

DOTT. ING. FRANCESCO ZINZI

SERVIZI DI INGEGNERIA CIVILE|AMBIENTALE|INDUSTRIALE E DELL'INFORMAZIONE

ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA AL N.2349 DAL 1999

ISCRITTO NELL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI S.MARIA C.V.CON IL N.1002 DAL 2000

ISCRITTO ALL'ALBO DEI COLLAUDATORI DELLA REGIONE CAMPANIA AL N. 3676 SEZ. 2 E SEZ. 6 DAL 2004

ISCRITTO NELL'ELENCO DEL MINISTERO DEGLI INTERNI QUALE TECNICO ANTINCENDIO CON IL N. CE02349/00479 DAL 2000

DOCENTE DI SCIENZE E TECNOLOGIE APPLICATE- ELETTROTECHNICA ED ELETTRONICA-SISTEMI AUTOMATICI-ROBOTICA INDUSTRIALE-INFORMATICA

DOCENTE IN MATERIA DI SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO E PREVENZIONE INCENDI CERTIFICATO INSVACECOP

I.P.E. INGEGNERE PER L'EMERGENZA-TECNICO RILEVATORE DANNI E AGIBILITATORE POST EVENTO CATASTROFICO

Studio in via San Giuliano, 282 (già 216) Marcianise (Ce)

tel/fax 0823 582032 cell personale 339 2164312 cell studio 3285596168

e-mail: ingfrancescozinzi@gmail.com _pec: francesco.zinzi@ordingce.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI

PROCEDIMENTO n. 174/2024 R.G.E

GIUDICE DOTT. EMILIANO VASSALLO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI
PROCEDIMENTO n. 174/2024
R.G.E

GIUDICE DOTT. EMILIANO VASSALLO

Il sottoscritto dott. ing. Francesco ZINZI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2349, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Santa Maria C.V. al n°1002, residente a Marcianise in Via San Giuliano, 282, ha ricevuto l'incarico di Consulente Tecnico-Esperto Stimatore dal Giudice Dott. Emiliano Vassallo, nella procedura espropriativa di cui all'oggetto.

1. Premessa

L'oggetto del procedimento è una procedura espropriativa derivata da un pignoramento immobiliare chiesto dalla **ORGANA SPV SrL**, con sede legale in Conegliano (TV), con **C.F. 05277610266 (Registro imprese Treviso-Belluno)** nei confronti dei sig.ri ----- sui seguenti immobili:

- 1) **foglio 7 p.lla 42 sub. 7 cat. A/2**, classe 2, cons. 7 vani, piano T-1-2, sup. catastale 233 mq, Via Monticello III n. 10-8 catasto fabbricati Valle di Maddaloni (Ce), rendita 415,75 €;
- 2) **foglio 7 p.lla 42 sub. 8 cat. C/2**, classe 2, piano T, cons. 15 mq, sup. castale 24 mq, Via Monticello III n. 10-8 catasto fabbricati Valle di Maddaloni (Ce), rendita 24,79 €;
- 3) **foglio 7 p.lla 42 sub. 9 cat. C/2**, classe 3, piano T, cons. 22 mq, sup. catastale 28 mq, Via Monticello III n. 10-8 catasto fabbricati Valle di Maddaloni (Ce), rendita 43,18 €;

Il pignoramento è stato notificato il 26/06/2024 con trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, del 31/07/2024, registro particolare 24891, generale 30774 ed istanza di vendita del 20/08/2024.

L'Ill.mo Giudice Dott. Emiliano Vassallo, ai fini dell'espletamento della procedura, ha disposto che il sottoscritto CTU risponda ai seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

quota.

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.*

2. Accesso presso i luoghi di interesse

Il giorno 11/10/2024, è stato eseguito il sopralluogo congiuntamente al Custode Giudiziario avv Carla Sisto, presso il fabbricato in via Monticello III, civici 10 e 8 di Valle di Maddaloni.

Era presente il sig. ----- conduttore del solo appartamento di cui al sub 7.

I locali depositi ai sub 8 e 9 sono risultati inaccessibili in quanto chiusi con porte e serrature di cui il sig. ----- ha dichiarato di non possederne le chiavi perchè conduttore del solo appartamento individuato con il sub 7.

Al secondo sopralluogo, eseguito 25/10/2024, nonostante avvisato, l'esecutato non si è presentato rendendo impossibile l'accesso ai due depositi.

Il 15/11/2024, alla presenza dei Carabinieri locali e con l'ausilio di un fabbro, sono state aperte le due porte dei depositi e ne è stato eseguito il sopralluogo.

Quanto riscontrato durante i sopralluoghi è stato al momento confrontato con la documentazione reperita presso gli uffici comunali e del catasto.

3. Risposta ai quesiti

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

Diritti reali

per gli immobili di cui in premessa

l'atto di pignoramento reca l'indicazione di una piena proprietà del sig.re ----- sugli immobili così come effettivamente risulta in forza del seguente atto:

atto di compravendita del 30/11/2017 per Notaio Michele Ronza, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta-SMCV il 15/12/2027 ai numeri 41134/31172, registrato presso l'Agenzia Entrate di Caserta il 15/12/2017 al n. 21186 Serie 1T, atto con repertorio 7089, raccolta 5681.

Beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto del pignoramento fanno parte di un edificio sito in via Monticello III, a Valle di Maddaloni (CE). Sono censiti al Catasto Fabbricati del medesimo comune al **foglio 7 p.lla 42 con: 1) sub. 7** cat. A/2, classe 4, cons. 7 vani, piano T-1-2, sup totale 233 mq, rendita 415,75 €; **2) sub 8** cat C/2, consistenza 15 mq, superficie 24 mq, piano T rendita 24,79 €; **3) sub 9**, categoria C/2, consistenza 22 mq, superficie 28 mq, piano T, rendita 43,18 mq.

