

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°211/25 R.G.E.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO INTERNO N.1, SCALA C,

PALAZZINA N.6

VIA TEVERE N.5 - CASERTA (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 50 PARTICELLA 5208 SUB 1

G.E. Dr. EMILIANO VASSALLO

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

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

Febbraio 2026



INDICE

| | |
|--|-----------|
| Elenco Allegati | 4 |
| 1. PREMESSA..... | 5 |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA | 5 |
| 2.1 Verifica preliminare | 5 |
| 3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO | 6 |
| 3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...6 | 6 |
| 3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto | 8 |
| 3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ... | 14 |
| 3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto | 15 |
| 3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato | 15 |
| 3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico..... | 16 |
| 3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile..... | 17 |
| 3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... | 17 |
| 3.8.1 <i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i> | <i>17</i> |
| 3.8.2 <i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .</i> | <i>18</i> |
| 3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale | 19 |
| 3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo | 19 |
| 3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso..... | 19 |
| 3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni | 19 |
| 3.12.1 <i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i> | <i>20</i> |



| | | |
|-------------|---|-----------|
| 3.12.2 | Valore di mercato totale e valore di mercato al mq | 24 |
| 3.12.3 | Adeguamenti e correzione della stima | 24 |
| 3.12.4 | Prezzo base d'asta | 25 |
| 3.13 | QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota | 25 |
| 3.14 | QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio | 25 |



Elenco Allegati

- 1.**Verbale di sopralluogo al bene pignorato del 10/11/2025;
- 2.**Visura catastale storica del sub 1, della p.lla 5208, foglio 50, Caserta;
- 3.**Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Caserta;
- 4.**Estratto di mappa del foglio 50 del Comune di Caserta;
- 5.**Foto del bene del LOTTO UNICO;
- 6.**Planimetria attuale del bene del LOTTO UNICO;
- 7.**Visura catastale storica ai terreni della p.lla 5208, foglio 50 su cui è edificato il fabbricato;
- 8.**Planimetria catastale del sub 1, della p.lla 5208, foglio 50, Caserta;
- 9.**Planimetrie delle difformità catastali del sub 1, della p.lla 5208, foglio 50, Caserta;
- 10.**Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 36705/28706 del 19/09/2025;
- 11.**Atto di acquisto del 04/08/2009;
- 12.**Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 05/08/2009 nn. 37224/24032;
- 13.**Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del dante causa del 25/05/2005 nn. 26331/14617;
- 14.**Planimetria delle difformità urbanistiche;
- 15.**Regolamento condominiale con le tabelle millesimali;
- 16.**Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato;
- 17.**Ispezione ipotecaria sulla debitrice esecutata;
- 18.**Ispezione ipotecaria sul sub 1, della p.lla 5208, foglio 50, Caserta;
- 19.**Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 37225/7996 del 05/08/2009;
- 20.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;
- 21.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
- 22.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato;
- 23.**Estratto di matrimonio dei debitori esecutati;
- 24.**Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dei debitori esecutati;
- 25.**Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore procedente;
- 26.**Ricevuta di trasmissione via posta della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al debitore esecutato.



1. PREMESSA

Il giorno 13/10/2025 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr. Emiliano Vassallo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°211/25 del R.G.E., promossa da *Amco Spa* (creditore procedente), rappresentato e difeso dall'Avv. Domenico Spagnuolo contro i Signori *XXXXXXX* e *XXXXXXX* (debitori esecutati).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il 10/11/2025 unitamente al Custode Giudiziario Avv. Caterina Ragozzino; nel corso degli accessi lo scrivente ha eseguito i rilievi visivi, metrici e fotografici del compendio pignorato, così come riportato nel verbale redatto unitamente al Custode Giudiziario **[all. n. 1]**.

2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento al bene pignorato è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Caserta è censito il seguente cespite di proprietà esclusiva dei debitori esecutati:

- Foglio 50 - Particella 5208 - Sub 1 - Categoria A/4 - Classe 5 - Consistenza 6,5 vani - Rendita € 386,05.

Per tale bene il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio *XXXXXXX* con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 19/09/2025 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antiventennale dalla trascrizione del pignoramento del 19/09/2025.

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

L'immobile pignorato è pervenuto ai debitori esecutati (coniugi) per acquisto eseguito con il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

È stata eseguita la notifica del pignoramento ai debitori esecutati ai sensi dell'art. 143 cpc.

L'iscrizione a ruolo è stata eseguita il 10/09/2025 ovvero entro i 15 giorni dal ritiro dell'atto di pignoramento dall'Ufficiale Giudiziario avvenuto il 04/09/2025, ovvero entro il termine di cui all'art.543 cpc.



Il pignoramento è stato notificato il 01/08/2025 ex art.143 cpc; l'istanza di vendita è stata depositata il 23/09/2025 ovvero entro il termine di 45 giorni dalla notifica del pignoramento, così come previsto dall'articolo 497 cpc, escludendo il periodo feriale dal 01/08/2025 al 31/08/2025.

La certificazione notarile è stata depositata il 08/10/2025 ovvero entro il termine di 45 giorni dalla notifica del pignoramento, così come previsto dall'articolo 567 cpc, escludendo il periodo feriale dal 01/08/2025 al 31/08/2025.

