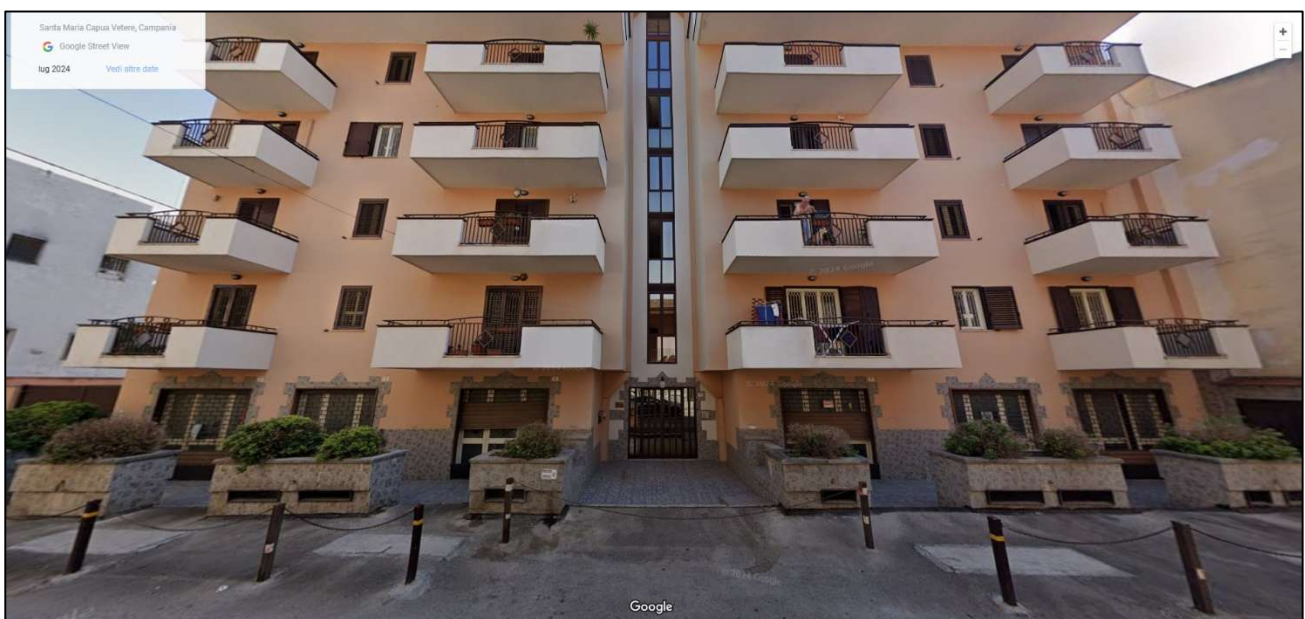




*Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo relativamente al Sub .32*

Dall'esame delle sovrapposizioni sopra riportate, è possibile osservare **che, in riferimento al sub 3**, risulta esserci una lieve difformità non sostanziale tra le aperture che affacciano sulla corte esclusiva rilevate nello stato dei luoghi e quelle rappresentate nella planimetria catastale, evidenziate da una freccia nella sovrapposizione sopra riportata. Nello stato dei luoghi, difatti, la prima e la terza apertura risultano essere traslate di circa 50 cm.

Tuttavia, dall'esame della facciata del fabbricato, di cui si riporta di seguito uno stralcio estratto da Google Maps, è possibile verificare che, a sinistra del portone di accesso principale, e dunque ai civici 43, 45 e 47, la scansione delle aperture risulta essere la stessa di quelle di accesso all'immobile pignorato.



Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS...- pec: ...OMISSIS...



*Intera facciata del fabbricato nel quale insistono i subalterni pignorati – Google Maps*

Alla luce di ciò, si presuppone che trattasi di mero errore grafico e che, dunque, la difformità rilevata nella planimetria sia trascurabile.

Tuttavia, come meglio precisato nel quesito 6, al fine di avere completa certezza della rispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una verifica della difformità anche tramite la sovrapposizione con i grafici allegati alla Licenza Edilizia, verificando che esiste una completa difformità relativa alla corte esterna.

Difatti, le planimetrie allegate al progetto approvato con Voltura, variante finale e assestamento alla C.E. n. ...OMISSIS... per la costruzione di un fabbricato per c.a. alla via Avezzana n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... riportano tre rampe di accesso ai tre ingressi, in quanto, come già precisato, il locale dovrebbe essere adibito ad autorimessa.

A tal proposito, come meglio specificato in seguito, è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi e, in questa occasione, saranno anche traslati gli ingressi così come riportato nelle planimetrie allegate al titolo edilizio.

Si precisa, inoltre, che alla luce della destinazione d'uso di "autorimessa", riportata nella planimetria allegata alla Variante di assestamento alla C.E. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., il futuro acquirente dovrà prevedere il **cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/6**.

In riferimento al sub. 32, si rappresenta che non sono presenti difformità sostanziali tra lo stato di fatto e quello riportato nella planimetria catastale.

\* \* \*

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente rappresenta che sarà necessario presentare una pratica DO.C.F.A. per aggiornamento di planimetria diversa distribuzione e cambio destinazione d'uso, per la variazione della categoria catastale del subalterno n. 3 da C/2 a C/6; per tale attività si stima un importo pari a € 1.000,00. Si evidenzia che in tale occasione sarà possibile anche aggiornare l'indirizzo dell'immobile, con la richiesta di variazione della toponomastica, indicando Via Palmiro Togliatti, in luogo di Via Avezzana.



**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per i beni pignorati, meglio descritti in risposta ai quesiti formulati. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, il compendio oggetto della presente relazione è composto da un locale con destinazione d'uso "Autorimessa" posto al piano terra e da un "box per motocicli e biciclette" al piano seminterrato entrambi appartenenti ad un fabbricato composto da sei piani fuori terra, ubicato in Santa Maria Capua Vetere alla Via Palmiro Togliatti nn. 49 – 51 – 53 – 55. Attese le caratteristiche dei beni ed in considerazione dell'appetibilità di mercato, è stato individuato **un unico lotto di vendita**, costituito dai due immobili, **ritenendo questa modalità più idonea e praticamente più appetibile sul mercato. Il lotto di vendita è, quindi, costituito dall'Autorimessa posta al piano terra identificato con il sub. 3 e il box per motocicli e biciclette posto al piano interrato identificato con il sub 32.**

\* \* \*

**Piena ed intera proprietà dell'autorimessa (categoria catastale C/6) e box per motocicli e biciclette (categoria catastale C/6)**, ubicati in Santa Maria Capua Vetere (CE), alla Via Palmiro Togliatti nn. 49 – 51 – 53 – 55, in un fabbricato composto da sei livelli fuori terra. L'immobile al piano terra risulta abbandonato da tempo e versa in uno stato di conservazione "**mediocre**"; mentre quello al piano interrato versa in uno stato di conservazione "normale".

Per accedere all'unità identificata al N.C.E.U. al foglio 14 p.lla 5112 sub 3, si deve attraversare l'area esterna di pertinenza, già sub. 3, sottoposta di circa 30 cm rispetto alla quota stradale e, quindi, entrare nel locale per tramite di tre portoni su strada.

L'accesso all'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 14 p.lla 5112 sub 32, avviene sia tramite il portone di accesso al fabbricato, che conduce alla rampa di scale interna che porta al piano seminterrato, sia dalla rampa carrabile esterna, identificate entrambe con il subalterno n. 1 "*bene comune non censibile*".

Il compendio pignorato presenta i confini di seguito indicati:

- il sub. 3, confina a Nord e ad Ovest con il subalterno n. 1, bene comune non censibile, costituito dal viale comune, e a Sud-Est con proprietà aliena, in particolare con la particella n. 2107 dello stesso foglio n. 14;

Ing. ...OMISSIS...  
...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



- il sub. 32, confina a Nord con il subalterno n. 1, bene comune non censibile, costituito dal viale comune, ad Ovest con il subalterno n. 33, ad Est con il subalterno n. 31 e a Sud con proprietà aliena, in particolare con la particella n. 2107 dello stesso foglio n. 14.