Si riscontrano difformità per la sagoma dell'edificio interessato agli immobili pignorati rispetto alla mappa catastale (le p.lle corrispondenti al catasto terreni sono: 42, 43, 92 e 93 del medesimo foglio 7)

Il costo per l'aggiornamento della mappa, con procedura PREGEO, è pari a 128,00 euro per i versamenti all'Agenzia delle Entrate e 700,00 euro per le competenze professionali, per un totale di **828,00 euro.**



I beni **non** sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

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

Elencazione:

Lotto unico

Unità abitativa che si sviluppa su tre livelli con locali deposito, ai civici 8 e 10 di Via Monticello III di Valle di Maddaloni in provincia di Caserta.

Descrizione :

L'edificio consta di tre livelli, (foto 1), uno si sviluppa al piano interrato rispetto alla parte superiore di via Monticello III, ma è al piano terra rispetto alla parte inferiore della stessa strada. Nei livelli inferiori troviamo un locale destinato ad ospitare la caldaia a gas, il contatore dell'acqua proveniente dalla rete idrica cittadina, gli scarichi in fogna ed un forno a legna. Gli altri due locali sono adibiti semplicemente a deposito di materiale vario.

I due livelli superiori sono destinati a civile abitazione ma usati in parte come abitazione ed in parte come laboratorio artigianale (il locatario è un ebanista). L'ultimo livello presenta, oltre una stanza vuota, anche un terrazzo pavimentato ed un locale sottotetto praticabile ma non abitabile.

L'immobile consta di due ingressi su via Monticello III, parte alta (foto 2 e 3).



Foto 1 – vista fabbricato da via Monticello III, parte alta.



Foto 2 ingresso al civico 10



Foto 3 ingresso al civico 8

Dall'ingresso al civico 10 si accede ad un'ampia stanza destinata a camera da letto, soggiorno/pranzo ed angolo cottura (foto 4 e 5). Dalla stessa stanza si raggiunge un piccolo locale destinato ai servizi igienici con finestrino su strada (foto 6).



Foto 4 ingresso al civico 10



Foto 5 angolo cottura

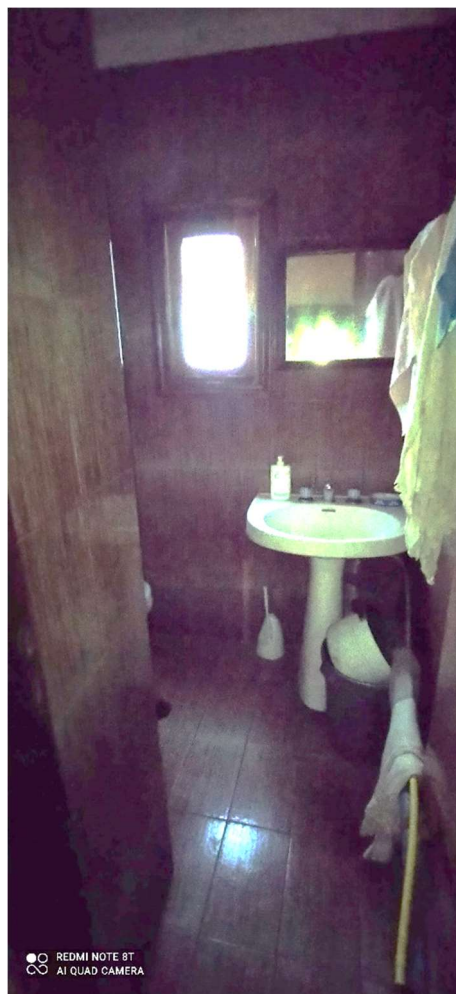


Foto 6 servizi igienici

Andando verso ovest si accede ad un'altra stanza adibita a deposito e stanza armadio (foto 7).



Foto 7

Procedendo verso ovest si raggiunge il corridoio (foto 8) che porta all'ingresso posto al civico 8, ad un'altra stanza per servizi igienici adibita a deposito di utensili (foto 9), e ad un locale usato come laboratorio da ebanista (foto 10).

