

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°87/25 R.G.E.

LOTTE N.1 e N.4 accorpati
(provvedimento del GE del 21/05/2026)

APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO CON DEPOSITO E WC
PERTINENZIALI IN CORSO DI COSTRUZIONE AL PIANO

SEMINTERRATO

VIA RAVONE N.1 – PRATELLA (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 6 PARTICELLA 5065 SUB 22

N.C.E.U. - FOGLIO 6 PARTICELLA 5065 SUB 10

G.E. Dr.ssa LINDA CATAGNA

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

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

Maggio 2026

INDICE

Elenco Allegati	4
1. PREMESSA.....	6
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
2.1 Verifica preliminare	6
2.2 Formazione dei lotti.....	7
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL' INCARICO – LOTTI N.1 E N.4.....	8
3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...	8
3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	10
3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	16
3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	17
3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	18
3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	19
3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	21
3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	21
3.8.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	21
3.8.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .	21
3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	22
3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	22
3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	22
3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	23

3.12.1	<i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i>	24
3.12.2	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i>	25
3.12.3	<i>Prezzo base d'asta</i>	26
3.12.4	<i>Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq</i>	26
3.13	QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	27
3.14	QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	27

Elenco Allegati

- 1.** Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 26/09/2025 - LOTTI;
- 2.** Indennità di occupazione per il LOTTO N.1;
- 3.** Visura catastale storica del sub 22 della p.lla 5065, foglio 6, Pratella - LOTTO N.1;
- 4.** Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Pratella - LOTTI;
- 5.** Estratto di mappa del foglio 6 del Comune di Pratella - LOTTI;
- 6.** Elaborato planimetrico catastale della p.lla 5065, foglio 6, Pratella - LOTTI;
- 7.** Foto LOTTO N.1;
- 8.** Planimetria attuale del LOTTO N.1;
- 9.** Visura catastale storica ai terreni della p.lla 5065 del foglio 6 in Pratella su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati - LOTTI;
- 10.** Planimetria catastale del sub 22 della p.lla 5065, foglio 6, Pratella – LOTTO N.1;
- 11.** Planimetria delle difformità catastali del sub 22 della p.lla 5065, foglio 6, Pratella – LOTTO N.1;
- 12.** Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 15476/12205 del 16/04/2025 - LOTTI;
- 13.** Atto di acquisto del 22/03/2004 - LOTTI;
- 14.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 07/04/2004 ai nn. 13633/10416 - LOTTI;
- 15.** Atto di acquisto precedente del 10/10/1991 - LOTTI;
- 16.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto precedente del 07/11/1991 ai nn. 26035/22145 - LOTTI;
- 17.** Permesso di Costruire n.4/2004 del 14/04/2004 con grafici - LOTTI;
- 18.** Permesso di Costruire in sanatoria n.7/2011 del 21/12/2011 con grafici - LOTTI;
- 19.** CILA per la differente distribuzione interna degli ambienti del 12/02/2018 prot. n.811 con grafici - LOTTI;
- 20.** SCA (agibilità) del 16/03/2018 prot. n.1421 - LOTTI;
- 21.** Planimetria difformità urbanistiche LOTTO N.1;
- 22.** Contratto preliminare di locazione LOTTO N.1;
- 23.** Certificato di residenza occupante LOTTO N.1
- 24.** Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato - LOTTI;

- 25.** Ispezione ipotecaria sugli immobili pignorati - LOTTI;
- 26.** Ispezione ipotecaria sul terreno su cui sono stati edificati gli immobili pignorati - LOTTI;
- 27.** Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 2353/182 del 23/06/2019/01/2009 - LOTTI;
- 28.** Certificato camerale del debitore esecutato - LOTTI;
- 29.** Visura catastale storica del sub 5 della p.lla 5065, foglio 6, Pratella - LOTTO N.2;
- 30.** Foto LOTTO N.2;
- 31.** Planimetria attuale del LOTTO N.2;
- 32.** Planimetria diffomità urbanistiche LOTTO N.2;
- 33.** Visura catastale storica del sub 7 della p.lla 5065, foglio 6, Pratella - LOTTO N.3;
- 34.** Foto LOTTO N.3;
- 35.** Planimetria attuale del LOTTO N.3;
- 36.** Planimetria diffomità urbanistiche LOTTO N.3;
- 37.** Visura catastale storica del sub 10 della p.lla 5065, foglio 6, Pratella - LOTTO N.4;
- 38.** Foto LOTTO N.4;
- 39.** Planimetria attuale del LOTTO N.4;
- 40.** Planimetria diffomità urbanistiche LOTTO N.4;
- 41.** Visura catastale storica del sub 11 della p.lla 5065, foglio 6, Pratella - LOTTO N.5;
- 42.** Foto LOTTO N.5;
- 43.** Planimetria attuale del LOTTO N.5;
- 44.** Planimetria diffomità urbanistiche LOTTO N.5;
- 45.** Ricevuta di trasmissione via pec della perizia di stima dell'Esperto Stimatore dei cinque lotti, inviata al creditore procedente;
- 46.** Ricevuta di trasmissione via pec delle perizie di stima dell'Esperto Stimatore dei cinque lotti, inviata al debitore esecutato.

1. PREMESSA

Il giorno 18/08/2025 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Linda Catagna del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°87/25 del R.G.E., promossa da **Omissis** (creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. **Omissis** contro la società **Omissis** (debitore esecutato).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il giorno 26/09/2025 sui beni oggetto di pignoramento e sono stati eseguiti rilievi visivi, metrici e fotografici ai beni oggetto della procedura esecutiva, così come riportato nel verbale redatto unitamente al Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Cipriani Marinelli **[all. n. 1]**.

2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento ai beni pignorati è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Pratella sono censiti i seguenti cespiti di proprietà esclusiva del debitore esecutato:

- Foglio 6 - Particella 5065 - Sub 22 - Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 4,0 vani - Rendita € 154,94;
- Foglio 6 - Particella 5065 - Sub 5 - Categoria F/3;
- Foglio 6 - Particella 5065 - Sub 7 - Categoria F/3;
- Foglio 6 - Particella 5065 - Sub 10 - Categoria F/3;
- Foglio 6 - Particella 5065 - Sub 11 - Categoria F/3;

Per tali beni il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio **Omissis** con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 16/04/2025 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 16/04/2025.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta incompleta, in quanto nella relazione notarile non è stata indicata l'iscrizione di ipoteca a favore del cedente dell'attuale creditore procedente, ovvero in favore della Omissis ; tuttavia, il creditore procedente ha depositato la nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria.