In riferimento al subalterno n. 3, si rappresenta che ne è stato previsto un cambio di destinazione d'uso, da categoria catastale C/2 a categoria C/6.

L'immobile pignorato è stato edificato in virtù della C.E. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...con successiva voltura, variante finale e assestamento alla C.E. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., rilasciate dal Comune di Santa Maria Capua Vetere. Per quanto concerne il subalterno n. 32, lo stato dei luoghi risulta conforme con quanto riportato nel titolo edilizio. Per quanto riguarda il subalterno n. 3, invece, si rappresenta innanzitutto che la destinazione d'uso riportata è quella di "autorimessa", in luogo del locale deposito riportato nella planimetria e visura catastale (categoria catastale C2), infine tutta la parte esterna confinante con Via Palmiro Togliatti (ex via Avezzana) risulta difforme, in quanto non sono presenti le tre rampe carrabili di accesso all'autorimessa. A tal proposito è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi.

Dalla sovrapposizione del rilievo con il titolo edilizio si è rilevato che il terrazzo scoperto, retrostante l'immobile al piano terra, risulta essere più piccolo rispetto a quanto raffigurato nel titolo abilitativo; inoltre, si rappresenta che il piccolo locale all'interno del subalterno n. 3, che in fase di accesso risultava essere un locale bagno dismesso, deve essere utilizzato come locale tecnico, così come indicato nel titolo urbanistico.

Le suddette difformità potranno essere rettificate mediante una S.C.I.A. da presentare presso il Comune di Santa Maria Capua Vetere.

Il terreno sul quale sorgono gli immobili ricade in zona omogenea B1 – Ambiti Urbani consolidato di cui all'art. 35 delle N.T.A. del P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 126 del 30.12.2023.

**In riferimento alle quote condominiali insolute degli ultimi 2 anni, si rappresenta che queste, che alla data del 5 febbraio 2025 ammontavano a € 696,00, non sono state detratte dal valore di mercato degli immobili. Restano, comunque a carico del futuro acquirente gli oneri condominiali maturati negli ultimi due anni antecedenti alla data di trascrizione del decreto di trasferimento dell'immobile (dell'anno in corso e dell'anno precedente la pubblicazione del decreto).**



**PREZZO BASE € 42.900,00**

\* \* \*

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

Il titolo di provenienza a favore dell'esecutata ...OMISSIS..., ovvero la sentenza traslativa, trascritta al Registro generale n. ...OMISSIS... e Registro particolare n. ...OMISSIS..., in atti dal ...OMISSIS..., per Atto dell'Autorità Giudiziaria del ...OMISSIS...del Tribunale di ...OMISSIS..., estratta telematicamente dal sito web dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*) non supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il ...OMISSIS....

Pertanto, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal Magistrato, lo scrivente ha provveduto a ricostruire tutti i passaggi di proprietà attraverso gli atti acquisiti dai notai, per risalire fino al titolo di possesso avente valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo che costituisce valido riferimento. Per quanto concerne la completezza della documentazione ipocatastale prodotta agli atti dal creditore procedente, si rimanda a quanto già esposto in premessa.

Dallo studio degli atti reperiti, lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, accertando che i beni trasferiti coincidano effettivamente con quelli pignorati, ed ha verificato che, a partire dal ...OMISSIS..., si sono susseguiti i seguenti proprietari:

1. con **atto di compravendita** per notaio dott.ssa ...OMISSIS...di ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., rep...OMISSIS...racc. ...OMISSIS..., che lo scrivente ha acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di ...OMISSIS..., la società "...OMISSIS..." acquisiva dalla società "...OMISSIS..." la piena proprietà di varie unità immobiliari, tra cui i due immobili oggetto di pignoramento, "*comprese nel fabbricato di recente costruzione poste in Comune di Santa Maria Capua Vetere Via Avezzana n. 61 e precisamente: (...) tre cantine al piano seminterrato, ciascuna di metri quadrati sei (una delle quali è oggetto del presente pignoramento [n.d.r.]); (...) due locali magazzino al piano terreno della superficie, uno di metri quadrati 124 (non oggetto del presente pignoramento [n.d.r.]), l'altro di metri quadrati 138 (centotrentotto) (oggetto del presente pignoramento [n.d.r.]). (...) Detti immobili risultano così censiti al N.C.E.U. (...) Foglio 14, mappale 5112, sub. 32, categoria C/6, classe 2, metri quadri 6, RC Euro*



16,42 (...); foglio 14, mappale numero 5112, sub. 3, categoria C/2", classe 2, metri quadri 138, RC Euro 377,74".

2. con **atto di scissione totale** per Notaio avv. ...OMISSIS...di ...OMISSIS..., rep. ...OMISSIS... racc. ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., acquisito in copia dallo scrivente presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, la sig.ra ...OMISSIS...e la sig.ra ...OMISSIS...richiedevano la scissione totale della società "...OMISSIS...", "con trasferimento di tutto il patrimonio ad altre due società in nome collettivo di nuova costituzione, ai sensi del disposto di cui all'articolo 2.504 septies del Codice civile" e "(...) in conseguenza della scissione totale, la "...OMISSIS..." cesserà di esistere, atteso che tutto il patrimonio della trasferente medesima, verrà attribuito alle due società di nuova costituzione", costituendo due nuove società "...OMISSIS..." e "...OMISSIS...".

In particolare, i beni oggetto di pignoramento venivano trasferiti per intero alla società "...OMISSIS..." e, precisamente: "in Comune di Santa Maria Capua Vetere, Via Giuseppe Avezzana civico numero 61: un locale ad uso magazzino al piano terreno e un vano ad uso garage al piano primo sotto strada, rappresentati al Catasto dei Fabbricati al foglio 14, mappale 5112 con i subalterni:

- 3 (tre), Via Giuseppe Avezzana n. 61, piano terreno, categoria C/2", classe 2, consistenza metri quadrati 138 (centotrentotto), superficie catastale metri quadrati 152 (centocinquantadue), rendita catastale Euro 377,74;
- 32 (trentadue), Via Giuseppe Avezzana n. 61, piano primo sotto strada, categoria C/6", classe 2, consistenza metri quadrati 6 (sei), superficie catastale metri quadrati 7 (sette), rendita catastale Euro 16,42.

3. **sentenza** n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...pubbl. il ...OMISSIS...RG n. ...OMISSIS...,trascritta ai nn. Registro particolare ...OMISSIS... e registro generale ...OMISSIS...presentata il ...OMISSIS..., acquisita in copia dallo scrivente presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, con la quale il Tribunale, nella persona del Giudice ...OMISSIS...ha pronunciato la sentenza nella causa civile di I Grado iscritta al R.G. ...OMISSIS...promossa da ...OMISSIS... (parte attrice), contro la sig.ra ...OMISSIS.... In particolare, con la suddetta sentenza il Tribunale Ordinario di ...OMISSIS..., a seguito di specifica richiesta di accertamento da parte della parte attrice, accertava che, "a seguito della cancellazione della società ...OMISSIS...dal Registro delle Imprese e della sua conseguente estinzione, l'unica socia, ...OMISSIS..., è subentrata nella titolarità delle situazioni soggettive passive di cui all'Atto di Accettazione di Finanziamento Fondiario con garanzia ipotecaria, ai sensi del DPR 601/1973 e del Dlgs 385/1993, a rogito Notaio ...OMISSIS...in data ...OMISSIS..., Repertorio n.