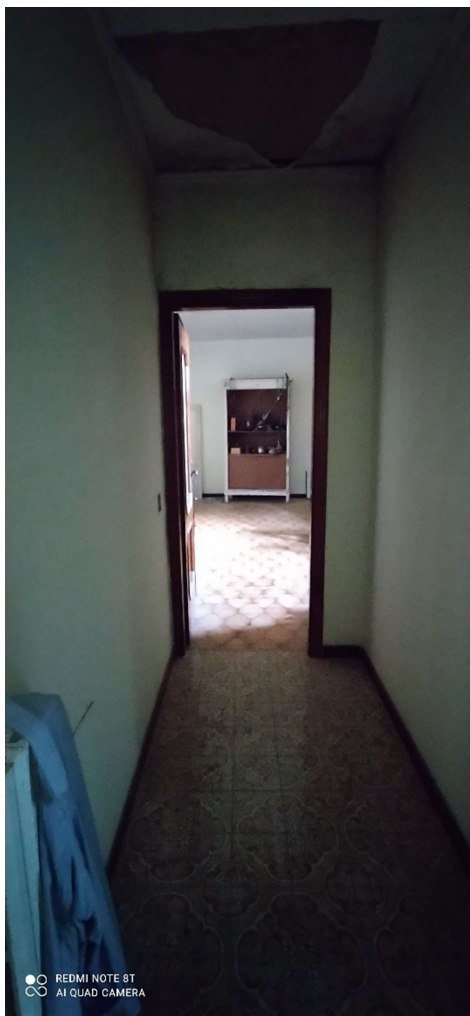


Foto 8 corridoio interno



Foto 9 bagno usato come deposito

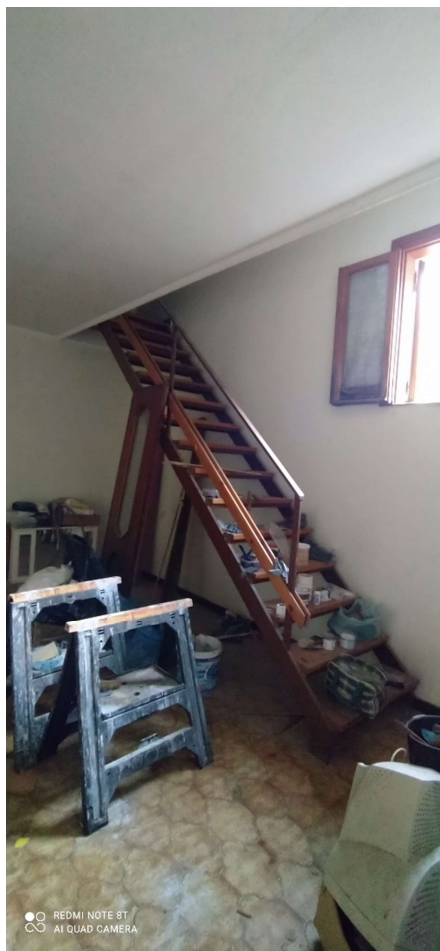


Foto 10 stanza adibita a laboratorio di ebanisteria



Ad est della stanza vi è un altro locale anch'esso adibito a laboratorio (foto 11).



Foto 11



Foto 12

Dalla stanza precedentemente descritta (foto 10) si accede al livello superiore che consta di un locale abitabile (foto 12), un sottotetto praticabile (foto 13) ed un terrazzo (foto 14).



Foto 13



Foto 14

I locali descritti in precedenza sono raggiungibili da via Monticello III, e sono nella planimetria catastale al piano primo e secondo rispetto al “largo Monticelli”, sottoposto rispetto alla strada (foto 15).

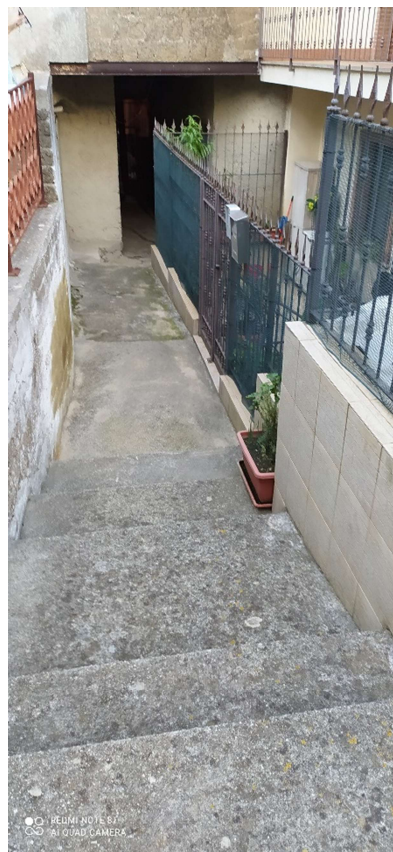


Foto 15 –accesso ai locali sottostanti – largo Monticelli

Imboccata la rampa posta ad ovest, si raggiungono i locali sottoposti alla strada, che prospettano sul Largo Monticelli, ed il primo locale che s’incontra sul lato sinistro, identificato con il subalterno 8, è destinato ai servizi tecnici, ed infatti si trovano all’interno la caldaia a gas per il riscaldamento e le tubazioni per l’adduzione dell’acqua potabile proveniente dalla rete idrica cittadina e gli scarichi in fogna comunale (foto 16)

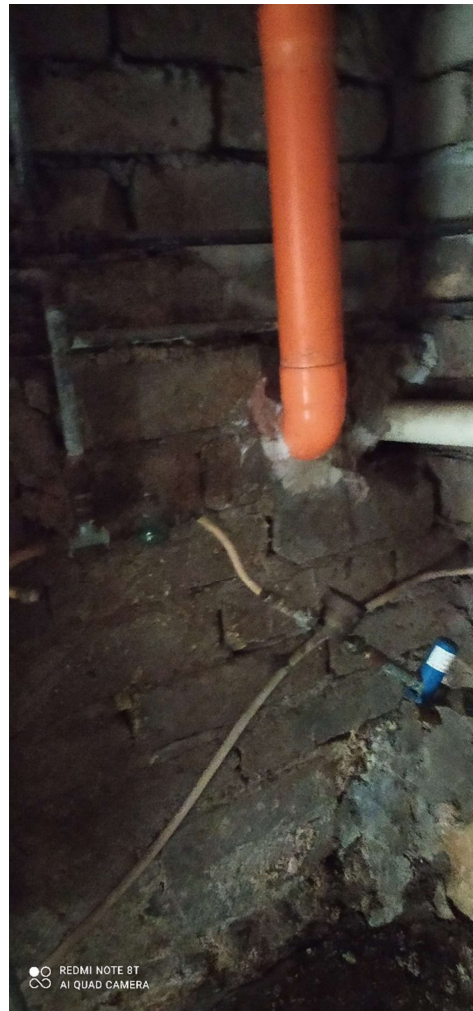


Foto 16 – sub 8 – deposito utilizzato come locale tecnico

Nel suddetto locale è stato ricavato un forno, non presente sulla planimetria catastale, con bocca rivolta verso l'esterno, sul largo Monticelli (foto 17).



Foto 17 - forno

Sempre sullo stesso lato, a proseguire verso est, vi è un altro locale deposito denotato con il sub. 9 (ingresso in foto 18).