Gli immobili pignorati sono stati edificati sul terreno pervenuto per acquisto al debitore esecutato che ha personalità giuridica.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al debitore esecutato ex art.143 cpc.

L'iscrizione a ruolo è stata eseguita il 15/04/2024 10/04/2025 ovvero entro i 15 giorni dal ritiro dell'atto di pignoramento dall'Ufficiale Giudiziario avvenuto il 07/04/2025, ovvero entro il termine di cui all'art.543 cpc.

Il pignoramento è stato notificato il 12/03/2025; l'istanza di vendita è stata depositata il 10/04/2025 ovvero entro il termine di 45 giorni dalla notifica del pignoramento, così come previsto dall'articolo 497 cpc.

La certificazione notarile è stata depositata il 12/05/2025 ovvero entro il termine di 45 giorni 20 giorni dalla notifica del pignoramento (notifica ex art.143 cpc), così come previsto dall'articolo 567 cpc.

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

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

Non vi sono comproprietari.

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

Il LOTTO N.1 costituito da un appartamento è occupato da terzi in assenza di titolo opponibile alla procedura esecutiva e, pertanto, è stata determinata dallo scrivente l'indennità di occupazione pari a € 120,00 mensili **[all. n. 2]**.

2.2 Formazione dei lotti

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

LOTTO N°1:

- Piena Proprietà di appartamento al secondo piano in Pratella (Ce) alla via Ravone n.1, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pratella - Foglio 6 - Particella **5065** - Sub **22**.

LOTTO N°2:

- Piena Proprietà di depositi e posti auto coperti in corso di costruzione al piano seminterrato in Pratella (Ce) alla via Ravone n.1, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Pratella - Foglio 6 - Particella **5065** - Sub **5**.

LOTTO N°3:

- Piena Proprietà di box auto in corso di costruzione al piano seminterrato in Pratella (Ce) alla via Ravone n.1, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pratella - Foglio 6 - Particella **5065** - Sub 7.

LOTTO N°4:

- Piena Proprietà di deposito con wc in corso di costruzione al piano seminterrato in Pratella (Ce) alla via Ravone n.1, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pratella - Foglio 6 - Particella **5065** - Sub 10.

LOTTO N°5:

- Piena Proprietà di box auto con wc e deposito in corso di costruzione al piano seminterrato in Pratella (Ce) alla via Ravone n.1, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pratella - Foglio 6 - Particella **5065** - Sub 11.

Nel corso dell'udienza del 21/05/2026 è sorta la necessità dell'accorpamento dei LOTTI N.1 e N.4 per ridurre le spese di giustizia.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTI N.1 E N.4**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** dei LOTTI N.1 e N.4 accorpati costituito dall'appartamento al secondo piano con deposito e wc pertinenziali in corso di costruzione al piano seminterrato censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Pratella:

- Appartamento al secondo piano censito al N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella **5065** – Sub 22 - Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza **4,0 vani [all. n. 3]**;
- Deposito con wc in corso di costruzione al piano seminterrato censito al N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella **5065** – Sub 10 - Categoria F/3 **[all. n. 37]**.

Il diritto reale contenuto nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è la piena proprietà che coincide a quello in titolarità al debitore esecutato che ha acquistato il terreno su cui ha edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati; il debitore esecutato ha personalità giuridica.

I LOTTI N.1 e N.4 oggetto del pignoramento coincidono con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 4] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 5], è stata riportata l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).

