

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa Linda CATAGNA
Procedura n. R.G.E. 18/2025

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da
FINO 2 SECURITISATION s.r.l.
contro
XXXXXX XXXXX

INDICE

1. PARTI IN CAUSA.....	3
2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	3
3. PREMESSA.....	4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	4
5.0 QUESITO "0".....	4
Verifica della completezza della documentazione	

arch. Emanuela ACCARINO

Viale Augusto, 9 - 80125 Napoli Cell. +39 338 9965414
PEC: emanuela.accarino@archiworldpec.it e-mail: architetto.accarino@gmail.com
C.F.: CCR MNL 78A54 F839Q - P.IVA: 06989471211

depositata ex art. 567 c.p.c.....	4
5.1QUESITO "1".....	5
Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto di pignoramento.....	5
.....	5
5.2QUESITO "2".....	7
Individuazione dei beni e descrizione del lotto.....	7
.....	7
5.3QUESITO "3".....	22
Identificazione catastale del bene pignorato.....	22
.....	22
5.4QUESITO "4".....	25
Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	25
.....	25
5.5QUESITO "5".....	26
Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	26
.....	26
5.6QUESITO "6".....	27
Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	27
.....	27
5.7QUESITO "7".....	28
Stato di possesso attuale dell'immobile.....	29
5.8QUESITO "8".....	29
Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	29
5.9QUESITO "9".....	30
Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale.	30
5.10QUESITO "10".....	30
Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	30
5.11QUESITO "11".....	30
Informazioni relative alle spese di gestione dell'immobile e verifica di eventuali procedimenti in corso.....	30
5.12QUESITO "12".....	30

Valutazione del bene.....	30
5.13QUESITO "13".....	36
Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	36
5.14QUESITO "14".....	36
Acquisizione certificati di stato civile e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	36
6. CONCLUSIONI.....	36

ALLEGATI

1. PARTI IN CAUSA.....	4
2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	5
3. PREMESSA.....	5
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	6
5.0QUESITO "0".....	6
Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.....	6
5.1QUESITO "1".....	6
Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto di pignoramento.....	6
.....	6
5.2QUESITO "2".....	8
Individuazione dei beni e descrizione del lotto.....	8
.....	8
5.3QUESITO "3".....	23
Identificazione catastale del bene pignorato.....	23
.....	23
5.4QUESITO "4".....	26
Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	26
.....	26
5.5QUESITO "5".....	27
Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	27

.....	27
5.6QUESITO "6".....	28
Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	28
.....	28
5.7QUESITO "7".....	29
Stato di possesso attuale dell'immobile.....	30
5.8QUESITO "8".....	30
Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	30
5.9QUESITO "9".....	31
Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale.	31
5.10QUESITO "10".....	31
Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	31
5.11QUESITO "11".....	31
Informazioni relative alle spese di gestione dell'immobile e verifica di eventuali procedimenti in corso.....	31
5.12QUESITO "12".....	31
Valutazione del bene.....	31
5.13QUESITO "13".....	37
Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	37
5.14QUESITO "14".....	37
Acquisizione certificati di stato civile e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	37
6.CONCLUSIONI.....	37

1. PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

- **FINO 2 SECURITISATION s.r.l.**, con sede in Milano, Viale Brenta n. 18/B, P.IVA 09966400963, e per essa, quale mandataria, DOVALUE S.p.A. con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, P.IVA 02659940239, rappresentata e difesa dall'avv. Vincenzo Petrella, PEC: vincenzopetrella@avvocatismcv.it, con studio in Caserta al Corso Trieste n. 170

Debitore esecutato

- Sig.ra **XXXXXXXX XXXXXX**, nata a XXXXXXXX (XXXXXX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, xxxxxx.

2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sono sottoposti a pignoramento i seguenti beni in Marcianise (CE), Via Misericordia n. 19, quali:

1. **Abitazione** al piano primo, distinta al N.C.E.U. fl 6 p.lla 655 sub 8, cat. A/4
2. **Deposito** al piano terra, distinto al N.C.E.U. fl 6 p.lla 655 sub 11, cat. C/2

3. PREMessa

La sottoscritta Emanuela ACCARINO, architetto, con studio in Napoli - 80125 - al Viale di Augusto n. 9, iscritta all'Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia al n. 10838 nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 12312, veniva nominata *esperto stimatore* dal G.E. dott.ssa Linda Catagna in data 13/08/2025 nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 18/2025 promossa da FINO 2 SECURITISATION s.r.l. contro la Sig.ra XXXXXX XXXXXX. Nella medesima data la scrivente eseguiva il giuramento telematico per il conferimento dell'incarico. Provvedeva agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c..

(All. 1: Mandato)

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con un attento controllo preliminare del fascicolo, al fine di verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c.. Sono proseguite con le necessarie indagini presso gli Uffici Pubblici, atte al reperimento dei dati e dei documenti essenziali al compimento dell'incarico ricevuto.