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

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

Non vi sono comproprietari.

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

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento è rappresentato dalla **piena proprietà** dell'appartamento al piano rialzato interno n.1 della scala C della palazzina n.6, censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Caserta:

- Appartamento al piano rialzato censito al N.C.E.U. - Foglio **50** - Particella **5208** – Sub **1** - Categoria **A/4** - Classe **5** - Consistenza **6,5 vani [all. n. 2]**.

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità ai debitori eseguiti a cui il bene è pervenuto per acquisto congiunto e con il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

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

Inoltre, a seguito della sovrapposizione **[all. n. 3]** tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI **[all. n. 4]**, è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).





Figura 1 Localizzazione della particella pignorata

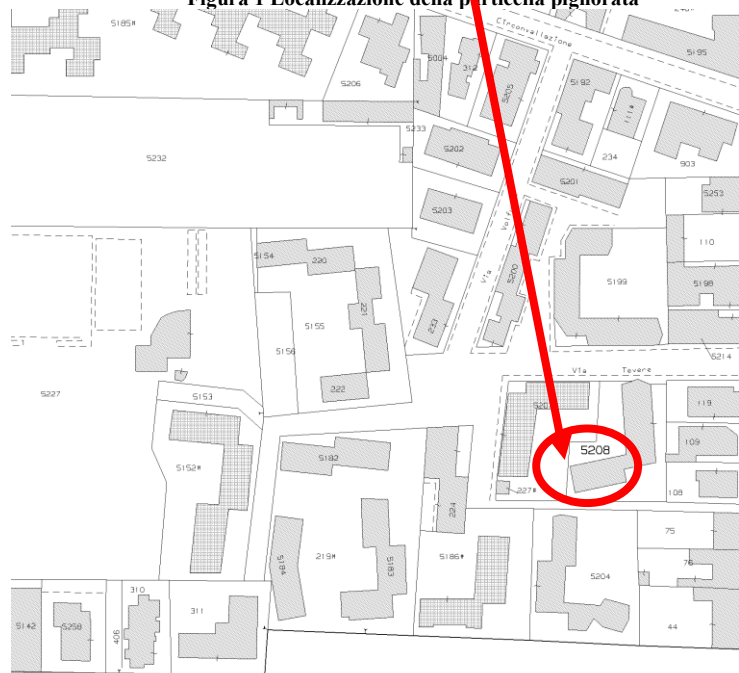


Figura 2 Mappa catastale del foglio 50 con l'individuazione della particella pignorata

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto da un appartamento al piano rialzato, interno n.1 della scala C e della palazzina n.6, maggiormente appetibile sul mercato, si è formato il **LOTTO UNICO** in quanto il bene pignorato non è divisibile in natura.

Tale tipologia abitativa costituita da un appartamento al piano rialzato è molto diffusa nella periferia sud della zona residenziale del Comune di Caserta.

Pertanto, è stato possibile definire i confini dell'appartamento al piano rialzato che costituisce il **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, ovvero:

- A Nord con il giardino comune;
- A Sud con il giardino comune;
- Ad Ovest con il sub 2 della particella 5208 del foglio 50.

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

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al piano rialzato, interno n.1, scala C della palazzina n.6, avente l'accesso pedonale dal via Tevere n.5; pertanto, il LOTTO UNICO è accessibile anche dai mezzi rotabili (Figure 3, 4).

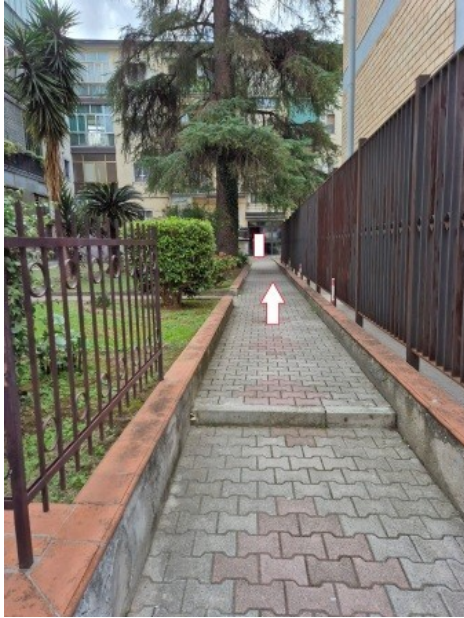


Figura 3 accesso alla scala C della palazzina n.6 da via Tevere in Caserta



Figura 4 accesso alla scala C della palazzina n.6 da via Tevere in Caserta e facciata della scala C

Il contesto in cui sorge l'appartamento al piano rialzato, interno n.1, scala C della palazzina n.6 è residenziale, ovvero ricade nella periferia sud del Comune di Caserta – rione Acquaviva – da cui sono facilmente raggiungibili la stazione ferroviaria ed il centro del Comune di Caserta (Figura 5).