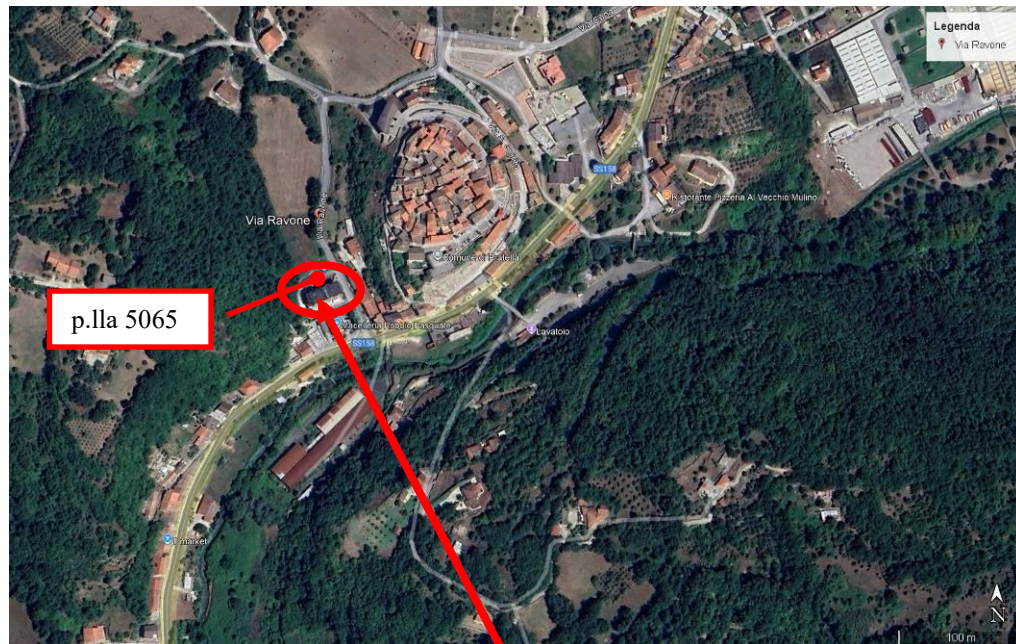


Figura 1 Localizzazione del bene pignorato

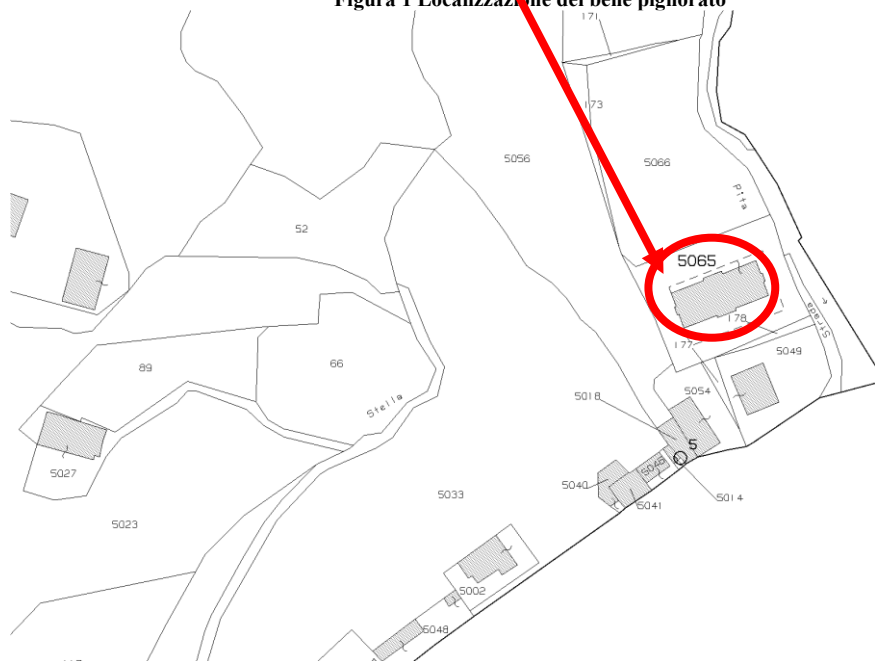


Figura 2 Mappa catastale con l'individuazione della particella

Ai fini della vendita, per rendere i beni pignorati maggiormente appetibile sul mercato, tenuto conto delle indicazioni del G.E. del 21/05/2026 con la riduzione delle spese di giustizia si è eseguito l'accorpamento dei **LOTTI N.1 e N.4**, in quanto esso è composto da un appartamento al secondo piano con un deposito e wc in corso di costruzione al piano seminterrato non divisibili in natura, appartenenti ad un fabbricato di quattro piani fuori terra

oltre al piano seminterrato, rappresentando una tipologia edilizia poco presente nella zona residenziale del Comune di Pratella.

Pertanto, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale e mappa catastale [all. n. 6] è stato possibile definire i confini dell'appartamento al secondo piano precedentemente descritto, ovvero:

- Ad Ovest con il sub 21 della particella 5065 del foglio 6;
- Ad Est con il sub 23 della particella 5065 del foglio 6;
- A Nord con il vano scala comune sub 8 della particella 5065 del foglio 6.

I confini del deposito con wc al piano seminterrato sono:

- Ad Ovest con il sub 7 della particella 5065 del foglio 6;
- Ad Est con il sub 11 della particella 5065 del foglio 6;
- A Sud con il sub 8 ed il sub 9 della particella 5065 del foglio 6.

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

I LOTTI N.1 e N.4 accorpati sono costituiti da un appartamento al secondo piano con accesso dal vano scala comune dotato di ascensore, accessibile da via Ravone n.1 in Pratella (Ce) e da un deposito con wc in corso di costruzione al piano seminterrato con accesso dal vano scala comune dotato di ascensore e dalle rampe carrabili in corso di costruzione.

Tali LOTTI N.1 e N.4 accorpati, pertanto, sono accessibili dai mezzi rotabili (Figure 3, 4).



Figura 3 facciata sud/est del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Pratella alla via Ravone n.1



Figura 4 facciata nord del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Pratella alla via Ravone n.1

Il contesto in cui sorgono i LOTTI N.1 e N.4 accorpati è completamente urbanizzato, ovvero gli immobili sono localizzati nella zona residenziale del Comune di Pratella a pochi metri dal SS 158 che attraversa l'intero Comune di Pratella (Figura 5).



Figura 5 Collocazione nel contesto urbano del Comune di Pratella

Inoltre, gli immobili appartengono ad un fabbricato con quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, avente una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi ed è composto da una cucina, due camere da letto, un disimpegno, un bagno ed un balcone, oltre al deposito con wc pertinenziale al piano seminterrato in corso di costruzione **[all. n. 7 e 38]** (Figure 6 - 23).