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



...OMISSIS..., Raccolta n. ...OMISSIS... (...) e si è altresì realizzata la devoluzione in favore di ...OMISSIS... delle attività della società non comprese nel bilancio finale di liquidazione, con particolare riferimento alla proprietà esclusiva sui beni immobili ancora formalmente intestati alla predetta società dopo la sua estinzione”, in particolare: “la piena proprietà sugli immobili posti in Comune di Santa Maria Capua Vetere, Via Giuseppe Avezzana n. 61, distinti al Catasto dei Fabbricati del suddetto comune al foglio 14, mappale 5112, sub. 3, piano terreno, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 138, rendita catastale € 377,74 e sub. 32 piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 6, rendita catastale € 16,42, ancora formalmente intestati alla ...OMISSIS....

In sintesi:

Fino al ...OMISSIS...:

...OMISSIS..., iscritta nel registro delle imprese di ...OMISSIS..., CF ...OMISSIS...  
(1/1 piena proprietà)

Dal ...OMISSIS...al ...OMISSIS...:

...OMISSIS..., sede in ...OMISSIS...  
(1/1 piena proprietà)

Dal ...OMISSIS...al ...OMISSIS...:

...OMISSIS..., sede in ...OMISSIS...; CF: ...OMISSIS...  
(1/1 piena proprietà)

Dal ...OMISSIS...ad oggi:

...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...  
(1/1 di piena proprietà)

\* \* \*

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 13 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura



si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati tutti i passaggi di proprietà intercorsi dalla data del primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo individuato.

...OMISSIS...

*Diagramma di flusso passaggi di proprietà*

\* \* \*

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sugli immobili (Sub. 3 e Sub. 32) oggetto di pignoramento (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 10/09/1990 ad oggi), comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data ...OMISSIS...), nella quale non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*).

Al riguardo si rappresenta che dalla ispezione ipotecaria effettuata sull'esecutata ...OMISSIS... è riportata una trascrizione a favore del ...OMISSIS...- Registro Particolare ...OMISSIS... Registro Generale ...OMISSIS..., atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, che tuttavia non è relativa agli immobili pignorati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*).

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

L'atto di compravendita del dott.ssa ...OMISSIS...di ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., rep. ...OMISSIS...racc. ...OMISSIS..., con il quale la società "...OMISSIS..." acquisiva dalla società "...OMISSIS..." la piena proprietà di varie unità immobiliari, tra cui i due immobili oggetto di pignoramento, riporta che "*con riferimento a quanto previsto dal tu approvato con DPR 6 giugno 2001 n. 380, i lavori di costruzione dell'immobile in oggetto sono stati eseguiti in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Santa Maria Capua Vetere in data ...OMISSIS... n. ...OMISSIS...e che negli stessi non sono stati eseguiti interventi o modifiche che avrebbero richiesto concessioni, licenze o autorizzazioni*".

Pertanto, in data ...OMISSIS..., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere, al fine di acquisire la documentazione necessaria a verificare la regolarità urbanistica del compendio pignorato



ed accertare, quindi, la conformità o meno della costruzione originaria, e di tutte le eventuali successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

In riscontro alla richiesta dello scrivente avanzata in data ...OMISSIS...e successivi solleciti, che per completezza si elenca di seguito:

- 1 copia del titolo edilizio (Concessione Edilizia, Licenza Edilizia...) in virtù del quale è stato realizzato il suddetto immobile;
- 2 eventuali pratiche di condono, istanze di sanatoria e/o provvedimenti autorizzativi rilasciati inerenti all'immobile sopra riportato;
- 3 copia di eventuali pratiche edilizie, se esistenti, per l'immobile pignorato;
- 4 copia di eventuali contenziosi amministrativi inerenti all'immobile pignorato;
- 5 copia di eventuali ordinanze di demolizione dell'immobile pignorato, se emesse;
- 6 certificato di destinazione urbanistica in originale di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (con l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'immobile in oggetto);
- 7 dichiarazione di agibilità e/o abitabilità dell'immobile;
- 8 attestazione inerente all'utilizzazione prevista dal P.R.G. vigente nel Comune di Santa Maria Capua Vetere con relative NTA;

L'Amministrazione comunale di Santa Maria Capua Vetere ha consentito l'accesso agli atti solamente in data ...OMISSIS..., sottoponendo un fascicolo relativo al fabbricato in cui sono situati gli immobili staggiti, permettendo di estrapolare scansioni della documentazione messa a disposizione, relativa alla C.E. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...e successiva variante n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS.... La documentazione acquisita è costituita da:

- Concessione per l'esecuzione di opere edilizie ed urbanistiche n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...;
- Progetto di prevenzione del piano interrato di ...OMISSIS...;
- Progetto variante di assestamento (alla C.E. n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...), con i relativi grafici;
- Voltura, variante finale e assestamento alla C.E. n. ...OMISSIS...per la costruzione di un fabbricato per c.a. alla via Avezzana n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS....

In data ...OMISSIS...l'Amministrazione Comunale di Santa Maria Capua Vetere trasmetteva il certificato di destinazione urbanistica, nel quale certificava che: *"l'immobile sito in questo Comune alla via Palmiro Togliatti, riportato in Catasto al Foglio 14 con la p.lla 5112*

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS...- pec: ...OMISSIS...



sub. 3 e 32 nel Piano Regolatore Regionale approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica della Regione Campania n. 8926 del 22/10/1983, risulta essere incluso in **Zona B1-4 (Residenziale con aliquota non abitativa - intervento diretto)** dove è consentita una edificazione con densità edilizia fondiaria totale di 3,00 mc/mq ed un'altezza nei limiti massimi di 22 mt, che non può superare la massima altezza degli edifici preesistenti o circostanti nell'isolato delimitato da strade di tipo "b" o "c" di cui all'art. 41 delle "Norme di Attuazione" Tav. 11 del P.R.G. vigente o entro la distanza di 200 mt (...)"

Nel medesimo certificato il Comune di Santa Maria Capua Vetere certificava inoltre che il compendio pignorato:

- "è stato interessato dalla C.E. n...OMISSIS...del ...OMISSIS...e successiva Variante n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...per Costruzione fabbricato alla via Avezzana;
- non ricade in parchi nazionali o regionali;
- non risulta essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali;
- non è sottoposto a vincoli di tutela di interesse artistici, architettonici, paesistici, ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm.ii.;
- ai sensi delle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica delle province di Napoli e Caserta, di cui al punto 1) delle "Norme Generali del Decreto di approvazione del P.R.G. n. 8926 del 22.10.1983 dell'Assessore Regionale all'Urbanistica della Regione Campania, che confermano la normativa precedente, ogni intervento edilizio è assoggettato a preventivo parere favorevole della stessa Soprintendenza;
- non risultano agli atti di questo Ufficio, elementi che possano attestare che l'immobile è gravato da censo, livello od uso civico".

Il certificato riporta, altresì, che: "nel P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 126 del 30.12.2023 avente ad oggetto: "Piano Urbanistico Comunale di Santa Maria Capua Vetere - Approvazione" - pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania al n. 12 del 05/02/2024 - risulta essere incluso in ATO B1 [Ambiti Urbani consolidato (zona B/d.m. 1444/168)] di cui alla art. 35 (ATO B1) delle N.T.A.".

(Cfr. All. 10 – Documentazione Area Tecnica comune di Santa Maria Capua Vetere).