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



Il LOTTO UNICO costituito da un appartamento al piano rialzato interno n.1, scala C della palazzina n.6, rispecchia la tipologia abitativa popolare del contesto residenziale della periferia sud del Comune di Caserta; in particolare, tale lotto appartiene ad un fabbricato di quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, privo di ascensore con vano scala comune ed edificato antecedentemente al 01/09/1967 (presumibilmente inizi anni 1960), con una struttura portante in cemento armato e solai latero cementizi.

L'appartamento al piano rialzato interno n.1, scala C della palazzina n.6 ha un'altezza utile interna di 2,95 m ed è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni di cui uno nella camera da letto 3, un disimpegno, una veranda ed un balcone [all. n. 5] (Figure 6 - 25).



Figura 6 facciata della scala C della palazzina n.6 in via Tevere n.5 - Caserta



Figura 7 accesso alla scala C della palazzina n.6 in via Tevere n.5 - Caserta

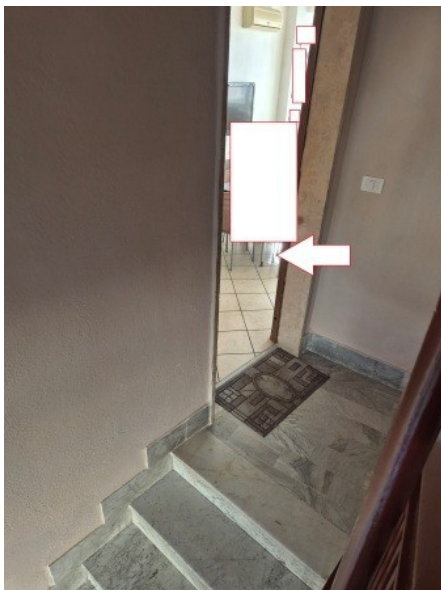


Figura 8 accesso all'appartamento al piano rialzato interno n.1 dal vano scala senza ascensore