In data 14/09/2025 la scrivente si è recata sui luoghi di causa per eseguire il sopralluogo di rito, unitamente al custode giudiziario avv. Vincenzo Piccone. In tale occasione è stato eseguito rilievo metrico e fotografico del cespite pignorato quale abitazione di cui al sub 8, accertato lo stato di occupazione, verificati i confini e lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso. In un secondo sopralluogo è stato eseguito il rilievo dell'altra unità immobiliare, quale deposito di cui al sub 11.

Al termine dei sopralluoghi è stato redatto il verbale, controfirmato da tutti gli astanti.

(All. 2: Verbali di sopralluogo)

Acquisiti tutti gli elementi sufficienti per la stesura della perizia di stima, si è proceduto con le risposte ai

quesiti del mandato, secondo l'ordine con cui esso è stato formulato.

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, le informazioni richieste nel mandato. I paragrafi che seguono hanno i numeri corrispondenti ai quesiti stessi.

5.0 QUESITO “ 0 ”

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Nel fascicolo telematico risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 II co. c.p.c., datata 10/02/2025, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Essa risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

La scrivente ha provveduto ad acquisire i titoli.

(All. 3: Titoli)

Nel fascicolo telematico si rinviene, tra la documentazione catastale, esclusivamente l'estratto di mappa. Pertanto la scrivente provvede ad acquisire le visure storiche e le planimetrie degli immobili in questione.

(All. 4: Documentazione catastale)

Agli atti della procedura non risultano depositati il certificato di stato civile ed il certificato di residenza storico dell'esecutata.

La scrivente li acquisisce.

La Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX, di stato libero, risulta risiedere in xxxx, presso l'abitazione oggetto di pignoramento, dal 24/03/2014.

(All. 5: Certificati)

5.1 QUESITO “ 1 ”

Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà degli immobili. Detto diritto corrisponde a quello dell'esecutata in forza degli atti trascritti in suo favore.

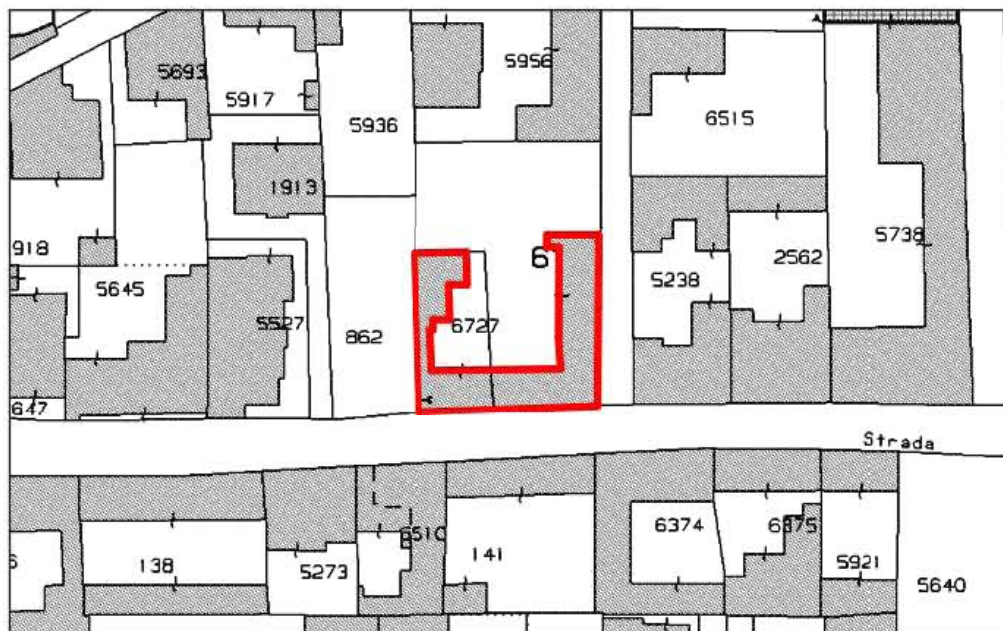
I cespiti, siti in Marcianise (CE), nell'atto di pignoramento vengono così descritti: *Unità immobiliari site nel Comune di Marcianise riportati nel Catasto Fabbricato di detto Comune al foglio 6, part. 655, sub 8, cat. A/4, cl. 2, vani 4 e foglio 6, part. 655, sub 11, cat. C/2, cl. 2, mq 10*

I dati attuali dei suddetti cespiti, agli atti del catasto, corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Per quanto attiene la planimetria degli immobili, si precisa che il grafico catastale dell'abitazione è difforme dallo stato dei luoghi mentre quello del deposito è conforme.