Figura 6 accesso al vano scala comune del fabbricato

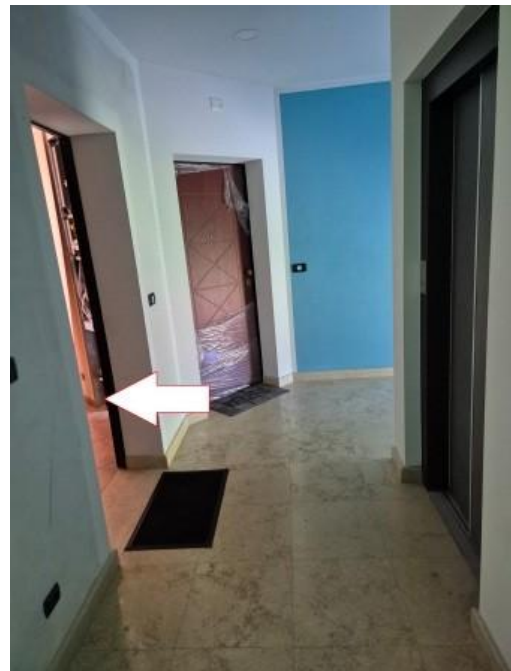


Figura 7 ingresso all'appartamento pignorato dal vano scala comune



Figura 8 cucina dell'appartamento pignorato al secondo piano



Figura 9 cucina dell'appartamento pignorato al secondo piano

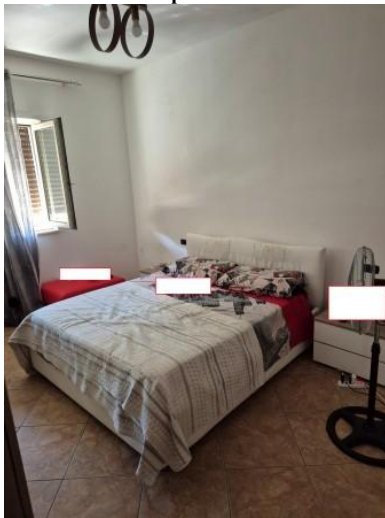


Figura 10 camera da letto 1 dell'appartamento pignorato al secondo piano



Figura 11 camera da letto 1 dell'appartamento pignorato al secondo piano

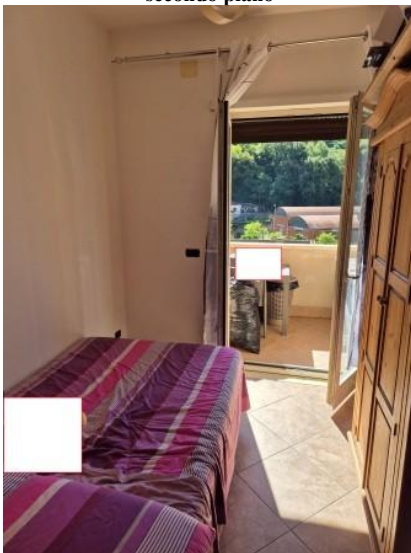


Figura 12 camera da letto 2 dell'appartamento pignorato al secondo piano



Figura 13 camera da letto 2 dell'appartamento pignorato al secondo piano



Figura 14 disimpegno dell'appartamento pignorato al secondo piano

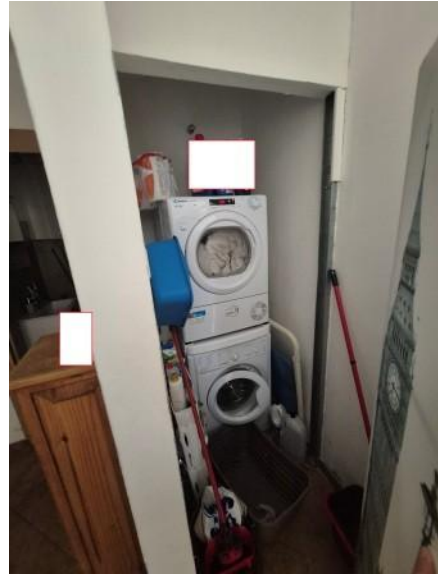


Figura 15 disimpegno dell'appartamento pignorato al secondo piano



Figura 16 bagno dell'appartamento pignorato al secondo piano

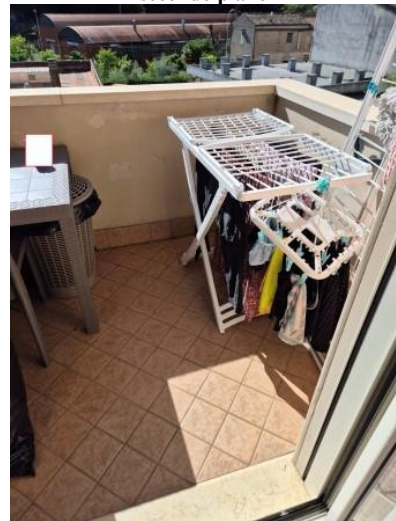


Figura 17 balcone dell'appartamento pignorato al secondo piano



Figura 18 accesso al deposito con wc dal vano scala comune



Figura 19 accesso al deposito con wc dal vano scala comune

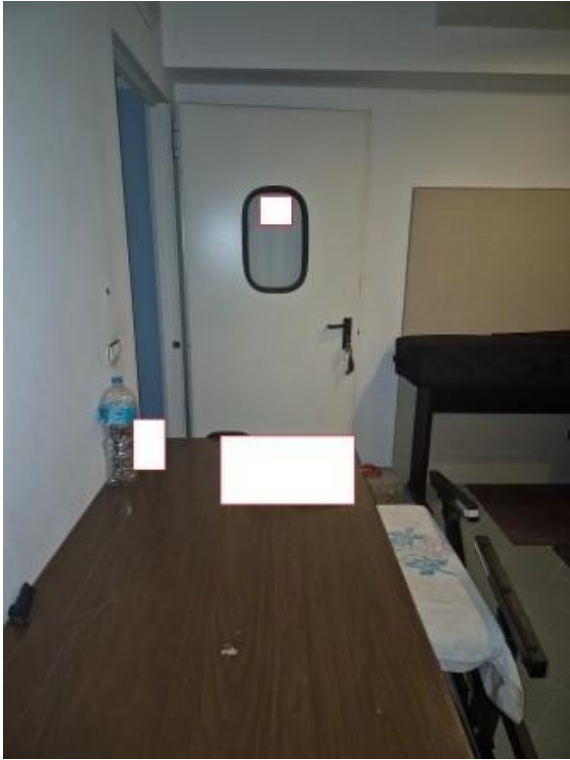


Figura 20 deposito con wc al piano seminterrato

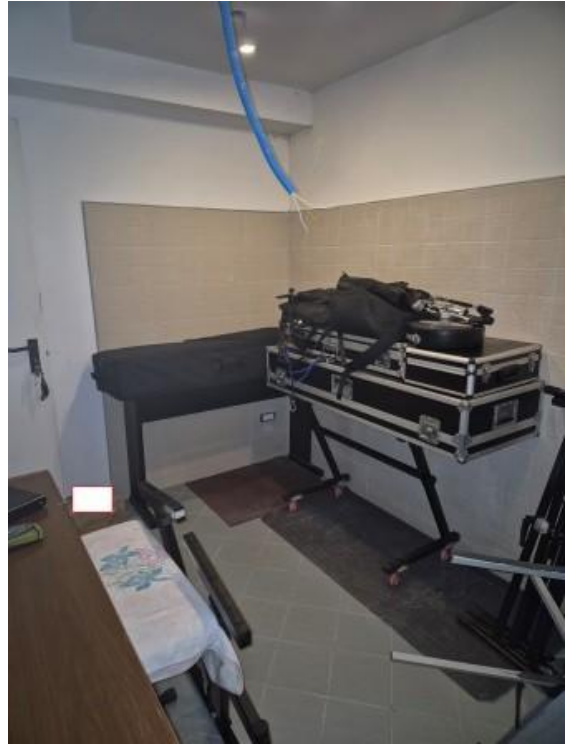


Figura 21 deposito con wc al piano seminterrato



Figura 22 deposito con wc al piano seminterrato



Figura 23 wc del deposito al piano seminterrato

Dalle planimetrie [all. n. 8, 39] è possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 60,20 mq, oltre alla superficie del deposito con il wc di 15,20 mq, così suddivisa tra i vari ambienti (Figure 24 e 25):

- *Appartamento al secondo piano con altezza utile interna di 2,90 m*
 - Cucina della superficie di 22,60 mq;

- Camera da letto 1 della superficie di 16,70 mq;
 - Camera da letto 2 della superficie di 8,10 mq;
 - Disimpegno della superficie di 8,40 mq;
 - Bagno della superficie di 4,40 mq;
 - Balcone della superficie di 4,50 mq.
- **Deposito con wc al piano seminterrato**
 - Deposito con la superficie di 12,70 mq ed altezza utile interna di 2,90 m, di 2,40 m e di 1,85 m;
 - Wc con la superficie di 2,50 mq ed altezza utile interna di 2,40 m.