Figura 9 soggiorno dell'appartamento al piano rialzato



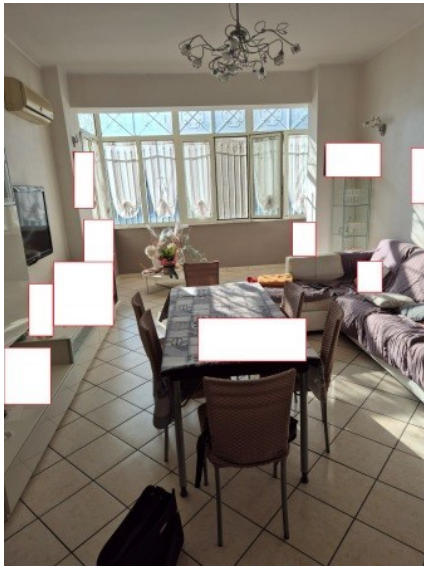


Figura 10 soggiorno dell'appartamento al piano rialzato

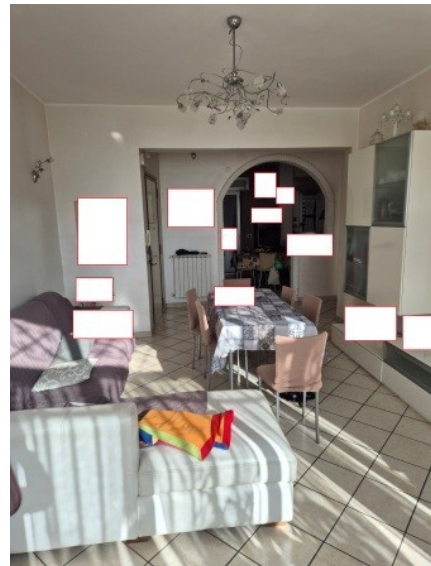


Figura 11 soggiorno dell'appartamento al piano rialzato



Figura 12 cucina dell'appartamento al piano rialzato

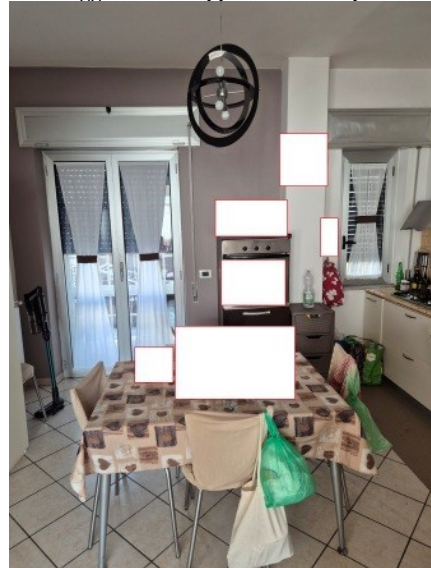


Figura 13 cucina dell'appartamento al piano rialzato



Figura 14 camera da letto 1 dell'appartamento al piano rialzato



Figura 15 camera da letto 1 dell'appartamento al piano rialzato



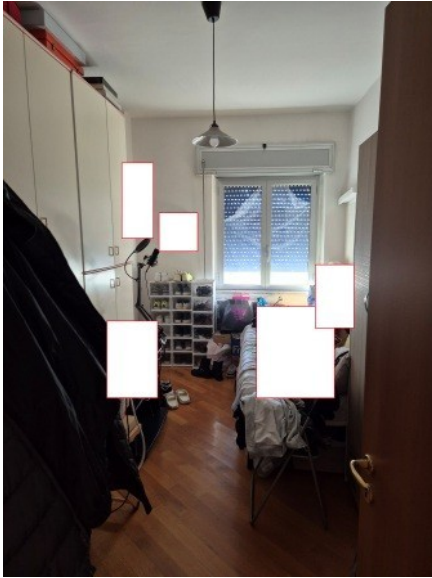


Figura 16 camera da letto 2 dell'appartamento al piano rialzato



Figura 17 camera da letto 2 dell'appartamento al piano rialzato

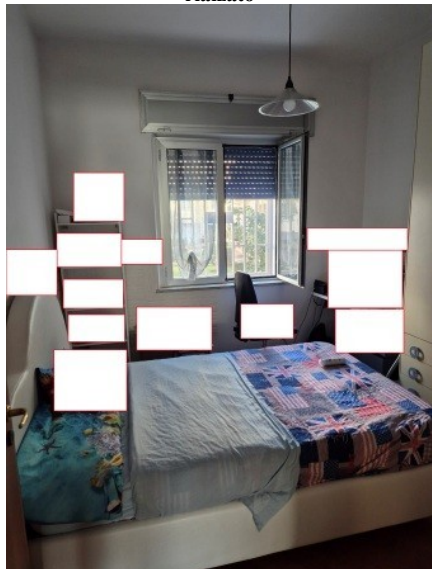


Figura 18 camera da letto 3 dell'appartamento al piano rialzato

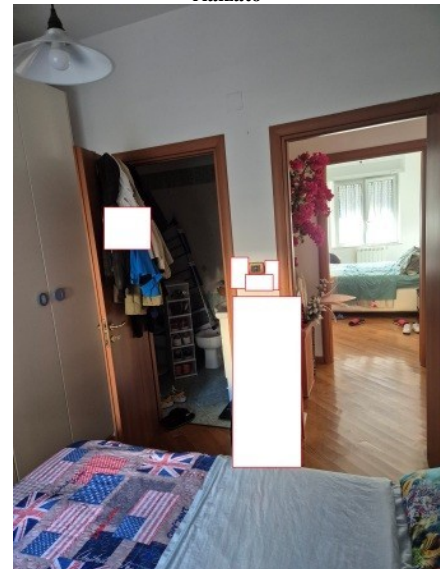


Figura 19 camera da letto 3 dell'appartamento al piano rialzato



Figura 20 bagno 1 dell'appartamento al piano rialzato

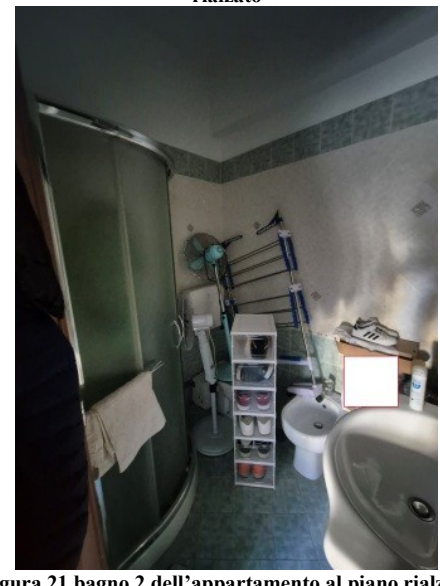


Figura 21 bagno 2 dell'appartamento al piano rialzato disposto nella camera da letto 3