\* \* \*

Atteso quanto richiesto dallo scrivente (Cfr. Allegato 10 - Documentazione Area Tecnica comune di Santa Maria Capua Vetere, alla pag. 49), in ragione del riscontro fornito dall'Amministrazione comunale (Cfr. Allegato 10 - Documentazione Area Tecnica comune di

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



*Santa Maria Capua Vetere, alla pag. 51), si può ritenere che non vi esistano ulteriori documenti inerenti agli immobili staggiti agli atti dell'Amministrazione comunale.*

Difatti, a fronte delle richieste avanzate e indicate in precedenza, l'Amministrazione comunale ha comunicato che il fabbricato dove insistono gli immobili *"è stato interessato dalla C.E. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...e successiva Variante n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...per Costruzione fabbricato alla via Avezzana;*

\* \* \*

La documentazione acquisita consta dei seguenti documenti:

- **Concessione per l'esecuzione di opere edilizie ed urbanistiche n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...**, con la quale l'Assessore Delegato del Comune di Santa Maria Capua Vetere concedeva al sig. ...OMISSIS... (amministratore delegato della ...OMISSIS..., società che in data ...OMISSIS...vendeva alla società "...OMISSIS..." la piena proprietà di varie unità immobiliari, tra cui i due immobili oggetto di pignoramento), **"l'esecuzione dei lavori per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione alla Via Avezzana"**;
- **Progetto di prevenzione del piano interrato di ...OMISSIS...**, approvato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Caserta in data ...OMISSIS...;
- **Progetto variante di assestamento (alla C.E. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...), con i relativi grafici**, approvato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere con nota n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., nel quale veniva richiesta la voltura a favore della società ...OMISSIS...e venivano descritte le seguenti varianti al progetto posto a base della concessione edilizia n. ...OMISSIS...:
  - *"piano cantinato interrato: eliminazione del locale deposito retrostante quello verso via Avezzana; cambiamenti di destinazione da depositi ad autorimessa degli ambienti verso via Avezzana;*
  - *piano terra: realizzazione di n. 2 autorimesse a destra e sinistra della gabbia scala con relativi localetti per impianti tecnologici, al posto dei singoli box auto previsti nel progetto originario*

*il tutto già realizzato con D.I.A. del ...OMISSIS...e con parere favorevole dei Vigili del Fuoco del ...OMISSIS...";*

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



- **Voltura, variante finale e assestamento alla C.E. n. ...OMISSIS...per la costruzione di un fabbricato per c.a. alla via Avezzana n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...**, con la quale il Dirigente del V Settore Tecnico del Comune di Santa Maria Capua Vetere:
  - **volturava** *“a favore della Soc. ...OMISSIS... (...) la concessione edilizia n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...rilasciata per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni alla Via Avezzana”*;
  - **concedeva** *“al sig. ...OMISSIS... (...) la variante finale di assestamento alla C.E. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...”*.

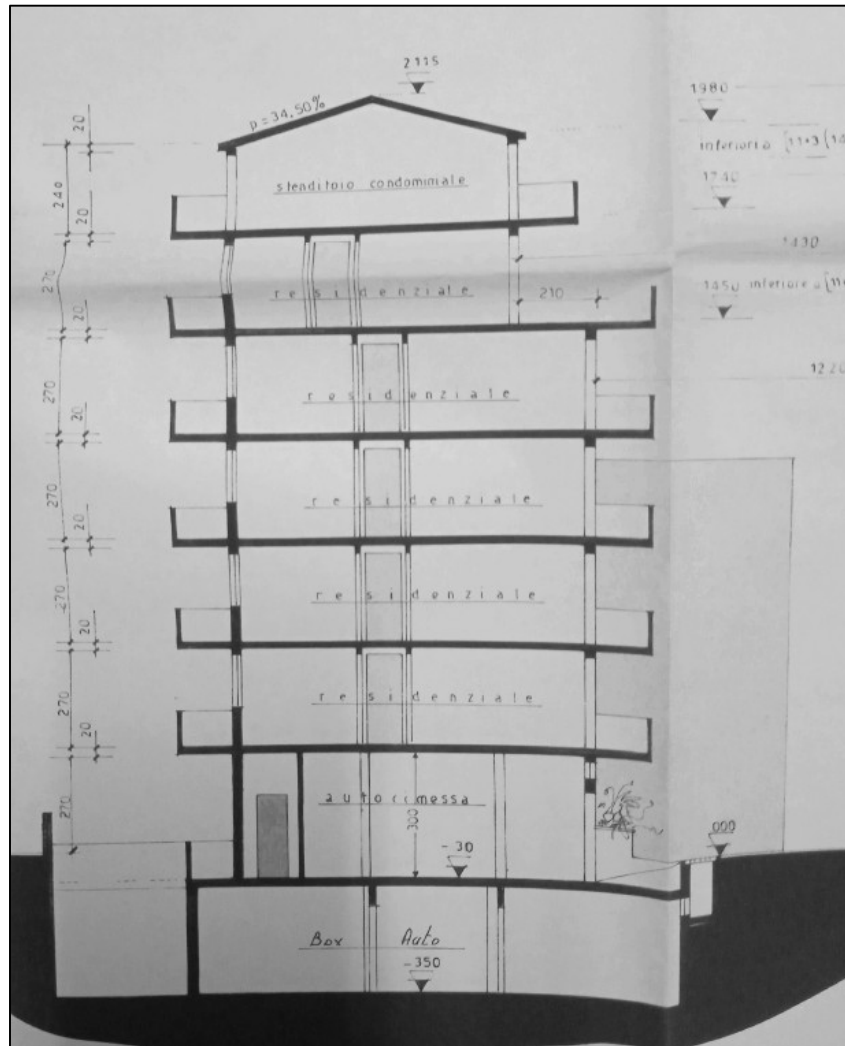
\* \* \*

Dall'esame della documentazione acquisita, si evince che il titolo abilitativo acquisito dal Comune di Santa Maria Capua Vetere, "Voltura, variante finale e assestamento alla C.E. n. ...OMISSIS...per la costruzione di un fabbricato per c.a. alla via Avezzana n. 7 (ora Via Palmiro Togliatti) del ...OMISSIS...", relativamente al subalterno n. 3, che concede quanto riportato nel progetto approvato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere con nota n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., riporta nei grafici la **destinazione d'uso di "autorimessa"** e riporta una configurazione planimetrica della parte esterna, che confina con Via Palmiro Togliatti (ex Via Avezzana), differente rispetto a quanto rilevato dallo scrivente in occasione dell'accesso.

Si riporta di seguito il grafico allegato alla suddetta pratica.







Sezione - allegata al Progetto variante di assestamento (alla C.E. n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...), approvato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere con nota n...OMISSIS...del ...OMISSIS...e concesso con Voltura, variante finale e assestamento alla C.E. n. ...OMISSIS...per la costruzione di un fabbricato per c.a. alla via Avezzana n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...

\* \* \*

Dal confronto tra la documentazione grafica allegata al titolo autorizzativo e quanto rilevato in occasione dell'accesso è possibile osservare che sussiste una sostanziale differenza tra le due planimetrie e che **l'immobile pignorato presenta rilevanti difformità rispetto a quanto autorizzato.**

Per maggiore chiarezza e come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria allegata al Progetto variante di assestamento (alla C.E. n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...), approvato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere con nota n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... (nero) e la planimetria di rilievo (rosso)