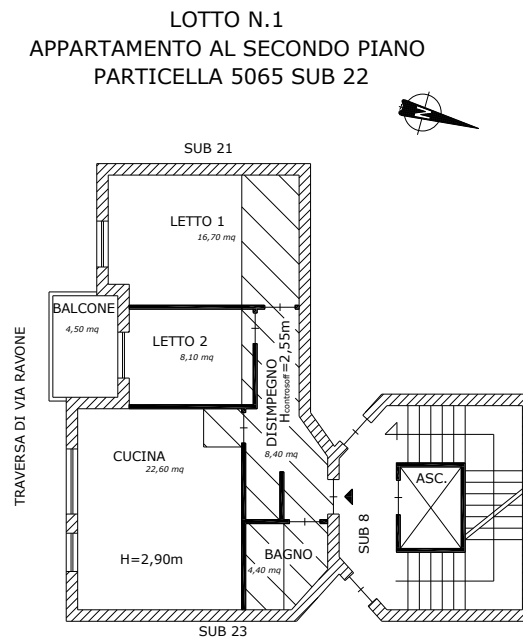


Figura 24 Planimetria del LOTTO N.1

LOTTO N.4
DEPOSITO CON WC
AL PIANO SEMINTERRATO
PARTICELLA 5065 SUB 10

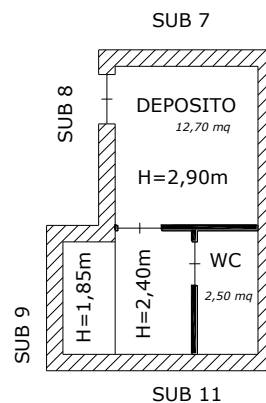


Figura 25 Planimetria del LOTTO N.4

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

- $C = 1,00$ per i vani ad uso abitazione;
- $C = 0,45$ per il deposito con wc;
- $C = 0,25$ per il balcone.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **68,165 mq.**

L'appartamento al secondo piano è occupato con contratto non opponibile alla procedura esecutiva; le condizioni abitative del bene pignorato risultano distinte con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria; inoltre, gli infissi interni sono di cantiere e sono presenti i termoconvettori nella controsoffittatura per il riscaldamento ed il raffrescamento, mentre per l'acqua calda sanitaria vi è una caldaia alimentata a gas.

È necessario procedere al ripristino dell'impianto idraulico di carico e di scarico, avendo riscontrato delle infiltrazioni al piano primo.

L'impianto elettrico dei beni pignorati non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) e, pertanto, i costi necessari per l'adeguamento sono stimabili in € 1.200,00.

L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 200,00.

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

I LOTTI N.1 e N.4 accorpati sono costituiti da un appartamento al secondo piano con deposito e wc al piano interrato in corso di costruzione, siti in Pratella (Ce) alla via Ravone n.1 e, dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti variazioni catastali:

Dati catastali attuali e storici del sub 22 della particella 5065 [all. n. 3]

- Dal 19/04/2022 - Comune di Pratella - N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 5065 - Sub 22.

Dati catastali attuali e storici del sub 10 della particella 5065 [all. n. 37]

- Dal 19/04/2022 - Comune di Pratella - N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 5065 - Sub 10.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 5065 del foglio 6, ottenuta dalla particella 175 del foglio 6 [all. n. 9].

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli attuali, mentre i dati catastali inseriti nell'atto di acquisto e nella relativa nota di trascrizione si riferiscono al terreno di cui alla particella 175 del foglio 6, su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati.

L'appartamento di cui al LOTTO N.1 è dotato della planimetria catastale [all. n. 10] cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla demolizione del ripostiglio interno ed alla differente distribuzione interna degli ambienti (Figure 26, 27) [all. n. 11].

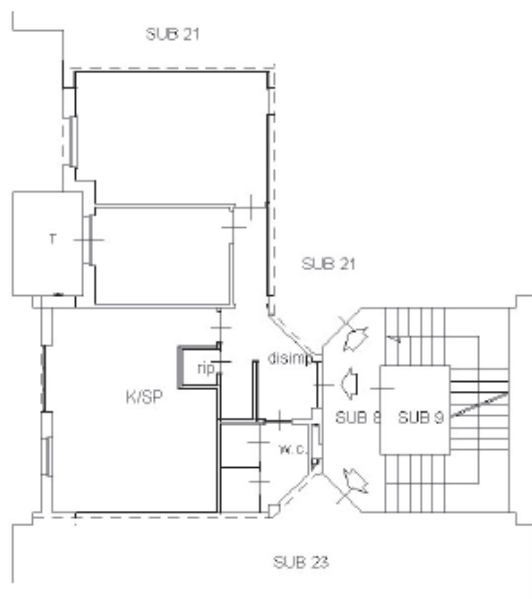


Figura 26 Planimetria catastale del LOTTO N.1

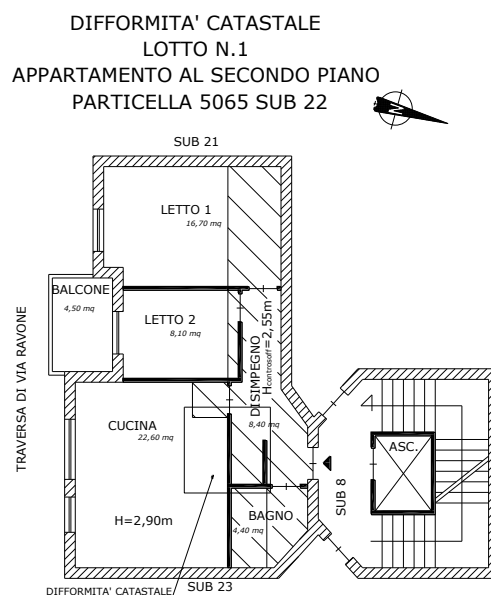


Figura 27 Planimetria delle difformità catastali del LOTTO N.1

Il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale con la procedura doc.fa, comprensivo degli oneri catastali e degli onorari professionali, è stimabile in € 400,00.