Figura 22 disimpegno dell'appartamento al piano rialzato

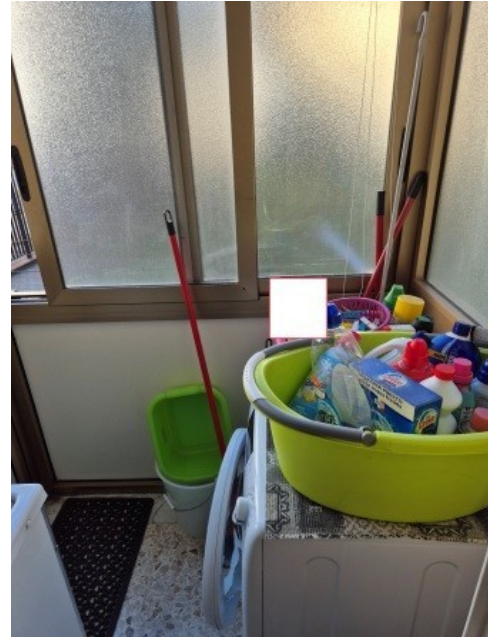


Figura 23 veranda dell'appartamento al piano rialzato



Figura 24 balcone dell'appartamento al piano rialzato

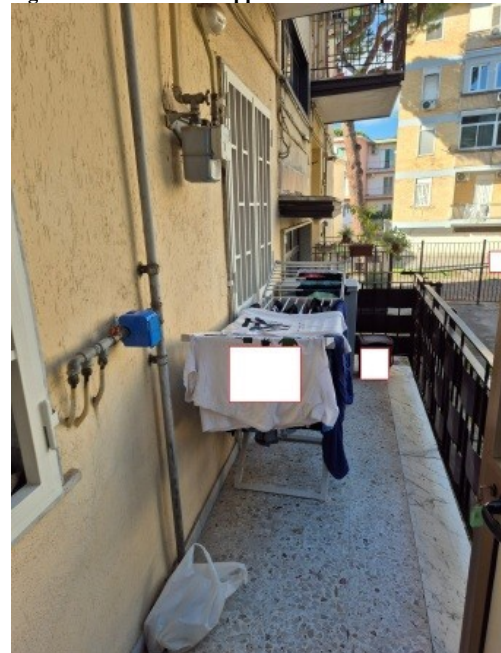


Figura 25 balcone dell'appartamento al piano rialzato

Dalla planimetria **[all. n. 6]** del LOTTO UNICO è stato possibile dedurre la superficie dell'appartamento al piano rialzato interno n.1, scala C della palazzina n.6, così suddivisa (Figura 26):

- ***Appartamento al Piano Rialzato della superficie interna complessiva di 99,40 mq ed altezza utile interna di 2,95 m***
 - Soggiorno della superficie di 28,30 mq;
 - Cucina della superficie di 14,50 mq;
 - Camera da letto 1 della superficie di 15,80 mq;
 - Camera da letto 2 della superficie di 13,60 mq;



- Camera da letto 3 della superficie di 10,60 mq;
- Bagno 1 della superficie di 5,00 mq;
- Bagno 2 nella camera da letto 3 della superficie di 3,10 mq;
- Disimpegno della superficie di 6,60 mq;
- Veranda della superficie di 1,90 mq;
- Balcone della superficie di 5,00 mq.



Figura 26 planimetrie dell'appartamento al piano rialzato

Il LOTTO UNICO appartiene ad un fabbricato con altre unità immobiliari costituito in condominio e condivide con i restanti immobili l'androne, il vano scala ed il giardino esterno comuni.

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

- $C = 1,00$ per tutti gli ambienti interni residenziali;
- $C = 0,80$ per la veranda;
- $C = 0,25$ per il balcone.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **100,27 mq**.

IL LOTTO UNICO è occupato dai debitori eseguiti unitamente alla prole.

IL LOTTO UNICO si trova in ottime condizioni di manutenzione.



L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed i costi necessari per una revisione generale sono stimabili in € 1.500,00.

L'appartamento al piano rialzato è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è stimabile in € 300,00.

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

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al piano rialzato interno n.1, scala C della palazzina n.6 e dalle visure storiche meccanizzate è emersa la seguente variazione catastale:

Dati catastali attuali e storici del sub 1 della particella 5208 del foglio 50 [all. n. 2]

- Dal 19/11/2004 - Comune di Caserta - N.C.E.U. - Foglio 50 - Particella 5208 - Sub 1;
- Dal 06/08/1969 - Comune di Caserta - N.C.E.U. - Foglio 50 - Particella 919 - Sub 1.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'appartamento pignorato è la particella 5208 (ex p.lla 229) del foglio 50 [all. n. 7].

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

L'appartamento al piano rialzato interno n.1, scala C della palazzina n.6 è dotato della planimetria catastale [all. n. 8] cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'ampliamento del soggiorno sul balcone in cui è stata realizzata una veranda con parapetto, oltre alla realizzazione di una seconda veranda sul balcone ad uso lavanderia ed alla differente distribuzione interna degli ambienti [all. n. 9] (Figure 27 e 28).