Foto 18- ingresso al sub 9 su largo Monticelli



Foto 19 – deposito sub 9

Il deposito è allo stato grezzo, non pavimentato, non intonacato, dotato di impianto elettrico, utilizzato come deposito di bottiglie e damigiane in vetro contenenti vino.

In posizione contrapposta al locale tecnico, a destra per chi scende verso il largo (foto 20), è localizzato il deposito inserito nella planimetria del sub. 7, quella riportante la civile abitazione.

Nella stessa è riportata una scala che sale verso il piano primo della quale oggi rimane solo una traccia sul muro e sul solaio di copertura (foto 21).



Foto 20- ingresso deposito



Foto 21 – traccia scala

Anche questo locale è utilizzato come deposito di materiale vario. Presenta una pavimentazione in cotto, è dotato di impianto elettrico, di un caminetto e di un lavandino (foto 22 e 23).



Foto 22



Foto 23

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione, ed i depositi sottostanti sono in pessimo stato manutentivo.

Le finiture della civile abitazione sono di tipo "standard": pavimenti in monocottura 30x30 di colore scuro, porte interne tamburate in laminato color noce e vetro centrale, porte e finestre esterne con profilo in legno a vetro singolo, porta d'ingresso in legno tamburata non blindata, impianto di riscaldamento con caldaia a metano e termosifoni in ghisa, impianto elettrico da civile abitazione, di adduzione di acqua potabile da rete idrica comunale e scarico in fogna pubblica. Da quanto rilevato durante il sopralluogo tutti gli impianti abbisognano di manutenzione straordinaria per renderli perfettamente funzionanti e a norma.

Vi sono muffe sul soffitto causate da infiltrazioni provenienti dal piano superiore (terrazzo scoperto – appartamento).

Nell'appartamento, tutte le stanze, ad esclusione dell'unico ambiente utilizzato quale ingresso, camera da letto, cucina e soggiorno (vedi foto 4), sono interessate da depositi di materiale vario, ovvero indumenti personali, elettrodomestici non funzionanti, ma anche rifiuti da attività artigianali.

In conclusione, pur essendo utilizzato quale civile abitazione, l'alloggio **non ha i requisiti igienico-sanitari per l'abitabilità**.

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

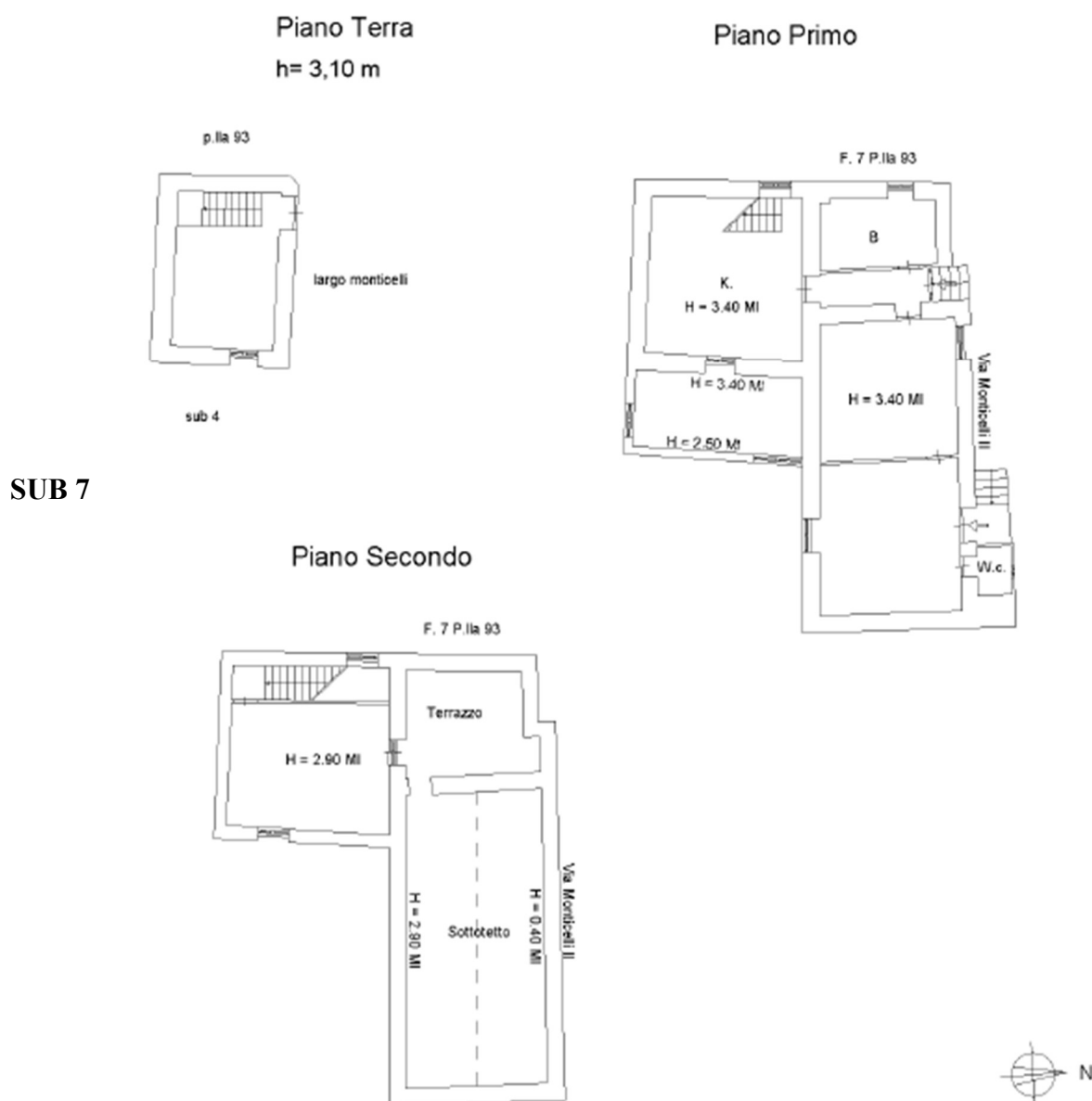
I cespiti sottoposti a procedura sono suddivisi tra le seguenti particelle:

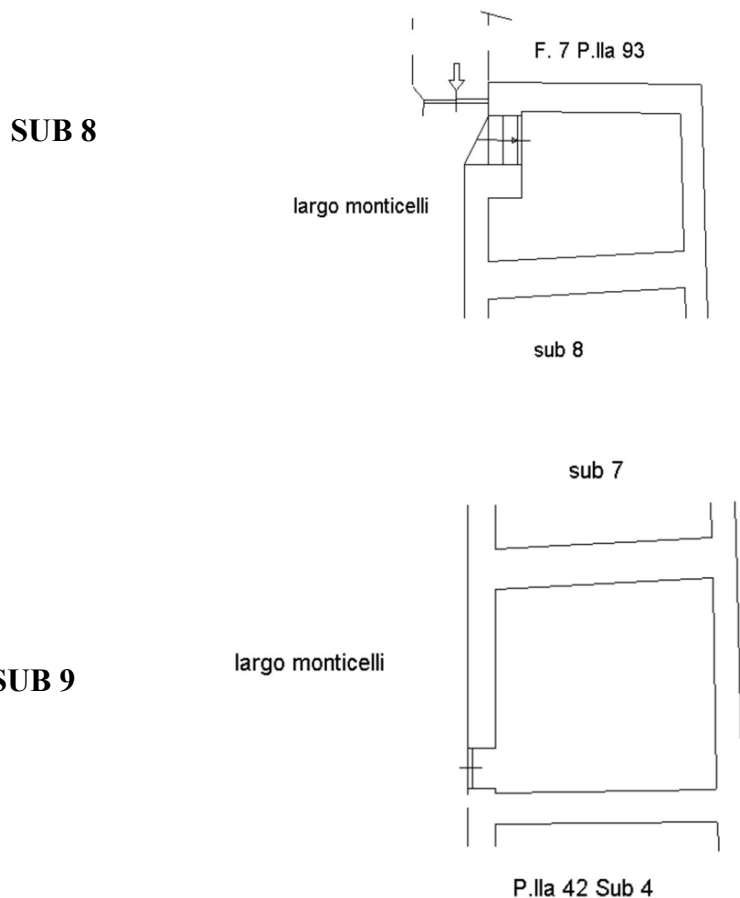
foglio 7 p.lla 42 sub. 7 cat. A/2, classe 2, cons. 7 vani, piano T-1-2, sup. catastale 233 mq, Via Monticello III n. 10-8 catasto fabbricati Valle di Maddaloni (Ce), rendita 415,75 €;

foglio 7 p.lla 42 sub. 8 cat. C/2, classe 2, piano T, cons. 15 mq, sup. catastale 24 mq, Via Monticello III n. 10-8 catasto fabbricati Valle di Maddaloni (Ce), rendita 24,79 €;

foglio 7 p.lla 42 sub. 9 cat. C/2, classe 3, piano T, cons. 22 mq, sup. catastale 28 mq, Via Monticello III n. 10-8 catasto fabbricati Valle di Maddaloni (Ce), rendita 43,18 €

planimetria catastale –ABITAZIONE IN VIA MONTICELLO III e DEPOSITO IN LARGO MONTICELLI





Storia catastale per gli immobili al foglio 7 p.IIa 42 subalterni 7, 8 e 9:

Indirizzo

dal 27/10/2017 al 26/09/2018

VIA MONTICELLI II n. 8-10 Piano T-1 - 2
VARIAZIONE del 26/10/2017 Pratica n. CE0160096 in
atti dal 27/10/2017 FRAZ-FUS-CAMBIO DI DESTINAZIONE
(n. 46310.1/2017)

dal 26/09/2018

VIA MONTICELLO III n. 10-8 Piano T-1 - 2
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2018
Pratica n. CE0118162 in atti dal 26/09/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
25924.1/2018)

Dati di classamento

dal 27/10/2017 al 27/10/2018

VARIAZIONE del 26/10/2017 Pratica n. CE0160096 in
atti dal 27/10/2017 FRAZ-FUS-CAMBIO DI DESTINAZIONE
(n. 46310.1/2017)
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

dal 27/10/2018

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/10/2018
Pratica n. CE0134238 in atti dal 27/10/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30635.1/2018)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 27/10/2017

VARIAZIONE del 26/10/2017 Pratica n. CE0160096 in atti dal 27/10/2017 Protocollo NSD n. FRAZ-FUSCAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46310.1/2017) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 27/10/2017, prot. n. CE0160096

Storia degli intestati dell'immobile

1. -----

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 26/10/2017 Pratica n. CE0160096 in atti dal 27/10/2017 FRAZ-FUS-CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46310.1/2017)

1. -----

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 30/11/2017 Pubblico ufficiale RONZA MICHELE Sede MARCIANISE (CE) Repertorio n. 7089 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31172.1/2017 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 15/12/2017

Si precisa che:

- **esiste la corrispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;
- **c'è difformità sostanziale** tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali: a) per il **sub 7**, il locale su largo Monticelli, la planimetria presenta l'accesso con una scala al piano superiore che invece è stata demolita ed il foro è stato chiuso con una struttura in cca; b) nel **sub 8** non è riportato il forno.
Il costo per la variazione catastale, con procedura DOCFA, è pari a 140,00 euro per i versamenti all'Agenzia delle Entrate (due planimetrie) e 500,00 euro per le competenze professionali, per un totale di **640,00 euro**.