Al fine dell'esatta individuazione dei manufatti pignorati, fa seguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa con la foto satellitare reperita mediante Google Maps. Dalla visura catastale si rinviene la particella terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui ricadono i cespiti pignorati, che è la 61 riportata in rosso nelle immagini che seguono.

(All. 6: Sovrapposizione di ortofoto con mappa catastale)





Di fatto, la porzione di fabbricato in cui ricadono i cespiti pignorati, non è rappresentata nella mappa catastale. Viene riportata in giallo nelle stesse immagini.

La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, provvedere alla **formazione di un UNICO LOTTO**, rappresentato dalle unità immobiliari identificate catastalmente al Comune di Marcianise (CE), Via Misericordia n. 19:

- **Abitazione** al piano primo, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6 p.lla 655 sub 8, cat. A/4, sup. 91 mq (86 mq escluse aree scoperte). Detta unità confina a nord con altra unità immobiliare, ad est con Via Umberto Giordano, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con il cortile
- **Deposito** al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6 p.lla 655 sub 11, cat. C/2, consistenza 10 mq. Detta unità confina a nord e ad est con altra unità immobiliare, a sud e ad ovest con il cortile

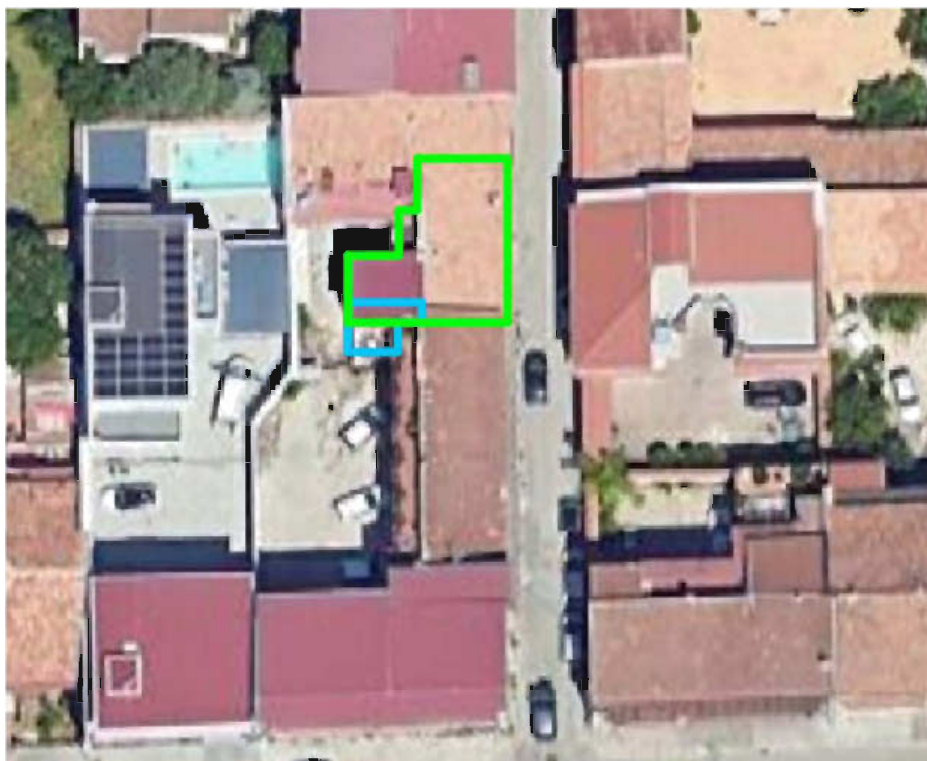
5.2 QUESITO “ 2 ”

Individuazione dei beni e descrizione del lotto

La costruzione in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento è situata in pieno centro nel Comune di Marcianise. In un contesto residenziale caratterizzato da fabbricati sviluppati su pochi livelli, ove al piano

terra sono presenti le attività commerciali. Risale al 1950, come si legge nell'atto di compravendita.

L'accesso avviene da Via Misericordia, dal civico 19. Superando l'androne di un primo fabbricato fronte strada ed il suo cortile pertinenza, si raggiunge l'area su cui ricade il fabbricato in questione. Un cancello la chiude verso il citato cortile. Nell'area cortilizia è allocata una scala che conduce al primo livello del fabbricato, ove è situata l'abitazione (in verde nell'immagine che segue). Mentre il deposito è posto al piano terra, in adiacenza al cancello di ingresso (in azzurro nell'immagine che segue).