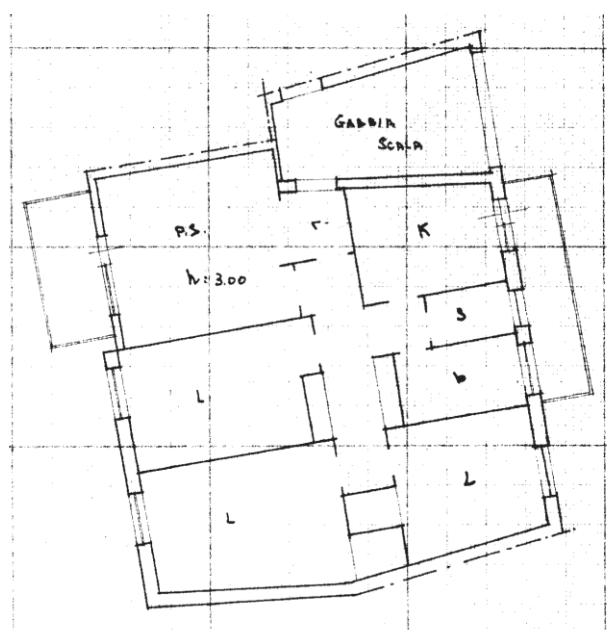


Figura 27 planimetria catastale dell'appartamento al piano rialzato

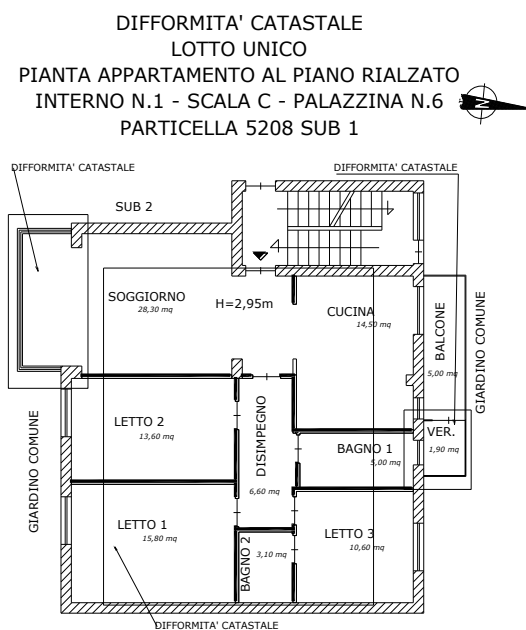


Figura 28 planimetria delle difformità catastali dell'appartamento al piano rialzato

I costi necessari per la regolarizzazione delle difformità catastali tramite procedura doc.fa, comprensivi di onorari tecnici e diritti catastali, sono stimabili in € 300,00.

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **appartamento al piano rialzato interno n.1, scala C della palazzina n.6** ubicato nel rione Acquaviva in Caserta (Ce) al via Tevere n.5; il fabbricato a cui appartiene il lotto ha quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, con un vano scala comune privo di ascensore ed una struttura portante in cemento armato e solai latero cementizi.

L'appartamento al piano rialzato ha un'altezza utile interna di 2,95 m ed è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni di cui uno nella camera da letto 3, un disimpegno, una veranda ed un balcone; confina con il giardino comune a nord, con il sub 2 ad ovest, con il giardino comune a sud; è riportato nel **C.F. del Comune di Caserta foglio 50, p.lla 5208, sub 1**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine all'ampliamento del soggiorno sul balcone in cui è stata realizzata una veranda con parapetto, oltre alla realizzazione di una seconda veranda sul balcone ad uso lavanderia ed alla differente distribuzione interna degli ambienti; il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al piano rialzato è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967; lo stato dei luoghi non è conforme a quello dell'edificazione in ordine all'ampliamento del soggiorno sul balcone in cui è stata realizzata una veranda con parapetto, oltre alla realizzazione di una seconda veranda sul balcone ad uso lavanderia ed alla differente distribuzione interna degli ambienti; a parere dell'Esperto Stimatore è necessario procedere con lo smontaggio delle due verande, ovvero quella del salone e quella della lavanderia perché non sanabili, dopodiché è necessaria la regolarizzazione della distribuzione interna degli ambienti tramite una CILA tardiva e la successiva agibilità.

PREZZO BASE euro 130.000,00.

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO UNICO, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 11/08/2025, trascritto il **19/09/2025** ai nn. 36705/28706 **[all. n. 101]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY Spa (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà



dell'appartamento al piano rialzato interno n.1, scala C della palazzina n.6 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 50, particella 5208, sub 1, pervenuto ai debitori eseguiti per acquisto eseguito con il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:**
 - *Atto di acquisto* del 04/08/2009 [**all. n. 11**], trascritto il 05/08/2009 ai nn. 37224/24032 [**all. n. 12**] contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori eseguiti), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano rialzato interno n.1, scala C della palazzina n.6 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 50, particella 5208, sub 1, pervenuto ai debitori eseguiti per acquisto eseguito con il regime patrimoniale della comunione legale dei beni;
 - *Atto di acquisto* del 03/05/2005, trascritto il 25/05/2005 ai nn. 26331/14617 [**all. n. 13**] contro XXXXXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano rialzato interno n.1, scala C della palazzina n.6 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 50, particella 919 (attuale p.lla 5208), sub 1.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'appartamento pignorato è la particella 5208 (ex p.lla 229) del foglio 50 [**all. n. 7**].

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

Secondo il P.R.G. del Comune di Caserta divenuto esecutivo a seguito del Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.10477 del 02/07/1987, l'immobile pignorato ricade in zona B2 – residenziale semintensiva (art. 10 NTA).

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Caserta è emerso che il fabbricato a cui appartiene il LOTTO UNICO è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967 e lo stato dei luoghi non è conforme all'originaria edificazione in ordine all'ampliamento del soggiorno sul balcone in cui è stata realizzata una veranda con parapetto, oltre alla realizzazione di una seconda veranda sul balcone ad uso lavanderia ed alla differente distribuzione interna degli ambienti [**all. n. 14**] (Figure 29 e 30).



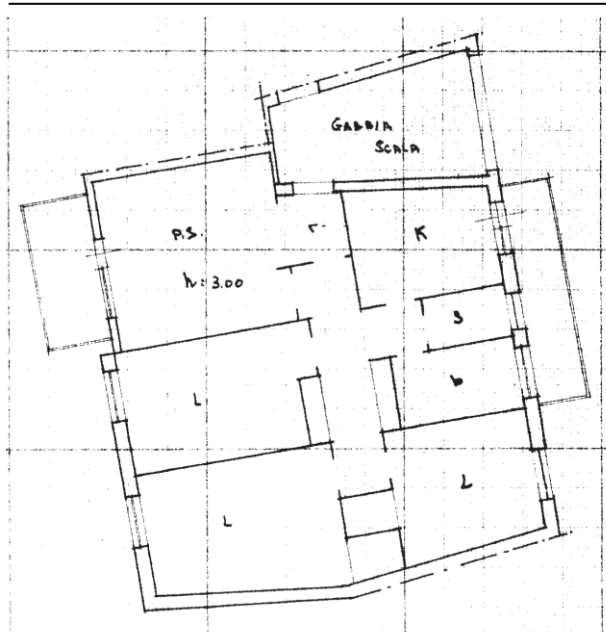


Figura 29 planimetria catastale dell'originaria edificazione dell'appartamento al piano rialzato