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

Lotto unico

- **intera quota** dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione e depositi che si sviluppa su tre livelli (piano interrato, piano terra e primo da via Monticello III). La civile abitazione si compone di n. 4 vani al piano terra, più n. 2 servizi igienici e vi si accede tramite due ingressi ai civici n. 8 e n. 10 da via Monticello III. Il piano primo si raggiunge tramite una scala interna ed è composto da una stanza, un terrazzo scoperto ed un locale sottotetto accessibile, non abitabile. Il piano interrato, piano terra rispetto al Largo Monticelli, è costituito da n.3 locali deposito di cui uno utilizzato come locale tecnico (con caldaia, forno a legna e tubazioni varie). Il tutto è riportato nel C.F. del comune di Valle di Maddaloni (Ce) al **foglio 7 p.lla 42 sub. 7 cat. A/2**, classe 2, cons. 7 vani, piano T-1-2, sup. catastale 233 mq, Via Monticello III n. 10-8 catasto fabbricati Valle di Maddaloni (Ce), rendita 415,75 €; **foglio 7 p.lla 42 sub. 8 cat. C/2**, classe 2,

piano T, cons. 15 mq, sup castale 24 mq, Via Monticello III n. 10-8 catasto fabbricati Valle di Maddaloni (Ce), rendita 24,79 €; **foglio 7 p.lla 42 sub. 9 cat. C/2**, classe 3, piano T, cons. 22 mq, sup. catastale 28 mq, Via Monticello III n. 10-8 catasto fabbricati Valle di Maddaloni (Ce), rendita 43,18 € ;

- Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale nonostante lievi modifiche interne;
- L'intero fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1942 ed è stato ristrutturato recentemente tramite la CILA al protocollo n. 4748 del 23/10/2017 del comune di Valle di Maddaloni; lo stato dei luoghi presenta modifiche interne rispetto allo stato di progetto di cui la CILA 4748/2017
- **PREZZO BASE euro = € 60.000,00 (sessantamila/00 euro)**

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

LOTTO UNICO – ABITAZIONE E DEPOSITI

trascrizione pignoramento del 31/07/2024 -> intervallo d'interesse 2004-2024 (20 anni)

Dal 1967 al 2017, l'immobile è stato di proprietà della [-----], nata a Valle di Maddaloni (CE) il ----- in virtù di una fusione di tre immobile pervenute tramite: **1) atto di vendita** a rogito del notaio Gaetano D'Alessio di Caiazzo del 18 maggio **1967**, rep. n.13404, registrato a Caiazzo il giorno 1 giugno 1967 al numero 379, trascritto a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 6 giugno 1967 ai numeri 17949/16129; **2) atto di vendita** a rogito del notaio Gennaro Delli Paoli di Caserta del 9 agosto 1974, rep. n.136072, registrato a Caserta il 29 agosto **1974** al numero 5704, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 4 settembre 1974 ai numeri 20542/17752; **3) atto di donazione** del 18 gennaio **1971**, rep. n.36189, registrato a Maddaloni il 20 gennaio 1971 al numero 36, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 6 febbraio 1971 ai numeri 4862/4330.

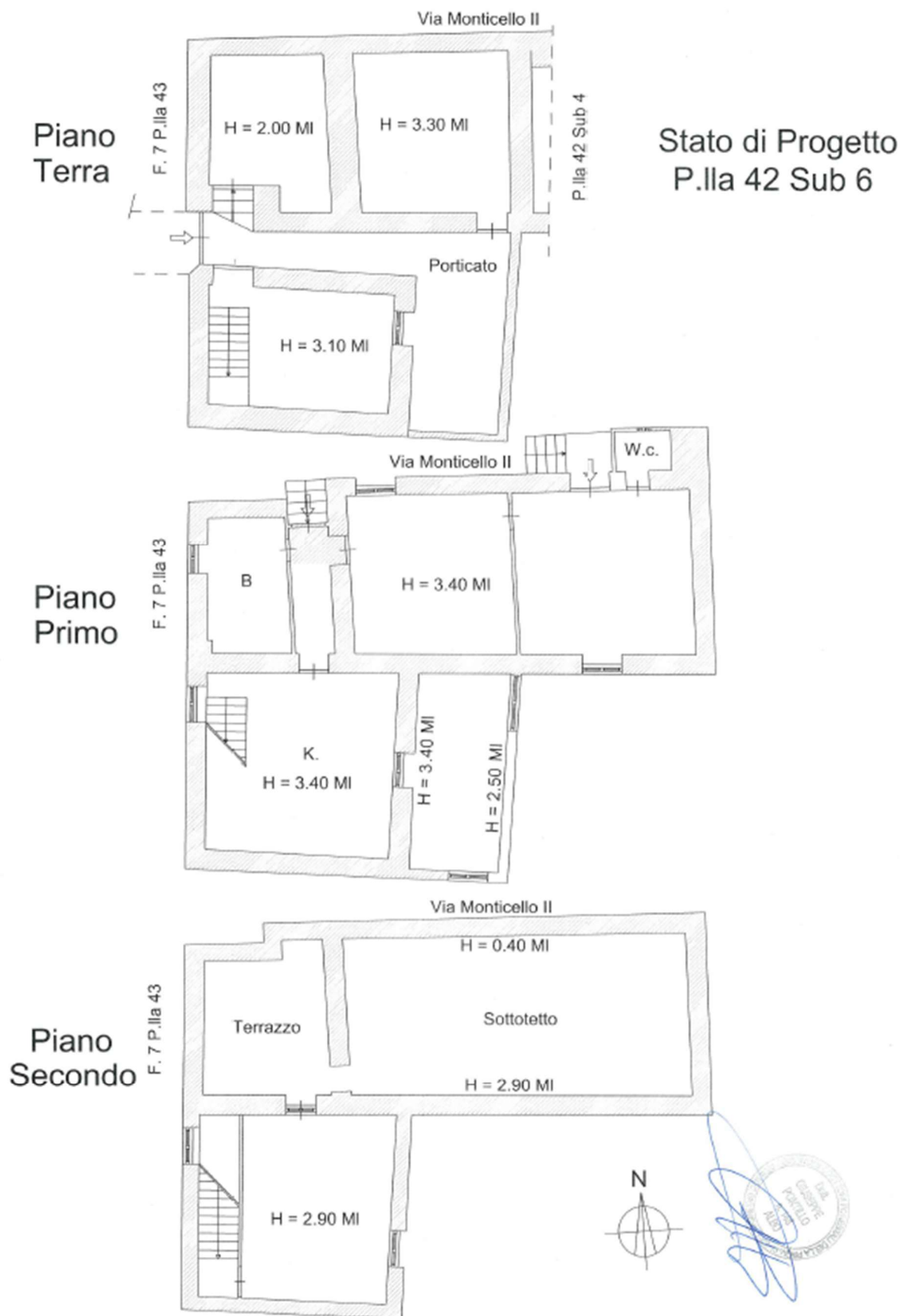
Dal 2017 ad oggi, l'immobile è di proprietà del [sig.-----], in virtù dell'atto di compravendita del **30/11/2017** per rogito del Notaio Michele Ronza in Marcianise, rubricato al repertorio n. 7089, raccolta n. 5681, registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta il 15/12/2017 al n. 21186 serie 1T.