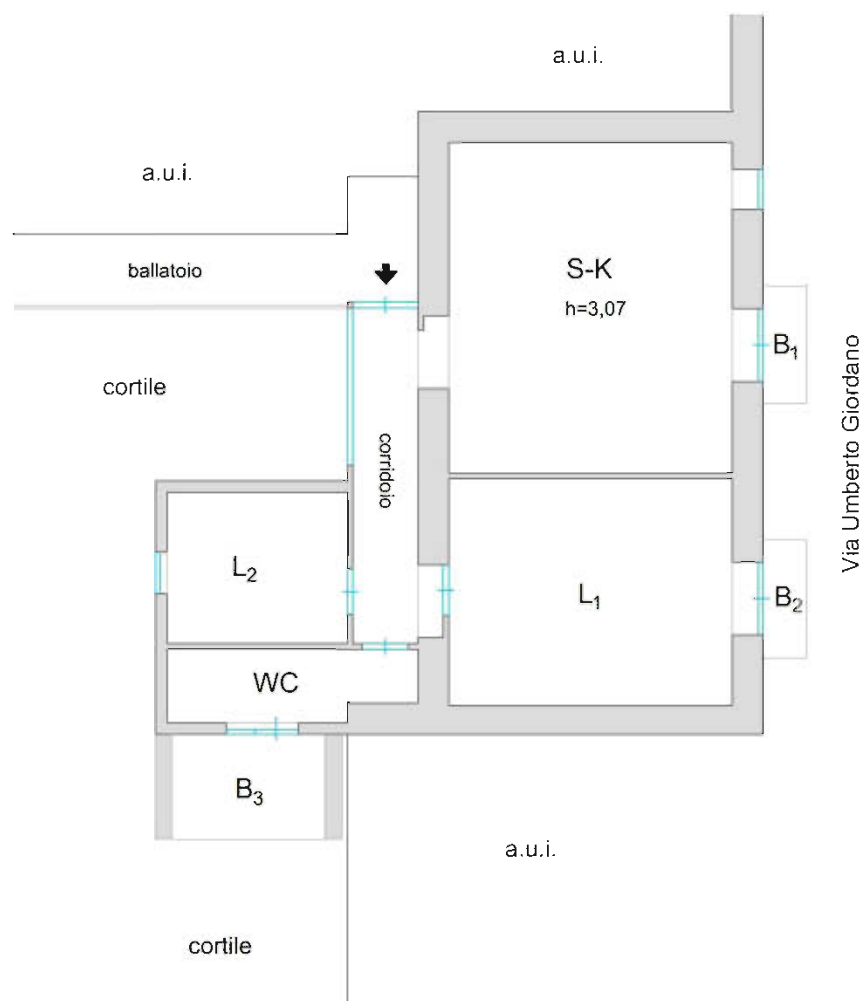
❖ **IMMOBILE 1:** Abitazione

L'immobile in esame è un appartamento di circa 85 mq, di esclusiva proprietà dell'esecutata. Esso è pignorato per intero. Confina a nord con altra unità immobiliare, ad est con Via Umberto Giordano, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con il cortile.

Posto al primo piano, si sviluppa su di un solo livello e consta di tre vani (cucina-soggiorno, due camere da letto) e un bagno. Dotato di un terrazzino con affaccio su cortile e di due balconi con affaccio sulla strada. È occupato dall'esecutata.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito e con il supporto del rilievo fotografico si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato attuale dell'appartamento.

(All. 7: Planimetria stato attuale immobile 1; All. 8: Rilievo fotografico abitazione)