Il deposito con wc di cui al LOTTO N.4 non è dotato della planimetria catastale in quanto è censito come F/3, ovvero bene in corso di costruzione senza rendita catastale; tuttavia, la consistenza catastale coincide con quella di cui all'elaborato planimetrico catastale [all. n. 6].

Il costo necessario per la presentazione della planimetria catastale con la procedura doc.fa, comprensivo degli oneri catastali e degli onorari professionali, è stimabile in € 400,00.

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

LOTTI N.1 e N.4 accorpati: – piena ed intera proprietà di **appartamento al secondo piano con deposito e wc al piano seminterrato pertinenziali ed in corso di costruzione** ubicati in Pratella (Ce) alla via Ravone n.1; l'appartamento al secondo piano ha altezza utile interna di 2,90 m ed appartiene ad un fabbricato con quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, avente una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi, dotato di vano scala ed ascensore comune; è composto da una cucina, due camere da letto, un disimpegno, un bagno ed un balcone, oltre al deposito con wc al piano seminterrato in corso di costruzione accessibile anche dalla rampa carrabile in corso di costruzione; l'appartamento confina ad ovest con il sub 21, ad est con il sub 23, a nord con il vano scala comune sub 8; il deposito

confina ad est con il sub 11, ad ovest con il sub 7, a sud il sub 8 ed il sub 9, sono riportati nel C.F. del Comune di Pratella foglio 6, p.lla 5065, sub 22 e sub 10; per l'appartamento il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla demolizione del ripostiglio interno ed alla differente distribuzione interna degli ambienti, mentre per il deposito con wc corrisponde alla consistenza catastale di cui all'elaborato planimetrico, in quanto è privo della rendita catastale essendo in corso di costruzione; sono stati edificati in forza del Permesso di Costruire n.4/2004 del 14/04/2004 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n.7/2011 del 21/12/2011, oltre alla CILA per la differente distribuzione interna degli ambienti del 12/02/2018 prot. n.811 ed alla SCA (agibilità) del 16/03/2018 prot. n.1421, cui non è conforme lo stato dei luoghi per l'appartamento in ordine alla demolizione del ripostiglio interno ed alla differente distribuzione interna degli ambienti e per il deposito in ordine alla differente distribuzione interna degli ambienti; A parere dell'Esperto Stimatore è possibile eseguire la regolarizzazione urbanistica dell'attuale stato dei luoghi con la presentazione della CILA tardiva; è necessario procedere alla riparazione dell'impianto idraulico di carico e di scarico.

PREZZO BASE euro 45.000,00.

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 ai LOTTI N.1 e N.2 accorpati, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 07/04/2025, trascritto il 16/04/2025 ai nn. 15476/12205 [all. n. 12], contro *Omissis* (debitore esecutato) ed a favore di *Omissis* (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al secondo piano con deposito e wc pertinenziali al piano seminterrato, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Pratella al foglio 6, particella 5065, sub 22 e sub 10 pervenuti al debitore esecutato con acquisto con personalità giuridica.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà dei LOTTI N.1 e N.4:**
 - *Atto di acquisto* del 22/03/2004 [all. n. 13], trascritto il 07/04/2004 ai nn. 13633/10416 [all. n. 14] contro *Omissis* ed a favore di *Omissis* (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Pratella al foglio 6, particella 175, oltre alle particelle limitrofe 174, 173, 171;

- **Atto di acquisto** del 10/10/1991 **[all. n. 15]**, trascritto il 07/11/1991 ai nn. 26035/22145 [all. n. 16] contro **Omissis** ed a favore di **Omissis**, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Pratella al foglio 6, particella 175, oltre alle particelle limitrofe 174, 173, 171.

*Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 5065 del foglio 6, ottenuta dalla particella 175 del foglio 6 **[all. n. 9]**.*

Il debitore esecutato ha personalità giuridica.

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

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Pratella, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta n. 264 del 13 maggio 1994, il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona B – residenziale di completamento; inoltre, il Comune di Pratella ha adottato il P.U.C. con la delibera di Giunta n. 79/2023, pubblicata sul BURC n.12 del 05/02/2024 e secondo tale strumento urbanistico il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ricade in zona B₀ – residenziale saturata.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Pratella è emerso che il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.4/2004 del 14/04/2004 **[all. n. 17]** e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n.7/2011 del 21/12/2011 **[all. n. 18]**, oltre alla CILA per la differente distribuzione interna degli ambienti del 12/02/2018 prot. n.811 **[all. n. 19]** ed alla SCA (agibilità) del 16/03/2018 prot. n.1421 **[all. n. 20]** cui non è conforme lo stato dei luoghi per l'appartamento in ordine alla demolizione del ripostiglio interno ed alla differente distribuzione interna degli ambienti **[all. n. 21]** e per il deposito al piano seminterrato in ordine alla differente distribuzione interna degli ambienti (Figure 28 - 31) **[all. n. 40]**.