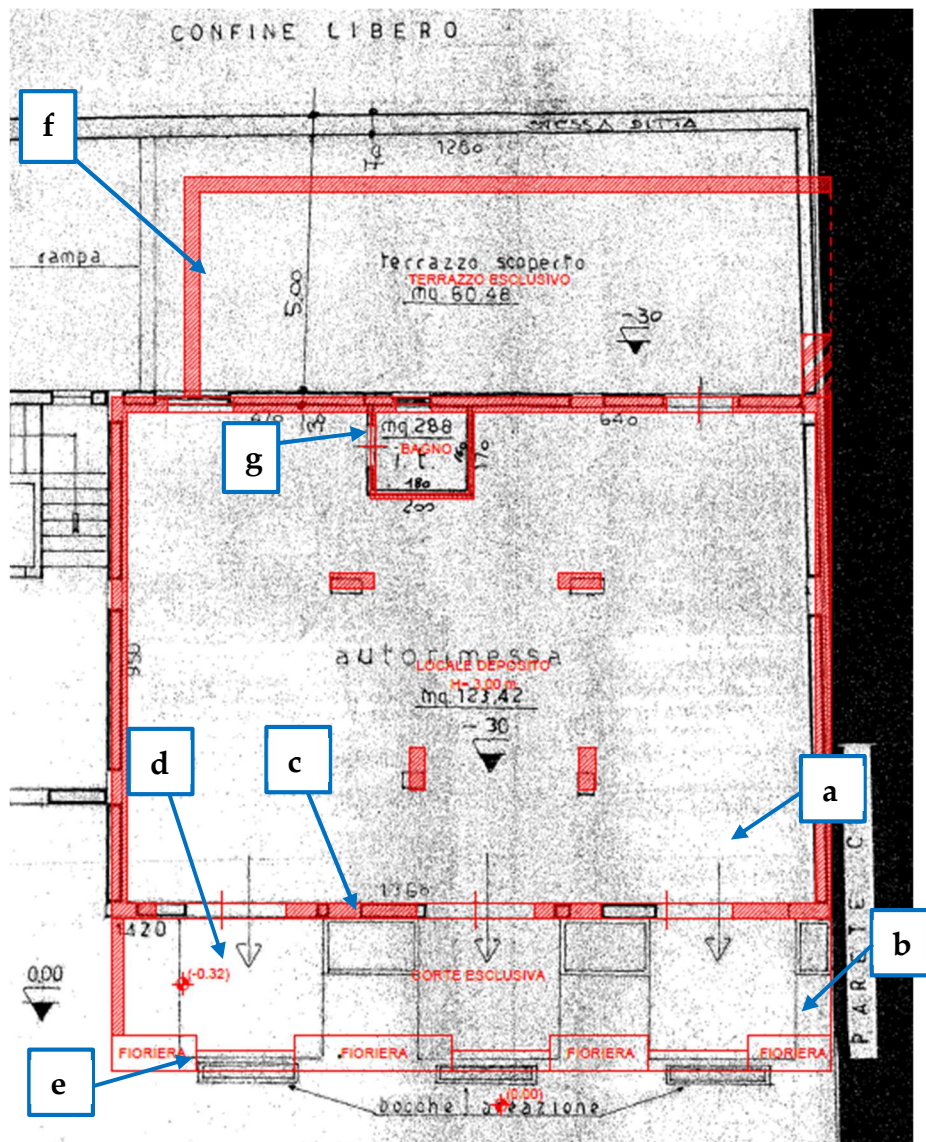
Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...

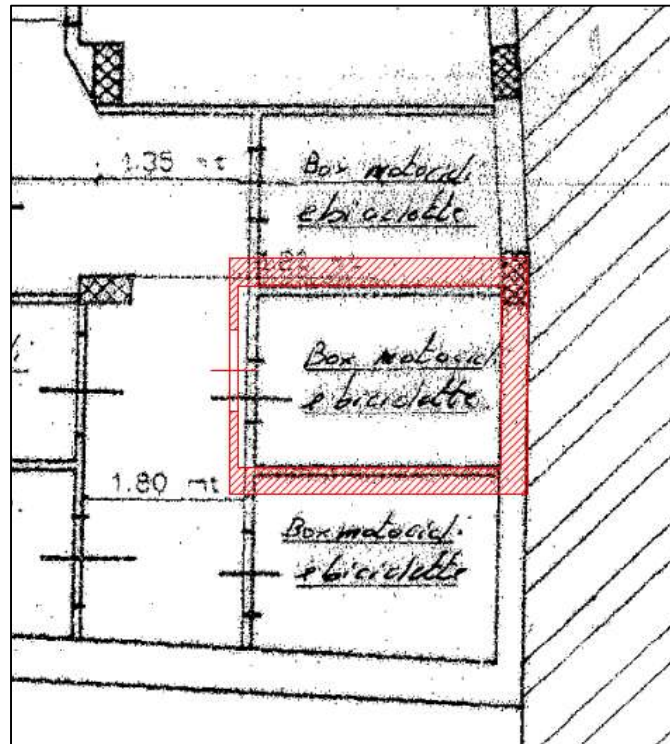


(Cfr. All. 17 – Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria allegata al titolo edilizio).



Sovrapposizione planimetria allegata al Progetto variante di assestamento (alla C.E. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...) – planimetria di rilievo relativamente al Sub. 3





Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo relativamente al Sub. 32

Dall'esame delle sovrapposizioni sopra riportate, è possibile osservare **che, in riferimento al solo sub 3, sussistono difformità sostanziali** (così come definite nel mandato: *"difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc."*) **tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale**; in particolare, l'intera zona esterna, confinante con via Palmiro Togliatti (ex Via Avezzana), si presenta completamente differente:

- a. le **tre aperture di accesso** non corrispondono a quelle riportate nella planimetria allegata al titolo abilitativo;
- b./c./ e. sono presenti n. **4 manufatti in muratura** con **fioriere** sovrastanti e **bocche di areazione** alla base che non sono presenti nella planimetria allegata al titolo abilitativo. Si precisa infatti che, nella planimetria allegata al Progetto variante di assestamento (alla C.E. n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...), sono riportate n. 3 fioriere posizionate tra le tre aperture di accesso al locale "autorimessa", e le bocche di areazione sono posizionate in luogo dei gradini presenti attualmente per superare il dislivello tra la strada e la corte esterna;

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS...- pec: ...OMISSIS...



- d. a differenza di quanto rilevato in occasione dell'accesso, nella planimetria allegata al Progetto variante di assestamento (alla C.E. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...) l'accesso all'autorimessa è garantito da **n. 3 rampe carrabili** che permettono di superare il dislivello tra la quota del piano stradale (0,00 cm) e la quota dell'autorimessa (-0,30 cm), in luogo dei due gradini presenti attualmente;
- f. è stato rilevato che il terrazzo scoperto risulta essere più piccolo rispetto a quanto è raffigurato nella planimetria allegata al Progetto variante di assestamento (alla C.E. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...);
- g. a differenza di quanto concede il titolo abilitativo, in cui è specificato che il piccolo locale all'interno dell'autorimessa debba essere adibito a locale tecnico, è stato rilevato che il suddetto locale aveva uso di bagno, seppure al momento dell'accesso risultava dismesso e dotato solo di predisposizioni idrauliche.

In riferimento al sub. 32, si rappresenta che non sono presenti difformità sostanziali tra lo stato di fatto e quello riportato nella planimetria allegata al titolo edilizio.

Le suddette difformità, relative ai due immobili, sono ritenute sanabili mediante presentazione di una S.C.I.A., per la quale si stima un importo pari a € **4.000,00**, comprensivo del compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato

Alla luce di quanto emerso, e alla luce della destinazione d'uso di "autorimessa" riportata nella planimetria allegata al titolo edilizio, è stato previsto di ripristinare lo stato dei luoghi, al fine di consentire l'accesso agli autoveicoli all'interno dell'immobile. Pertanto:

- in riferimento al **punto a)** si è previsto di spostare le aperture di accesso, realizzandole così come riportate nel titolo edilizio, mediante demolizione e ricostruzione delle porzioni di pareti perimetrali, ridefinizione del vano e posizionamento di n. 3 porte basculanti per box auto con guide a soffitto in acciaio zincato.  
Si è previsto, inoltre, il posizionamento di n. 3 infissi sovrastanti le 3 porte basculanti, così come si evince dalla sezione allegata al titolo abilitativo (cfr. All. 16 - *Computo metrico estimativo dei lavori a farsi*).





*Stralcio sezione - allegata al Progetto variante di assestamento (alla C.E. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...), approvato dal Comune di Santa Maria Capua Vetere con nota n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... e concesso con Voltura, variante finale e assestamento alla C.E. n. ...OMISSIS... per la costruzione di un fabbricato per c.a. alla via Avezzana n...OMISSIS... del ...OMISSIS...*

- in riferimento ai **punti b), c) ed e)** si è previsto di demolire i n. 4 manufatti e coprire l'impronta degli stessi, che si presuppone sia cava, con un grigliato elettrosaldato pedonale o carrabile e contestualmente si è previsto di trasformare e spostare gli impianti esistenti.