Ingresso

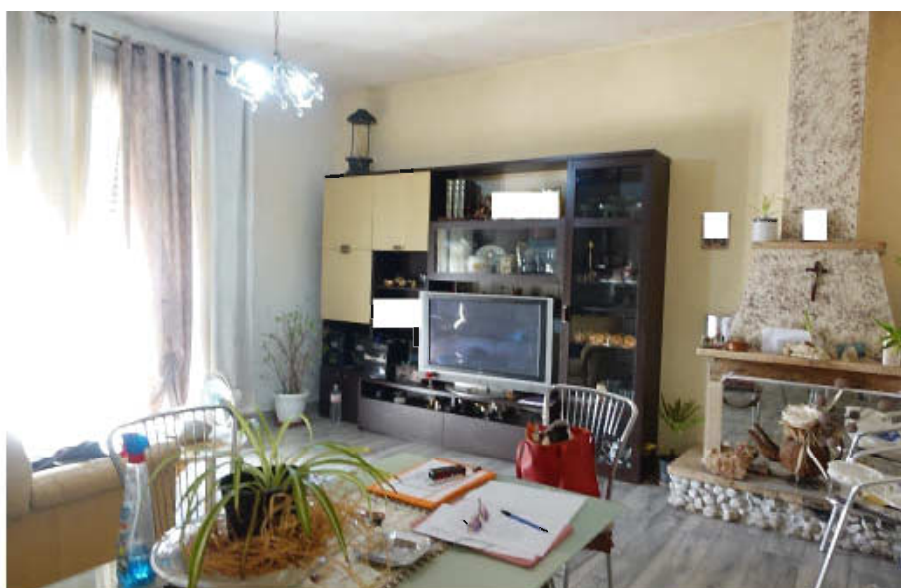
Corridoio



Soggiorno-cucina



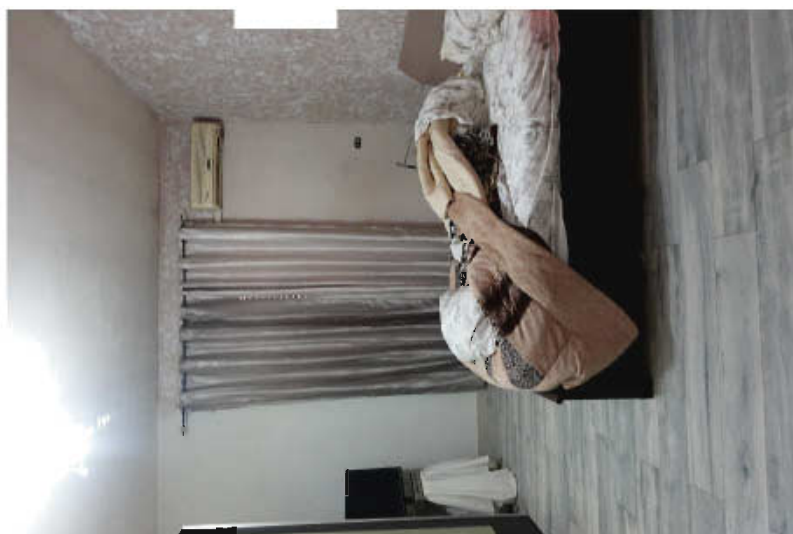
Soggiorno-cucina



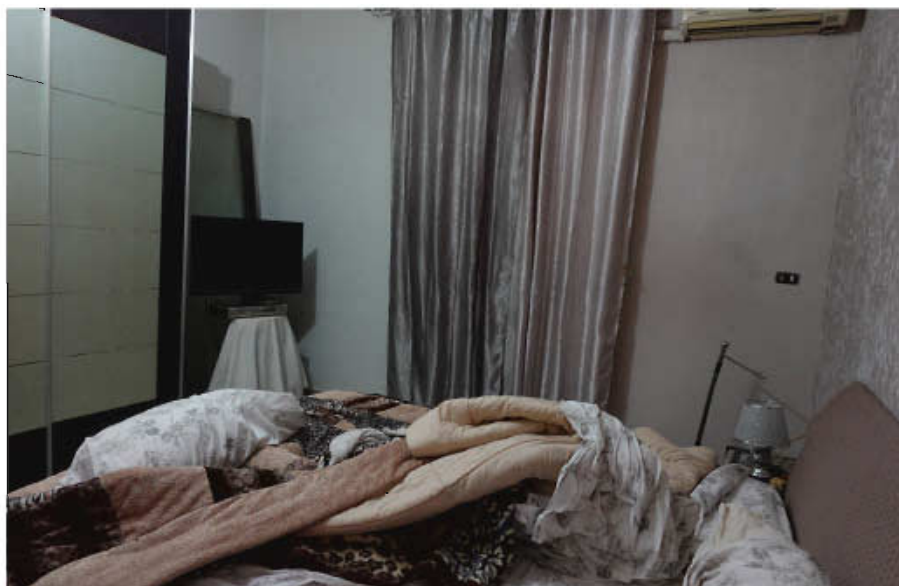
Soggiorno-cucina



Affaccio sulla strada



Camera da letto 1



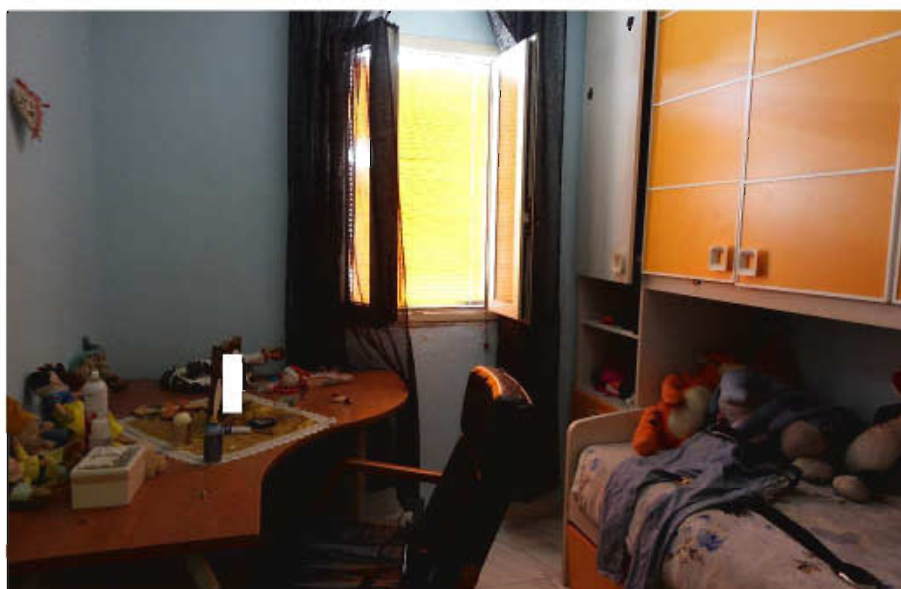
Camera da letto 1





Bagno

Balcone 3



Camera da letto 2

Ogni vano è dotato di un'apertura, a meno del soggiorno che ne ha due. L'altezza dei vari ambienti è di circa 3,07 m. Le pareti perimetrali sono spesse circa 55 cm, i tramezzi interni circa 10 cm. Il corridoio, di fatto, è un vano verandato. Le porte interne sono in legno. Gli infissi in alluminio, compresa la porta di ingresso. Esternamente sono presenti gli avvolgibili.

Le **finiture** sono di mediocre qualità. Tutti gli ambienti sono rifiniti, sia a parete che a soffitto, con pittura di vario colore, chiaro. Il bagno è rifinito con piastrelle di colore scuro.

La **pavimentazione** è unica per l'appartamento, e consiste in listelli in gres effetto legno, ad eccezione del bagno che ha piastrelle in gres di colore chiaro.

L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- impianto *idrico-sanitario* per la produzione di acqua fredda e calda
- impianto *elettrico* di tipo sottotraccia
- *bombola gas*

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

Ambiente	Superficie calpestabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Coefficiente (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Superficie commerciale (mq)
soggiorno-cucina	30,01		1	30,01	
corridoio	6,82		1	6,82	
camera da letto 1	20,99		1	20,99	
bagno	5,53		1	5,53	
camera da letto 2	17,70		1	17,7	
Superficie netta	81,05			81,05	
Superficie commerciale					83,09
balcone 1		1,57	0,3	0,47	
balcone 2		1,57	0,3	0,47	
balcone 3		6,00	0,3	1,80	
Superficie non residenziale		9,14		2,74	
Superficie commerciale					2,74
Superficie commerciale TOTALE					85,83

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per **superficie commerciale**, invece, si intende la somma delle *superfici*

coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle *superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo* (di *ornamento*, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed *accessorie a servizio dell'unità immobiliare*, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