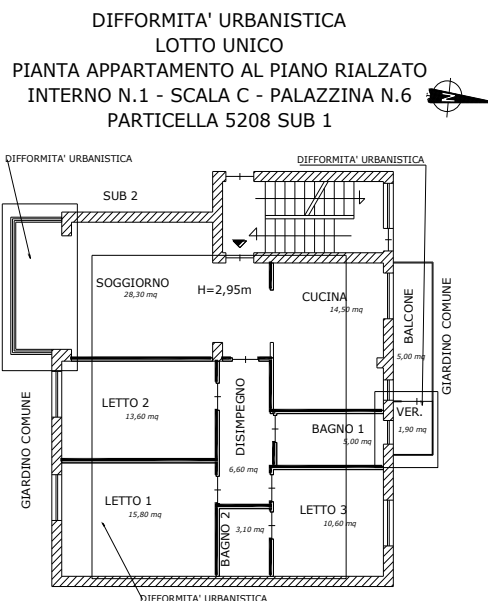


Figura 30 planimetria delle difformità urbanistiche dell'appartamento al piano rialzato

A parere dell'Esperto Stimatore è necessario procedere con lo smontaggio delle due verande, ovvero quella del salone e quella della lavanderia perché non sanabili, dopodiché è necessaria la regolarizzazione della distribuzione interna degli ambienti tramite una CILA tardiva e la successiva agibilità ed i costi, comprensivi dello smontaggio delle due verande con il trasporto al rifiuto e gli oneri di discarica, degli onorari tecnici ed amministrativi anche per l'agibilità, sono stimabili in € 5.000,00.

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

Il LOTTO UNICO è occupato dai debitori eseguiti unitamente alla prole.

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

Il LOTTO UNICO appartiene ad un fabbricato con altre unità immobiliari costituito in condominio, fornito di regolamento di condominio e tabelle millesimali [all. n. 15]; la quota condominiale mensile è di € 30,00 e ad oggi non risultano deliberati lavori di manutenzione straordinaria anche se vi sono problemi di infiltrazione dal lastrico solare del vano scala comune.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXXXXX (debitore eseguito) [all. n. 16], sulla signora XXXXXXXX (debitrice eseguita) [all. n. 17]

e così come emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul sub 1 della particella 5208 del foglio 50 del N.C.E.U. Comune di Caserta **[all. n. 18]**.

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

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

- ***Ipoteca volontaria*** del 04/08/2009, iscritta il 05/08/2009 ai nn. 37225/7996 **[all. n. 19]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Banca Popolare di Bari (cedente del creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano rialzato interno n.1, scala C della palazzina n.6 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 50, particella 5208, sub 1, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito con il regime patrimoniale della comunione legale dei beni;
- ***Atto di pignoramento*** del 11/08/2025, trascritto il **19/09/2025** ai nn. 36705/28706 **[all. n. 9]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY Spa (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano rialzato interno n.1, scala C della palazzina n.6 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 50, particella 5208, sub 1, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito con il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è stimabile in € 300,00, mentre il costo per la revisione dell'impianto elettrico è stimabile in € 1.500,00.

I costi necessari per la regolarizzazione delle difformità catastali tramite procedura doc.fa, comprensivi di onorari tecnici e diritti catastali, sono stimabili in € 300,00, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica tramite la CILA tardiva per la distribuzione interna, comprensivi dello smontaggio delle due verande con il trasporto al rifiuto e gli oneri di discarica, degli onorari tecnici ed amministrativi anche per l'agibilità, sono stimabili in € 5.000,00.

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



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

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

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

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore dei debitori esecutati e dei loro danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO UNICO.

Inoltre, dalla verifica presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni del foglio 50 del Comune di Caserta e, pertanto, nemmeno sul LOTTO UNICO.

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

Il LOTTO UNICO appartiene ad un fabbricato con altre unità immobiliari costituito in condominio, fornito di regolamento di condominio e tabelle millesimali **[all. n. 13]**; la quota condominiale mensile è di € 30,00 e ad oggi non risultano deliberati lavori di manutenzione straordinaria anche se vi sono problemi di infiltrazione dal lastrico solare del vano scala comune.

3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed



è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

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

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

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

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

3.12.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

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

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



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

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Caserta.