In merito alle bocche di areazione, è stato previsto di realizzarle così come riportate nella planimetria allegata al titolo abilitativo, mediante taglio del piano stradale e posa di grigliato elettrosaldato pedonale o carrabile per garantire l'areazione.

Per quanto concerne le fioriere, si è previsto di realizzarle in cemento, così come riportate nella planimetria allegata al titolo abilitativo;

- in riferimento al **punto d)** si è previsto di realizzare le tre rampe così come da planimetria allegata al titolo abilitativo, mediante getto in calcestruzzo;
- in riferimento al **punto f)** si rappresenta che in occasione della presentazione della S.C.I.A. sarà possibile rettificare anche le dimensioni del terrazzo scoperto, che risultano essere inferiori rispetto a quelle concesse col titolo abilitativo;
- in riferimento al **punto g)** si specifica che non sarà possibile ripristinare il locale wc e che dovranno essere chiuse le predisposizioni idrauliche, affinché il locale possa essere utilizzato come locale per impianti tecnologici.

Il tutto per un costo pari a € 22.214,92 + iva.

\* \* \*

Siccome non è stata rinvenuta agli atti alcuna certificazione di agibilità dell'immobile pignorato, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l'immobile ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità (a titolo di esempio si citano le

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS...- pec: ...OMISSIS...



certificazioni di tutti gli impianti, il certificato di collaudo statico, la documentazione catastale aggiornata). Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a € 500,00, che resterà a carico dell'acquirente.

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., si quantificano di seguito i costi necessari per legittimare l'immobile oggetto di pignoramento:

<b>Costo dei lavori per il ripristino dello stato dei luoghi (ivato al 10%)</b>	€ 24.436,41
<b>DO.C.FA.</b>	€ 1.000,00
<b>S.C.I.A.</b>	€ 4.000,00
<b>S.C.A.</b>	€ 500,00

**Per complessivi € 29.936,41**

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Come già precisato nella presente relazione e, come riportato nei verbali di accesso agli immobili, effettuati in data ...OMISSIS..., i beni identificati dai subb. n. 3 e 32 risultavano disabitati, infatti, attesa l'assenza della sig.ra ...OMISSIS... sui luoghi in fase del secondo accesso, il Custode aveva compulsato un fabbro per provvedere all'apertura della porta di accesso all'immobile identificato al sub. n. 3, in quanto, in occasione del primo accesso, è stato possibile unicamente visionare il subalterno n. 32. (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso*). Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di residenza della debitrice ...OMISSIS..., che risulta residente presso il Comune di ...OMISSIS... in Via ...OMISSIS..., e dunque, ...OMISSIS... (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS...*”).

\* \* \*

Ad ogni buon fine, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione attualmente in essere intestati all'esecutata. In riscontro alla propria richiesta, l'Ufficio Territoriale di Caserta, della Direzione Provinciale di ...OMISSIS..., in data ...OMISSIS..., ha comunicato che *“negli ultimi dieci anni non risulta trasmesso in A.T. alcun contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile riportato al N.C.E.U. di Santa Maria Capua Vetere al Foglio 14 P.III 5112 Sub.3 categoria C/2 e al Foglio 14 P.III 5112 Sub.32, categoria C/6”* (Cfr. All. 6 – *Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro*).

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS...- pec: ...OMISSIS...



**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati:

- a) **non sussistono altre procedure esecutive;**
- b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo dell'esecutata che sugli immobili pignorati, relativamente alla presente relazione di stima (per il quale il periodo informatizzato, che va dal ...OMISSIS...al ...OMISSIS..., comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data ...OMISSIS...) con l'attuale e con le precedenti identificazioni catastali al N.C.E.U. e al N.C.T. (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*), risultano, quali formalità pregiudizievoli:
  - l'**ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento Repertorio ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., iscritta il ...OMISSIS...- Registro Particolare ...OMISSIS... Registro Generale ...OMISSIS...;
  - l'**ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Repertorio ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., iscritta il ...OMISSIS...- Registro Particolare ...OMISSIS... Registro Generale ...OMISSIS...;
  - il **verbale di pignoramento immobili** Repertorio ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., trascritto il ...OMISSIS...- Registro Particolare ...OMISSIS... Registro Generale ...OMISSIS... ed emesso dal Tribunale di ...OMISSIS...;
- c) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge;
- d) non sussistono vincoli di carattere storico-artistico, archeologici;
- e) non sussistono vincoli di carattere paesaggistico;
- f) è costituito un condominio, amministrato dal dott. ...OMISSIS..., che, a seguito di specifica richiesta dello scrivente, con mail del ...OMISSIS...e successiva integrazione del ...OMISSIS...ha comunicato che sussiste un Regolamento Condominiale e ha trasmesso uno schema riportante le quote condominiali insolute a carico dei debitori alla data della richiesta ovvero del ...OMISSIS..., ed esplicitando la posizione debitoria dell'esecutata riguardante entrambi gli immobili oggetto di pignoramento (Cfr. All. 20 – *Documentazione Condominio*);
- g) non sussistono **servitù di passaggio**;
- h) da quanto è stato possibile acquisire, non sono stati rilevati provvedimenti di sequestro penale.

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative al **pignoramento**;
- i costi necessari per la redazione dell'**A.P.E.**;



- i costi necessari per la **regolarizzazione catastale DO.C.FA.**;
- i costi per la **presentazione di pratica S.C.I.A.**;
- i costi per la **Segnalazione Certificata di Agibilità**;
- i costi per regolarizzare le **spese condominiali**.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sui beni:

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramento e ipoteca	€ 2.888,00
2	Regolarizzazione catastale (DO.C.FA.)	€ 1.000,00
3	Oneri condominiali	€ 696,00
4	Presentazione pratica S.C.I.A.	€ 4.000,00
5	Presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
6	Lavori di ripristino stato dei luoghi (ivato al 10%)	€ 24.436,41
<b>TOTALE</b>		<b>€ 40.851,67</b>

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, la presentazione della pratica S.C.A. e l'importo dei lavori necessari per ripristinare lo stato dei luoghi (punti 2, 4, 5, 6 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Non sussistono altri vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

In riferimento agli **oneri condominiali** insoluti relativi agli ultimi due anni antecedenti la presente perizia e gli oneri condominiali, si evidenzia che alla data della trasmissione dell'amministratore condominiale degli insoluti a carico dell'esecutata (5 febbraio 2025), risultavano essere pari a € 696,00 (Cfr. All. 20 – Documentazione condominio). **Tale importo non è stato decurtato dal valore di mercato dell'immobile da porre a base d'asta e, pertanto, andrà evidenziato in fase di vendita, anche se a carico dell'acquirente resta il pagamento degli ultimi due anni dalla data di trascrizione del decreto di trasferimento dell'immobile (dell'anno in corso e dell'anno precedente la pubblicazione del decreto).**

\* \* \*

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS...- pec: ...OMISSIS...



**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "Open Demanio", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – Grafici di inquadramento).

\* \* \*

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del ...OMISSIS..., apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania. A tal riguardo il suddetto ufficio ha certificato che nel territorio di pertinenza del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), non vi sono terreni gravati da usi civici (Cfr. All. 14 – Richiesta certificazione per usi civici e riscontro).

\* \* \*

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

Per il fabbricato è istituito un condominio, il cui amministratore risulta essere il Dott. ...OMISSIS....

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, l'unico procedimento giudiziario risulta essere il presente pignoramento.