Non si ha certezza della **rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa**. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una **Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti** detta "**DIRI**", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € **1.500,00**.

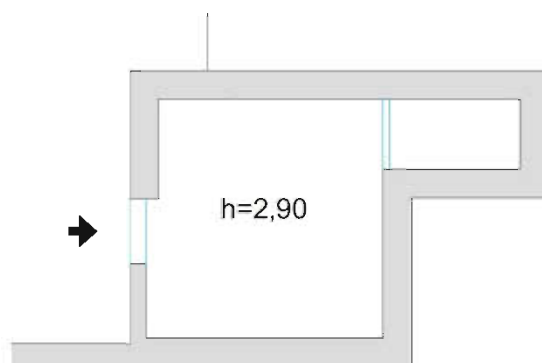
L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € **300,00**.

❖ **IMMOBILE 2:** Deposito

Trattasi di un piccolo vano al piano terra, ad uso deposito, con annessa piccola stanzetta ad uso bagno. Ha una superficie di circa 12 mq. È di esclusiva proprietà dell'esecutata. Esso è pignorato per intero. Confina a nord e ad est con altra unità immobiliare, a sud e ad ovest con il cortile. È nella disponibilità dell'esecutata, che lo usa come rifugio per il cane. Si presenta in scarso stato manutentivo, essendo le pareti ed il soffitto fortemente aggrediti da infiltrazioni. Non è neanche presente l'infisso dell'ingresso. Non ci sono aperture.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito e con il supporto del rilievo fotografico si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato attuale del box auto.

(All. 9: Planimetria stato attuale deposito; All. 10: Rilievo fotografico deposito)







L'altezza è di circa 2,90 m. Il vano è parzialmente rifinito con pittura parzialmente rivestito con piastrelle.

È dotato di impianto *elettrico* di tipo sottotraccia.

Allo stato attuale risulta:

Ambiente	Superficie calpestabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Coefficiente (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Superficie commerciale (mq)
deposito	8,56		1	8,56	
bagno	1,46		1	1,46	
Superficie netta	10,02			10,02	
Superficie commerciale					12,31
Superficie commerciale TOTALE					12,31

Non si ha certezza della **rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa**. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una **Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti** detta "**DIRI**", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € **1.000,00**.