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio sito in Valle di Maddaloni (CE), in via Monticello III e largo Monticelli, ai civici 8 e 10.

- L'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1942, come dichiarato nella CILA del 2017, e nell'atto notarile di vendita del 2017 dalla signora -----, proprietaria fino al 2017;
- Presso gli archivi del comune di Valle di Maddaloni, il sottoscritto ha rinvenuto una CILA con numero di protocollo 4748 del 23/10/2017, con la quale la signora ----- ha operato le seguenti modifiche all'immobile *“fusione di tre unità immobiliari al piano terra, primo e secondo, con conseguente apertura di porte e scale interne, spostamento di pareti interne con creazione di ambienti in numero di diverso dal precedente stato delle singole unità.”*

Stralcio tavola grafica allegata alla CILA 4748 del 2017



Lo stato dei luoghi, rispetto alla tavola grafica di progetto, **presenta modifiche interne**. In particolare è stata demolita la scala interna che dal piano interrato portava al piano terra (foto 21), è stato chiuso il foro relativo nel solaio, ed è stato edificato un forno a legna nel locale tecnico al piano interrato (foto 17). Pertanto, per ripristinare la regolarità edilizia, è necessario presentare allo sportello unico dell'edilizia del comune di Valle di Maddaloni, una SCIA in sanatoria ex artt. 36 e 37 del DPR 380/01. Il costo della suddetta pratica edilizia si aggira intorno ai **2.516,00 euro** considerando una sanzione

pecuniaria minima di 516,00 euro, comminata dal responsabile del procedimento, e 2.000,00 euro di competenze professionali.

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

La civile abitazione è occupata dal sig. ----- in forza di un contratto di locazione. Il sig. -----, è proprietario dell'intero cespite staggito, in virtù dell'atto di compravendita del 30/11/2017 registrato a Caserta il 15/12/2017 al n. 21186 serie 1T.

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

- Non ci sono altre procedure esecutive;
- Non ci sono imposizioni di vincoli storico/artistici;
- Non ci sono atti impositivi di servitù

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Non risultano dalle ricerche eseguite che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico

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

Non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione; straordinarie già deliberate e non scadute; spese condominiali scadute non pagate.

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

Ai fini della richiesta determinazione del valore attuale di mercato, di cui al quesito in oggetto, pare evidente che il compito sia quello della individuazione del valore venale inteso come il più probabile valore attribuibile ai beni da proporre all'asta da ordinari compratori e da ordinari venditori.

Per quanto concerne il metodo di stima, si ritiene di poter escludere la possibilità di applicare il metodo analitico in quanto la situazione di mercato è tale da non lasciar sussistere, attualmente, una rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; si rileva, in altri termini, incertezza sull'effettivo reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso di altrettanto incerta individuazione. Il sottoscritto ha proceduto, quindi, alla valutazione dei beni mediante il cosiddetto metodo sintetico-comparativo (MARKET COMPARISON APPROACH) che si esplica, come è noto, in generale attraverso le seguenti fasi:

1. Individuazione della superficie commerciale del bene;
2. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi ubicati nella medesima zona del bene da stimare;
3. Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla appetibilità specifica dello stesso.

Nel merito del metodo di stima applicato, è opportuno precisare che, in conformità agli usi estimativi, la superficie commerciale è stata equiparata alla **superficie lorda** degli immobili (ovvero includendo anche le superfici impegnate dalle murature) cui i prezzi unitari di mercato fanno riferimento.

Inoltre, per quanto concerne gli spazi accessori (balconi, depositi, ecc.) per consuetudine estimativa, confortata dalla bibliografia esistente, sono stati adottati coefficienti di adeguamento delle superfici variabili in funzione delle caratteristiche specifiche della pertinenza immobiliare stessa.