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

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

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 4) **[all. n. 20]**
 - Valore di mercato noto = € 125.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
 - Superficie utile interna = 75,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 6,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell'appartamento = rialzato;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = ottimo con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 5) **[all. n. 21]**
 - Valore di mercato noto = € 95.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
 - Superficie utile interna = 114,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 6,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'appartamento = rialzato;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = mediocre con la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.
- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 6) **[all. n. 22]**
 - Valore di mercato noto = € 139.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi;



- Superficie utile interna = 129,90 mq (comprende il 45% della superficie del box auto);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 8,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = mediocre con la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.
- **LOTTO UNICO - IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE**
 - Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile commerciale interna = 100,92 mq (comprende l'80% della veranda della lavanderia;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 5,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'appartamento = rialzato;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = ottimo con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 15,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 10.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):



| SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO | |
|--|---|
| 0 | Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato) |
| 0,5 | Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 1 | Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 1,5 | Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 2 | Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 2,5 | Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 3 | Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 3,5 | Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 4 | Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 4,5 | Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 5 | Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 5,5 | Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 6 | Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 6,5 | Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 7 | Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 7,5 | Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 9 | Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 10 | Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento |

Si è generata la seguente tabella dei dati:

| TABELLA DEI DATI | | | | |
|---|---------------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Caratteristiche considerate | Immobile oggetto di valutazione | Immobile 1 | Immobile 2 | Immobile 3 |
| Prezzo o valore noto | | € 125 000,00 | € 95 000,00 | € 139 000,00 |
| Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto | 0 mesi | 1 mese | 1 mese | 3 mesi |
| Superficie utile interna | 100,92 mq | 75,00 mq | 114,00 mq | 129,90 mq |
| Superficie cortile di pertinenza | 0,00 mq | 0,00 mq | 0,00 mq | 0,00 mq |
| Balconi e Terrazzi | 5,00 mq | 6,00 mq | 6,00 mq | 8,00 mq |
| Numero dei servizi igienici | 2 bagni | 1 bagno | 2 bagni | 1 bagno |
| Numero di piano | 0 piano | 0 piano | 0 piano | 1 piano |
| Livello di manutenzione dell'appartamento | 7,5 | 7,5 | 2 | 2 |

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per la piena proprietà del LOTTO UNICO il valore di mercato di € **152.750,72**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:



| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Caratteristiche considerate | Immobile 1 | Immobile 2 | Immobile 3 |
| Prezzo o valore noto | € 125 000,00 | € 95 000,00 | € 139 000,00 |
| € - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto | -€ 409,38 | -€ 311,13 | -€ 1 365,68 |
| € - Superficie utile interna | € 21 600,00 | -€ 10 900,00 | -€ 24 150,00 |
| € - Superficie cortile di pertinenza | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| € - Superficie dei balconi e terrazzi | -€ 208,33 | -€ 208,33 | -€ 625,00 |
| € - Numero dei servizi igienici | € 5 000,00 | € 0,00 | € 5 000,00 |
| € - Piano dell'appartamento | € 0,00 | € 0,00 | -€ 4 170,00 |
| € - Livello di manutenzione dell'appartamento | € 0,00 | € 55 000,00 | € 55 000,00 |
| € - Valori di mercato corretti | € 150 982,29 | € 138 580,54 | € 168 689,33 |
| Media dei valori corretti | € 152 750,72 | | |

3.12.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è desunto per il LOTTO UNICO il valore di mercato di € **152.750,72** e, considerando la superficie commerciale pari a **100,27 mq**, si è calcolato un valore di € **1.523,39 al mq**, ovvero:

| <u>Appartamento al piano rialzato interno n.1, scala C della palazzina n.6 sub 1 - p.lla 5208 - foglio 50</u> | | |
|---|----------------------------|------------------------|
| Superficie Commerciale | Valore lordo al mq €/mq | Valore lordo Totale |
| 100,27 mq | 1.523,39 €/mq. | € 152.750,72 |

3.12.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione del LOTTO UNICO è ottimo con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è stimabile in € 300,00, mentre il costo per la revisione dell'impianto elettrico è stimabile in € 1.500,00.

I costi necessari per la regolarizzazione delle difformità catastali tramite procedura doc.fa, comprensivi di onorari tecnici e diritti catastali, sono stimabili in € 300,00, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica tramite la CILA tardiva per la distribuzione interna, comprensivi dello smontaggio delle due verande con il trasporto al rifiuto e gli oneri di discarica, degli onorari tecnici ed amministrativi anche per l'agibilità, sono stimabili in €



5.000,00; infine, i costi per la liberazione dell'immobile sono stimabili in € 1.650,72; pertanto, si ha che l'importo complessivo degli adeguamenti di stima è pari ad € **8.750,72**, pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **144.000,00**.

3.12.4 *Prezzo base d'asta*

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, per gli eventuali insoluti condominiali e per i costi necessari per l'impermeabilizzazione del lastrico solare comune, per gli ulteriori costi necessari per la liberazione dell'immobile e per tener conto dell'ulteriore svalutazione che il LOTTO UNICO subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 130.000,00**.

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

Il bene che costituisce il LOTTO UNICO appartiene ai debitori eseguiti in piena proprietà.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

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

I debitori eseguiti si sono coniugati in XXXXXXXXX scegliendo il regime patrimoniale della comunione legale dei beni **[all. n. 23]**.

I debitori eseguiti sono residente in XXXXXXXXX, presso l'immobile pignorato **[all. n. 24]**.