Per la categoria catastale in esame non occorre l'A.P.E. attestato di prestazione energetica.

5.3 QUESITO " 3 "

Identificazione catastale del bene pignorato

Le unità immobiliari in esame sono così identificate all'N.C.E.U.:

- ❖ **IMMOBILE 1:** Abitazione di tipo popolare sita in Marcianise (CE) alla Via Misericordia n. 19, piano 1, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 6, p.lla 655, sub 8, cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 91 mq (escluse aree scoperte 86 mq), rendita € 173,53. Detto bene deriva da Variazione del 03/05/2001 Pratica n. 123567 Unità Immobiliare in corso di definizione (n. 6255.1/2001). A tale data l'identificativo catastale era foglio 6, p.lla 655, sub 1001, cat. F/4 (unità in corso di definizione). Detta consistenza deriva da Variazione del 04/01/1984 per frazionamento (n. 5789/1984).
- ❖ **IMMOBILE 2:** Deposito sito in Marcianise (CE) alla Via Misericordia n. 19, piano T, riportato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 6, p.lla 655, sub 11, cat. C/2, classe 2, consistenza 10 mq,

superficie catastale 13 mq, rendita € 24,79.

Detto bene deriva da Variazione del 06/03/2019 Pratica n. CE0028639 per Frazionamento con cambio di destinazione (n. 8350.1/2019).

Precedentemente l'identificativo era: Via Umberto Giordano, piano T, riportato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 6, p.lla 655, sub 9, cat. C/1 (negozio), classe 4, consistenza 33 mq, superficie catastale 41 mq, rendita € 555,60.

Detto bene deriva da Variazione del 30/11/2012 Pratica n. CE0430058 di destinazione da abitazione in attività commerciale (n. 49260.1/2012).

Precedentemente l'identificativo era: Via Misericordia n. 19, piano T, riportato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 6, p.lla 655, sub 6, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 108,46.

Detto bene deriva da Variazione del 03/05/2001 Pratica n. 123567 Unità Immobiliare in corso di definizione (n. 6255.1/2001). A tale data l'identificativo catastale era foglio 6, p.lla 655, sub 1000, cat. F/4 (unità in corso di definizione).

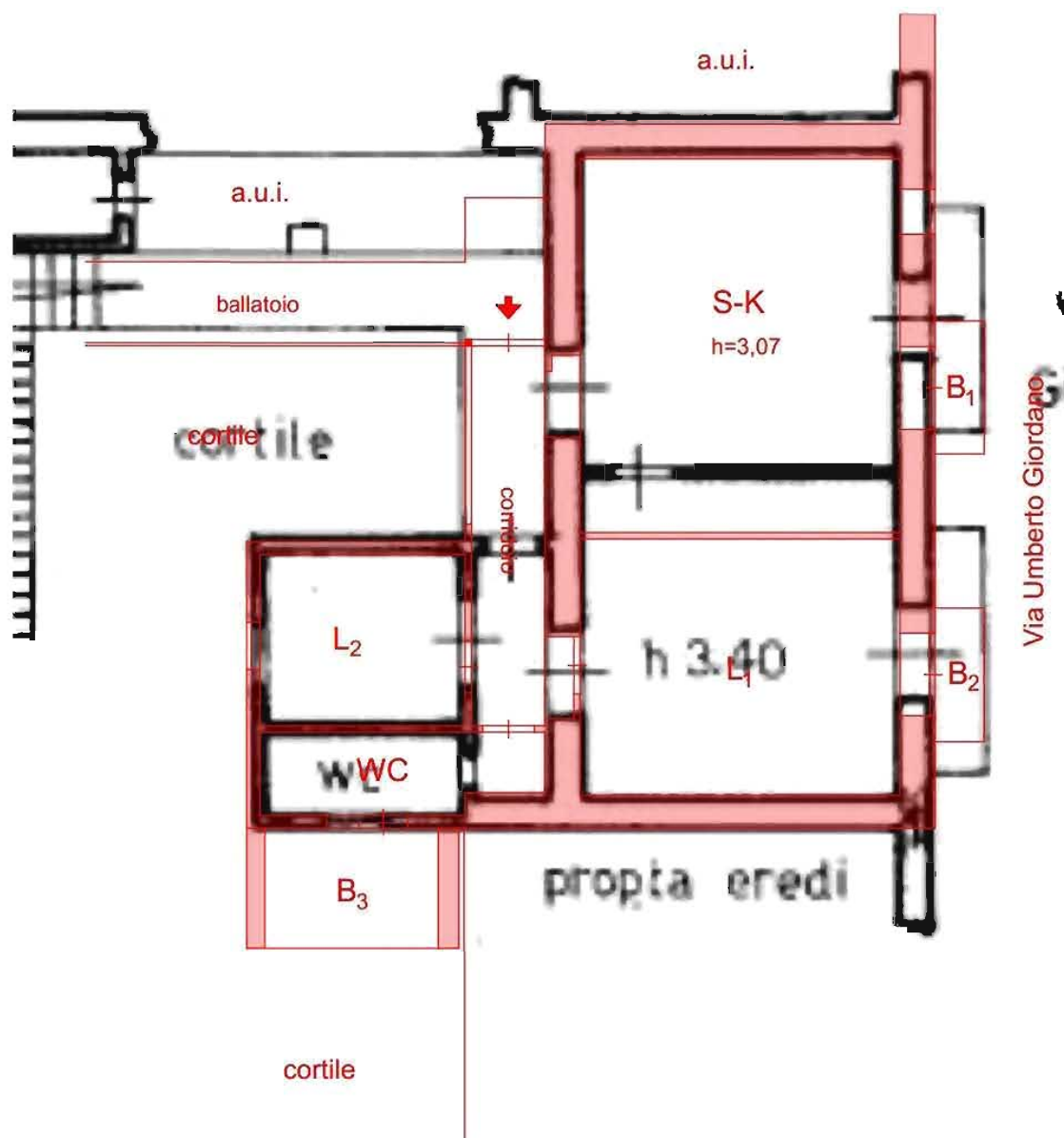
Detta consistenza deriva da Variazione del 04/01/1984 per frazionamento (n. 5789/1984).