Figura 28 Planimetria secondo la CILA del 12/02/2018 prot. n.811 - LOTTO N.1

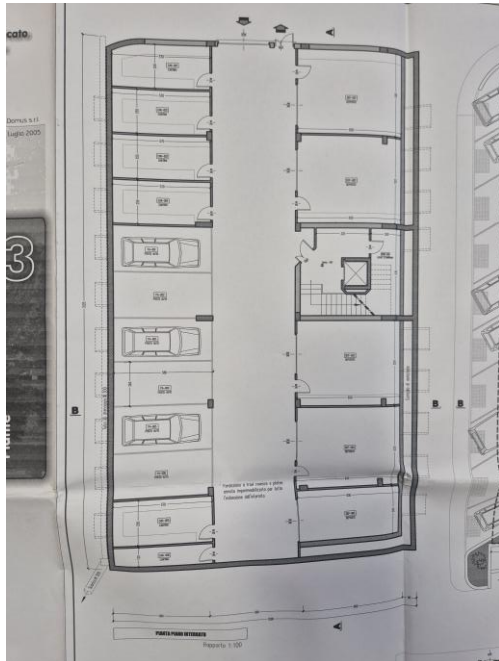


Figura 30 Planimetria secondo la CILA del 12/02/2018 prot. n.811 - LOTTO N.4

DIFFORMITA' URBANISTICA
LOTTO N.1
APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO
PARTICELLA 5065 SUB 22

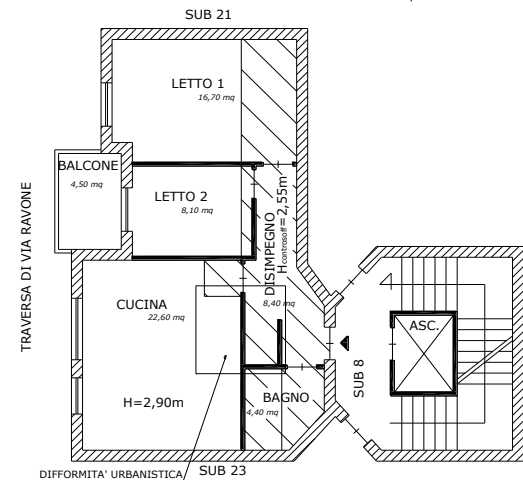


Figura 29 Planimetria delle difformità urbanistiche del LOTTO N.1

DIFFORMITA' URBANISTICA
LOTTO N.4
DEPOSITO CON WC
AL PIANO SEMINTERRATO
PARTICELLA 5065 SUB 10

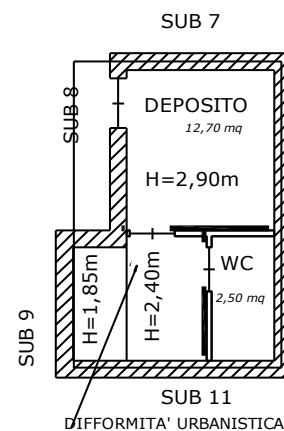


Figura 31 Planimetria delle difformità urbanistiche del LOTTO N.4

A parere dell'Esperto Stimatore è possibile eseguire la regolarizzazione urbanistica mediante la presentazione di una CILA tardiva ed i costi, comprensivi dei diritti di segreteria, dei diritti amministrativi, delle sanzioni, della nuova agibilità tramite SCA e degli onorari tecnici, sono stimabili in € 4.000,00.

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

I LOTTI N.1 e N.4 accorpati sono costituiti dall'appartamento al secondo piano occupato con titolo non opponibile alla procedura esecutiva (contratto preliminare di locazione) **[all. n. 22]** *Omissis* **[all. n. 23]**; è stata determinata un'indennità di occupazione di € 120,00 mensili **[all. n. 2]**.

Il deposito con wc in corso di costruzione al piano seminterrato, invece, è occupato dal debitore esecutato.

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

Gli immobili pignorati che costituiscono i LOTTI N.1 e N.4 accorpati appartengono ad un fabbricato con altre unità abitative e, benché vi siano parti comuni quali vano scala, ascensore, rampe carrabili e corsie di manovra, non è stato costituito alcun condominio.

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

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla società *Omissis* (debitore esecutato) **[all. n. 24]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sugli immobili pignorati censiti al N.C.E.U. del Comune di Pratella al foglio 6, particella 5065, sub 22 e sub 10 **[all. n. 25]**, oltre che sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito al N.C.T. del Comune di Pratella al foglio 6, particella 175 **[all. n. 26]** non sono emersi vincoli ed oneri giuridici gravanti sui LOTTI N.1 e N.2 accorpati che restano a carico dell'acquirente.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sui LOTTI N.1 e N.2 accorpati che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Ipoteca volontaria*** del 16/01/2009, iscritta il 19/01/2009 ai nn. 2353/182 **[all. n. 27]**, contro *Omissis* (debitore esecutato) ed a favore di *Omissis* (cedente dell'attuale creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del terreno sui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Pratella al foglio 6, particella 175, oltre alle particelle limitrofe 174, 173, 171;
- ***Atto di pignoramento*** del 07/04/2025, trascritto il 16/04/2025 ai nn. 15476/12205 **[all. n. 12]**, contro *Omissis* (debitore esecutato) ed a favore di *Omissis* (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al secondo piano con deposito e wc pertinenziali al piano seminterrato, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Pratella al foglio 6, particella

5065, sub 22 e sub 10 pervenuti al debitore esecutato con acquisto con personalità giuridica.

Il costo per il rilascio del certificato di prestazione energetica per l'appartamento è stimabile in € 200,00, mentre il costo per l'adeguamento degli impianti elettrici è stimabile in € 1.200,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento con la procedura doc.fa, comprensivo degli oneri catastali e degli onorari professionali, è stimabile in € 400,00, mentre il costo per la presentazione della planimetria catastale per il deposito con la procedura doc.fa, comprensivo degli oneri catastali e degli onorari professionali, è stimabile in € 400,00.

Infine, i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, comprensivi dei diritti di segreteria, dei diritti amministrativi, delle sanzioni, della nuova agibilità tramite SCA e degli onorari tecnici, sono stimabili in € 4.000,00.

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

I LOTTI N.1 e N.4 accorpati non ricadono su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

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

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e dei suoi danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sui LOTTI N.1 e N.4 accorpati.

Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sull'originaria particella 55 del foglio 6 del Comune di Pratella.

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

Gli immobili pignorati che costituiscono i LOTTI N.1 e N.4 accorpati appartengono ad un fabbricato con altre unità abitative e, benché vi siano parti comuni quali vano scala, ascensore, rampe carrabili e corsie di manovra, non è stato costituito alcun condominio.

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 non può essere il Market Comparison Approach (MCA), in quanto nell'intero Comune di Pratella non sono stati reperiti immobili venduti od oggetto di vendita aventi le stesse caratteristiche tipologiche e superficiali degli immobili pignorati oggetto di valutazione; in particolare, per la tipologia edilizia esistente nel territorio comunale composta da fabbricati indipendenti anche con due piani fuori terra ma per lo più bifamiliari e non collocati in contesti condominiali, non sono stati reperiti altri immobili di valore noto collocati in fabbricati residenziali multipiani.