Al fine di conoscere le spese di gestione dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ha inoltrato a mezzo mail apposita richiesta al Dott. ...OMISSIS..., che, con mail del ...OMISSIS...e successiva integrazione del ...OMISSIS..., ha dichiarato che (Cfr. All. 20 – Documentazione Condominio):

- non ci sono altri procedimenti giudiziari in corso nel condominio;
- l'importo mensile delle spese condominiali relativo all'immobile identificato al sub. n. 3 è pari a **€ 27,00 mensili** (€ 324,00 annui) e quello relativo all'immobile identificato al sub. n. 32 è pari a **€ 2,00 mensili** (€ 24,00 annui).



L'Amministratore ha trasmesso, inoltre, allo scrivente:

- copia del verbale dell'assemblea del ...OMISSIS..., in occasione della quale è stato confermato il Dott. ...OMISSIS... quale amministratore;
- il Regolamento del condominio del "Condominio Gabriella" Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) – via Palmiro Togliatti n. 61;
- copia del bilancio del 2023;
- copia del bilancio preventivo del 2024;
- un riepilogo della situazione contabile risultante a debito della sig.ra ...OMISSIS..., dal quale si evince che dal 2023 (due anni anteriori rispetto alla presente perizia), presenta un **debito di € 648,00 per il subalterno n. 3 e € 48,00 per il subalterno n. 32.**

\* \* \*

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale i beni potranno essere venduti, si è proceduto alla definizione del **valore di mercato** di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (**International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**), con particolare riferimento al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**, che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare.

Premesso che i procedimenti di stima, che la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali prevedono, sono:

- a) il metodo del confronto di mercato,
- b) i procedimenti per capitalizzazione del reddito,
- c) il metodo del costo.

e che gli stessi vengono comunemente utilizzati come di seguito indicato:

- a. il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto 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);
- b. i procedimenti per capitalizzazione del reddito (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un



segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, e pertanto si rende necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito;

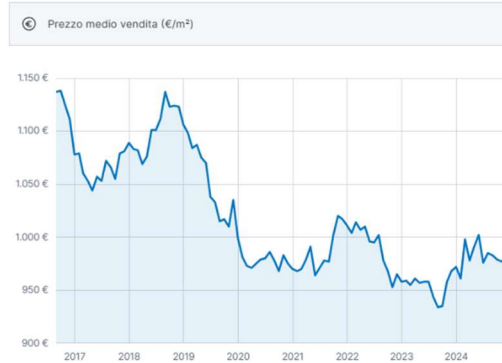
- c. il principio su cui si fonda il metodo del costo basandosi sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato, è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. In merito, si evidenzia che il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale;
- e premesso, inoltre, che:
- d. il quadro metodologico delle valutazioni immobiliari in Italia è in gran parte il risultato della carenza di conoscenze sul mercato immobiliare, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi e alla manca di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari veridici;
- e. il carente livello di informazione rende improcrastinabile la realizzazione di un segmento immobiliare di dati affidabili, dettagliati e obiettivi;
- f. non risulta possibile la stima razionale per sito e costo di costruzione in quanto per il calcolo di detto costo, è necessaria la progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'intero edificio che non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali, infatti, sono strettamente legate a capacità economiche, imprenditoriali e funzionali) oltre al fatto che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede.

Preliminarmente si riporta l'andamento del mercato immobiliare relativo al comune di Santa Maria Capua Vetere nella zona in cui ricadono gli immobili staggiti, riportato sul sito web "Immobiliare.it" indipendentemente dalla tipologia di abitazione e dalla ubicazione, riferito agli ultimi anni (dal 2017 ad oggi) sia per quanto concerne le locazioni che le vendite. Dall'analisi del diagramma dei valori di compravendita, di seguito riportato, è possibile evincere che negli ultimi mesi si è avuto un andamento medio del mercato di vendita degli immobili pressoché in "discesa".

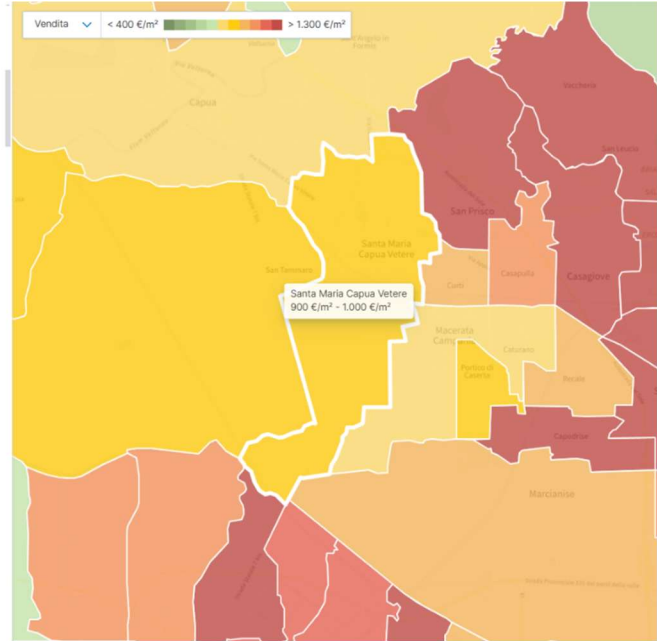


### Andamento dei prezzi degli immobili a Santa Maria Capua Vetere

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Santa Maria Capua Vetere, sia in vendita sia in affitto.



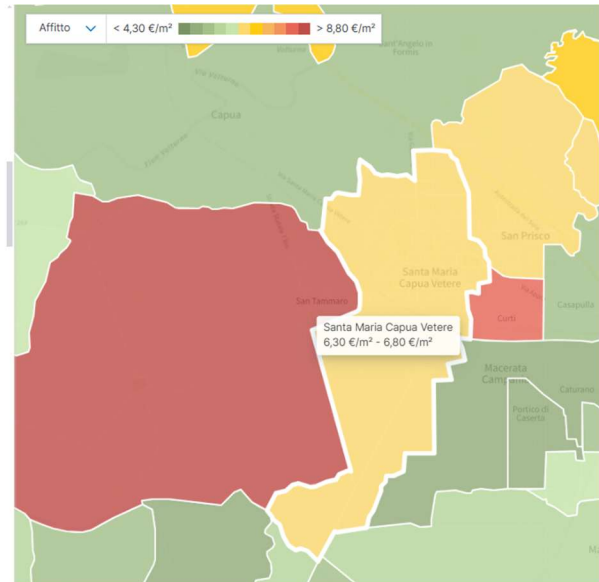
A Dicembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 980 al metro quadro**, con un aumento del **1,24%** rispetto a Dicembre 2023 (968 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Santa Maria Capua Vetere ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2024, con un valore di **€ 1.002 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 934 al metro quadro.



Come si può evincere dal diagramma di seguito riportato, il mercato delle locazioni presenta un andamento sostanzialmente simile a quello che ha caratterizzato il mercato delle vendite. Infatti, dall'analisi del diagramma dei valori di compravendita, di seguito riportato, è possibile evincere che negli ultimi mesi si è avuto un andamento medio decrescente del mercato di locazione degli immobili.



A Dicembre 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media **€ 6,42 al mese per metro quadro**, con un aumento del **0,78%** rispetto a Dicembre 2023 (€ 6,37 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Santa Maria Capua Vetere ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2024, con un valore di **€ 6,75 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2023: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 5,07 al mese per metro quadro.



\* \* \*

I fattori presi in considerazione per la stima degli immobili sono stati la destinazione d'uso, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (quali stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze) e contestuali (tra cui qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...

paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

### **Subalterno 3**

Per la stima dell'immobile di cui al subalterno 3, il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi.

In particolare:

**La stima analitica** del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni gennaio 2025;
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura. A tal riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori locativi:

Affitto								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Subito.it	€ 1.000,00	400	2,5	1,18	2,95	0,85	2,51
2	Immobiliare.it	€ 300,00	120	2,5	1,36	3,40	0,85	2,89
<b>PREZZO MEDIO</b>								<b>2,70</b>

#### *Quotazioni locazione*

Com'è possibile osservare dalla tabella, al valore degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi.