Ciò posto, la Superficie Commerciale (S_c) della generica unità immobiliare è stata espressa come:

$$S_c = S_L + i_1 S_1 + i_2 S_2 + \dots + i_n S_n$$

in cui:

S_L è la superficie lorda;

i_1, i_2, \dots, i_n sono i coefficienti di adeguamento delle superfici delle pertinenze;

S_1, S_2, \dots, S_n sono le superfici delle pertinenze.

L'attribuzione del giusto prezzo agli immobili *de quibus* è risultata da approfondite valutazioni in ordine alle specifiche appetibilità e caratteristiche degli stessi rispetto allo standard degli altri beni analoghi presenti nella zona, ovvero portando in conto i principali **coefficienti di merito**. Al riguardo il "**Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard**" edito da **Tecnoborsa** costituisce un punto di riferimento univoco e largamente condiviso:

Civili abitazioni

- **piano seminterrato**: -25% senza ascensore -20% con ascensore;
- piano terra o rialzato: -10% con giardino e -20% senza giardino;
- piano primo: -10% con e senza ascensore;
- piano secondo: -3% con ascensore e -15% senza ascensore;
- **piano terzo**: 0% con ascensore e -20% senza ascensore;
- piano superiore: +5% con ascensore e -30% senza ascensore;
- piano ultimo: +10% con ascensore e -30% senza ascensore;
- **attico**: +20% con ascensore e -20% senza ascensore;
- **abitazioni libere**: coefficiente al 100%;
- **abitazioni locat**e a canone libero: coefficiente al -20%.
- **riscaldamento autonomo**: +5%;
- riscaldamento centralizzato: 0%;
- riscaldamento centralizzato con contabilizzatore: +2%;
- riscaldamento **assente**: -5%.
- **esposizione a vista**: +10%;
- esposizione esterna: +5%;
- esposizione mista: 0%;
- **esposizione interna**: -5%;
- esposizione completamente interna: -10%.
- **da ristrutturare**: -10%;
- in buono stato: 0%;
- ristrutturato: +5%;
- finemente ristrutturato: +10%;
- **nuova costruzione**: +10%.
- **molto luminoso**: +10%;
- luminoso: +5%;
- mediamente luminoso: 0%;
- **poco luminoso**: -5%
- pertinenze +5%
- qualità distributiva degli interni: a +oppure- 4%, 5%
- pertinenze esclusive +oppure - 4%, 5%
- presenza parcheggio all'interno o intorno allo stabile +oppure - 5%, 10%
- affaccio e panoramicità +oppure- 15%, 20%
- dotazione impianti + oppure - 4%, 5%

Negozi

- Posizioni particolarmente favorevoli al commercio +50%

- Posizioni favorevoli al commercio +20%
- Posizioni ordinarie 0%
- Posizioni poco favorevoli al commercio -30%
- Altezza soffitti superiore a 4,5 m + 20%

Magazzini

- A piano terreno o rialzato con accesso carraio 0%
- A piano terreno o rialzato senza accesso carraio -10%
- A piano seminterrato con accesso carraio -15%
- A piano seminterrato accessibile solo da scale -30%

Il valore di mercato è scaturito dall'applicazione della seguente formula:

$$Valore\ di\ mercato = Superficie\ commerciale \times Quotazione\ al\ mq \times Coefficienti\ merito$$

Abitazione

$$S_L = S_{abitazione} = 198,17\ mq$$

$$S_1 = S_{locale_tecnico} = 26,28\ mq$$

$$S_2 = S_{deposito1} = 32,45\ mq$$

$$S_3 = S_{deposito2} = 32,45\ mq$$

$$S_4 = S_{terrazzo} = 24,00\ mq$$

$$S_5 = S_{sottotetto} = 65,25\ mq$$

$$S_c = S_L + i_1 S_1 + i_2 S_2 + i_3 S_3 + i_4 S_4 + i_5 S_5 = 198,17\ mq + 0.15 \times 26,28\ mq + 0.20 \times 32,45\ mq + 0.20 \times 32,45\ mq + 0.35 \times 24,00\ mq + 0.20 \times 65,25\ mq = 236,54\ mq = Superficie\ commerciale$$

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**OMI**), facendo riferimento alle compravendite del **primo semestre 2024** nel comune di Valle di Maddaloni, nella zona OMI B2, centro storico, per una civile abitazione in stato conservativo normale prevede un valore al metro quadro con un range pari a € 350,00 (min) - € 500,00 (max).

Considerate la qualità delle finiture, della pavimentazione, degli infissi e degli impianti, si è considerato un valore di €/mq 350,00 (valore minimo) .

E' stato poi applicato il coefficiente di merito in relazione a:

- abitazioni locatate a canone libero: coefficiente al -20%.
- da ristrutturare: -10%;
- pertinenze +5%
- esposizione esterna: +5%;

quindi:
 $+5\% + 5\% - 20\% - 10\% = \dots\dots\dots - 20\%$

➡ moltiplicatore 0,80:

$$Valore\ di\ mercato = Superficie\ commerciale \times Quotazione\ al\ mq \times Coefficienti\ merito = 236,54\ mq \times 350,00\ €/mq \times 0.80 = € 66.231,76$$

Al fine di rendere competitivo ed appetibile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto sul libero mercato, considerando i costi per la regolarizzazione catastale di **1.468,00 euro** e per la regolarizzazione urbanistica di **2.516,00 euro**, il sottoscritto propone **un prezzo a base d'asta**, pari a

€ 60.000,00
sessantamila euro

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

Non esiste quota indivisa.

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.*

L'esecutato ha contratto matrimonio con separazione dei beni **il 16/01/2002.**

Tanto dovevasi per l'incarico conferitomi.

Si resta a disposizione del Sig. Giudice per ogni chiarimento o integrazione.

Marcianise li 21/02/2025

l'Esperto estimatore

Ing. Francesco Zinzi