Inoltre, non è nemmeno attivo un mercato immobiliare delle locazioni per poter applicare il metodo del valore di capitalizzazione del reddito e, pertanto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, ci si è basati sulle tabelle dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è collocato nella zona B1 – centro Urbano del Comune di Pratella (Figura 23).

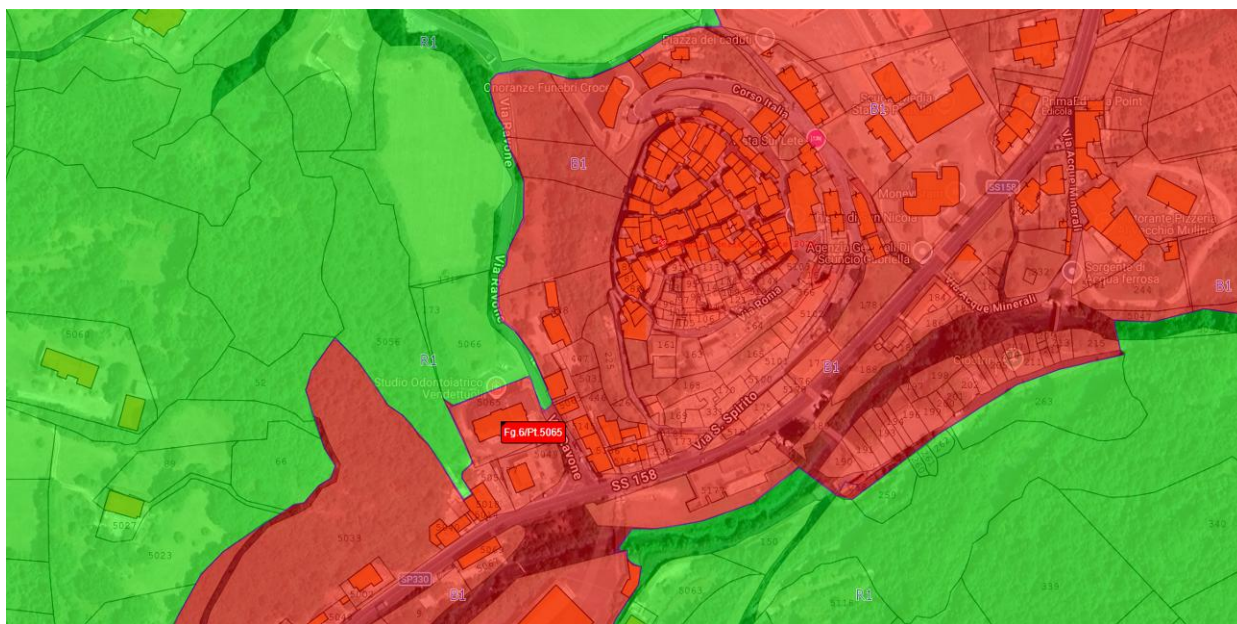


Figura 32 zona B1 in cui ricade il fabbricato con l'immobile pignorato

Dalle tabelle OMI relative ad immobili residenziali in normale stato conservativo si sono rinvenuti un valore minimo di € 500,00 per metro quadro di superficie lorda ed un valore

massimo di € 750,00 per metro quadro di superficie lorda; pertanto, avendo riscontrato che gli immobili oggetto di valutazione hanno delle condizioni abitative distinte, si è applicato il valore unitario massimo della seguente tabella (Figura 24).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: PRATELLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	500	L	1	1,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Figura 33 dati OMI per la zona B1 in cui ricade il fabbricato con l'immobile pignorato

La superficie lorda interna dell'appartamento al secondo piano è di 69,00 mq, mentre la superficie lorda del balcone è di 5,00 mq, pertanto, assumendo il coefficiente di 0,25 per il balcone, si ha che la superficie commerciale lorda è pari a 70,25 mq, mentre la superficie commerciale del deposito al piano seminterrato è di 6,84 mq; pertanto, la superficie commerciale complessiva è pari a 77,09 mq.

Valore di mercato = 77,09 mq x €/mq 750,00 = € 57.817,50

3.12.2 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione degli immobili è distinto e sono necessari interventi di manutenzione ordinaria di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato utilizzato.

Il costo per il rilascio del certificato di prestazione energetica per l'appartamento è stimabile in € 200,00, mentre il costo per l'adeguamento degli impianti elettrici è stimabile in € 1.200,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento

con la procedura doc.fa, comprensivo degli oneri catastali e degli onorari professionali, è stimabile in € 400,00, mentre il costo per la presentazione della planimetria catastale per il deposito con la procedura doc.fa, comprensivo degli oneri catastali e degli onorari professionali, è stimabile in € 400,00.

Infine, i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, comprensivi dei diritti di segreteria, dei diritti amministrativi, delle sanzioni, della nuova agibilità tramite SCA e degli onorari tecnici, sono stimabili in € 4.000,00, mentre i costi necessari per la liberazione dell'appartamento sono stimabili in € 1.617,50.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **7.817,50**, pertanto, il valore di mercato stimato per la piena proprietà è pari ad € **50.000,00**.

3.12.3 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per gli eventuali ulteriori costi necessari per la liberazione, per i costi necessari alla riparazione dell'impianto idrico di carico e di scarico dell'appartamento, per gli eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale e dell'ulteriore svalutazione che l'immobile 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 per la piena proprietà di € 45.000,00.

3.12.4 Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq

Il valore di mercato desunto dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA) è stato ridotto secondo gli adeguamenti e le correzioni della stima e, per i LOTTI N.1 e N.4 accorpati, si è desunto un prezzo a base d'asta per la piena proprietà di € **45.000,00** e, considerando la superficie commerciale pari a **77,09 mq**, si è calcolato un valore di € **583,73 al mq**, ovvero:

<u>Appartamento al secondo piano con deposito e wc al piano seminterrato sub 10 e sub 22, p.lla 5065 del foglio 6</u>		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
77,09 mq	583,73 €/mq.	€ 45.000,00

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

I beni che costituiscono i LOTTI N.1 e N.4 risultano in piena proprietà al debitore esecutato.

Pertanto, non si tratta di una quota indivisa.

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

Il debitore esecutato ha la sede legale in *Omissis* [all. n. 28].