**La stima sintetica** è stata affrontata consultando le seguenti banche dati (Cfr. All. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni gennaio 2025;
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di procedura. A tal



riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

Vendita								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 60.000,00	120	500	1,05	525	0,85	446
5	idealista	€ 39.000,00	69	565	0,86	486	0,85	413
11	idealista	€ 45.000,00	73	616	0,93	573	0,85	487
<b>PREZZO MEDIO</b>								<b>448,9</b>

#### Quotazioni vendite

Com'è possibile osservare dalla tabella, al valore degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi.

\* \* \*

\* \* \*

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il lotto di vendita individuato.

#### Stima analitica

Quotazione 1: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un bene identificato catastalmente con la categoria "**C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**" in "mediocre" stato di conservazione ubicato nella zona definita "*centro storico*" del Comune di Santa Maria Capua Vetere, riferita al valore medio per box e posti auto, risulta pari a 2,18 €/mq mese (Cfr. All. 19 – *Banca dati quotazioni immobiliari*). In particolare, quindi, il canone di un immobile simile al bene in questione, si aggira intorno a **€ 330,00 mensili**.

Quotazione 2: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il canone di un locale autorimessa (tenendo conto dei fattori correttivi adottati, di cui sopra), può essere stimato in circa **€ 400,00 mensili**.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di **370,00 €/mq**; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 4.440,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitto, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 3.108,00.

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore ("ABC delle Stima" edito Esselibri – Simone) che recita "La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%". In particolare, vi sono un certo numero di influenze ascendenti o discendenti che agiscono sul saggio medio. Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi/ decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Nel caso dell'immobile in esame, considerato che:

- presenta uno stato di conservazione mediamente "mediocre" rispetto alla media;
- si trova in una zona periferica del comune di Santa Maria Capua Vetere;
- è ubicato all'interno di un fabbricato in "normali" condizioni di manutenzione;
- è dotato di limitate caratteristiche di prospicenza e luminosità;
- presenta un normale grado di finitura interno;

si ottiene un saggio finale pari a 4,08%, compreso nell'intervallo di riferimento adottato per r, ovvero tra il 2% ed il 6%. Pertanto, il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame è:

$$V_{m1} = € 3.108,00 / 0,0408 = \text{circa } € 76.176,47$$

### Stima sintetica.

Quotazione 1: analogamente a quanto indicato nella stima analitica, la quotazione del sito web [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it) riferita ad un bene identificato catastalmente con la categoria "C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse" in "mediocre" stato di conservazione ubicato nella



zona definita "centro storico" del Comune di Santa Maria Capua Vetere, riferita al valore medio per box e posti auto, risulta pari a **517,00 €/mq** (Cfr. All. 19 – Banca dati quotazioni immobiliari).

Quotazione 2: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **450,00 €/mq**.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di **483,00 €/mq**. Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (483,00 \text{ €/mq} \times 150 \text{ mq}) = \text{€ } 72.400,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_m = (\text{€ } 76.176,47 + \text{€ } 72.400,00) / 2 = \text{circa € } 74.300,00$$

**valore di mercato del lotto pignorato**

corrispondente ad un importo unitario pari a circa **495,00 €/mq**.

\* \* \*

### **Subalterno 32**

Per la stima dell'immobile di cui al subalterno 32, considerando che non sono stati rilevati annunci di locazione per immobili simili, si è ritenuto opportuno applicare esclusivamente il metodo sintetico.

**La stima sintetica** è stata affrontata consultando le seguenti banche dati (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- il sito web borsinoimmobiliare.it, quotazioni gennaio 2025;
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di procedura. A tal riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:



Vendita								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 10.000,00	17	588	0,78	459	0,85	390
9	Immobiliare.it	€ 10.000,00	13	769	0,78	600	0,85	510
10	idealista	€ 5.000,00	8	625	0,80	500	0,85	425
<b>PREZZO MEDIO</b>								<b>441,7</b>

#### Quotazioni vendite

Com'è possibile osservare dalla tabella, al valore degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi.

\* \* \*

Quotazione 1: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un bene identificato catastalmente con la categoria "C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse" in "normale" stato di conservazione ubicato nella zona definita "centro storico" del Comune di Santa Maria Capua Vetere, riferita al valore medio per box e posti auto, risulta pari a **517,00 €/mq** (Cfr. All. 19 – Banca dati quotazioni immobiliari).

Quotazione 2: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **440,00 €/mq**.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di **450,00 €/mq**. Ne consegue che il più probabile valore di mercato per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (453,00 \text{ €/mq} \times 7,40 \text{ mq}) = \text{€ } 3.400,00$$

\* \* \*

**Il valore di mercato degli immobili costituenti il lotto di vendita è pari alla somma dei valori di mercato dei singoli subalterni:**

$$V_m = (\text{€ } 74.300,00 + \text{€ } 3.400,00) = \text{€ } 77.700,00$$

\* \* \*

\* \* \*

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per gli immobili in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione dei beni (gli immobili risultano disoccupati);
- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...

email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



si è ritenuto di applicare una decurtazione del 0%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione dei beni	0 %
assenza di contratti di locazione opponibili;	0 %
assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione);	0 %

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato degli immobili pignorati	€ 77.700,00
Regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 1.000,00
Lavori di ripristino stato dei luoghi (ivato al 10%)	€ 24.436,41
Presentazione pratica S.C.I.A.	€ 4.000,00
Presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
Valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 47.763,60

**V MERCATO = € 47.763,60**

Si quantificano, inoltre, in € 2.888 i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca.

\* \* \*

In merito al valore di mercato determinato per i beni oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili, dovute a:

- la **disponibilità** degli immobili alla data di aggiudicazione;
- le **modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni degli immobili;

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS...- pec: ...OMISSIS...



- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione,

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10%** ovvero pari a:

$V_{asta} = € 42.900,00$
<b>DEBITO: ...OMISSIS...oltre spese e interessi</b> (Cfr. Atto di pignoramento)

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

Gli immobili oggetto della presente procedura espropriativa risultano pignorati per intero.

**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.**

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i **certificati** di seguito riportati:

- certificato di residenza storico dell'esecutata ...OMISSIS...;
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, completo delle annotazioni a margine, della sig.ra ...OMISSIS...

Dagli stessi si evince che:

- la sig.ra ...OMISSIS...risulta iscritta in A.P.R. del Comune di ...OMISSIS... dal ...OMISSIS..., proveniente da ...OMISSIS...e residente dal ...OMISSIS...in Via ...OMISSIS...a ...OMISSIS...; pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il ...OMISSIS...) ad oggi (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS...*);
- per quanto concerne l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, il Comune di ...OMISSIS..., con pec del ...OMISSIS..., ha comunicato che *"la Sig.ra ...OMISSIS...ha contratto matrimonio con il sig. ...OMISSIS...nel Comune di ...OMISSIS... il ...OMISSIS... L'atto è stato registrato nel Comune di*

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS...- pec: ...OMISSIS...



...OMISSIS... Atto n° ...OMISSIS...". A tal proposito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta al Comune di ...OMISSIS... che, in data ...OMISSIS...trasmetteva estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dell'anno ...OMISSIS...dal quale si evince che la sig. ...OMISSIS... è coniugata con il sig. ...OMISSIS...dal ...OMISSIS...in ...OMISSIS.... Nelle annotazioni inoltre è riportato che "*con atto in data ...OMISSIS...a rogito del notaio ...OMISSIS...del distretto notarile di...OMISSIS... gli sposi hanno scelto il regime ...OMISSIS...*" (Cfr. All. 12 – Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di ...OMISSIS...).

Ing. ...OMISSIS...

...OMISSIS...tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



**ELENCO ALLEGATI:**

...OMISSIS...