Il fabbricato in cui detti beni ricadono insiste sulla particella terreno identificata al C.T. al foglio 6, particella 61. Su detta particella insistono due fabbricati o due porzioni del medesimo fabbricato, di cui, una che confina con la strada, correttamente rappresentata nella mappa, ed una più arretrata verso l'interno (che è proprio quella in cui ricadono i cespiti in oggetto) che non è riportata in mappa. Per tale motivo, per regolarizzare la criticità rappresentata, sarebbe necessaria una pratica catastale mediante PREGEO per inserire in mappa la sagoma del fabbricato in oggetto. Per detta attività si stima un costo di € 3.000,00. Si precisa che detta attività non è fondamentale ai fini della vendita degli immobili, ma è consigliabile.

Si dichiara la corrispondenza formale tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. Non vi sono variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

Per quanto attiene le planimetrie catastali, con il supporto della sovrapposizione tra queste e lo stato dei luoghi (in rosso), sono facilmente leggibili le incongruenze.

❖ **IMMOBILE 1**



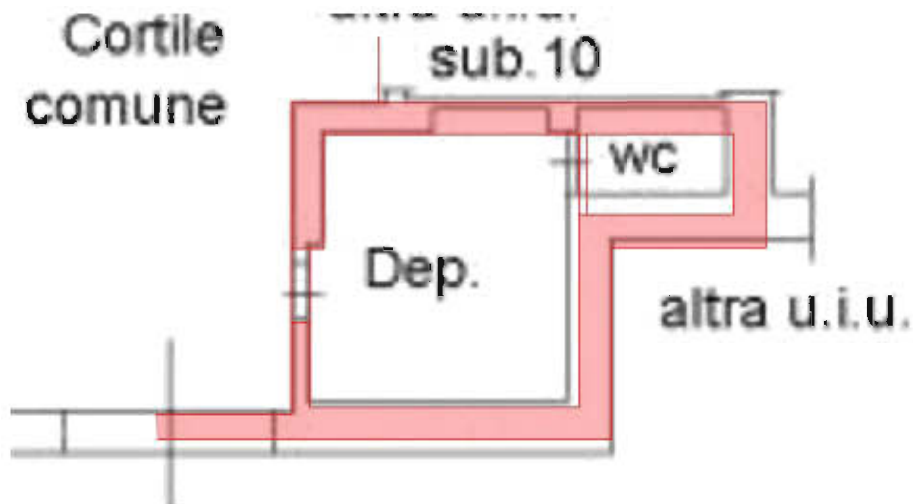
Le difformità che si riscontrano possono così sintetizzarsi:

1. diversa distruzione degli spazi interni;
2. variazione nelle aperture: nel soggiorno è presente una sola apertura (vano porta) mentre all'attualità si rileva anche una finestra e nel bagno esiste vano finestra in luogo di vano porta;
3. realizzazione di due ampliamenti: uno riguarda la chiusura di una porzione di ballatoio comune con veranda, che viene annesso all'appartamento, l'altro riguarda la realizzazione del balcone B3 realizzato sul volume sottostante;

4. diverse dimensioni dei balconi B1 e B2.

(All. 11: Sovrapposizione stato dei luoghi e grafico catastale abitazione)

❖ IMMOBILE 2



Dalla sovrapposizione non si riscontrano difformità.

(All. 12: Sovrapposizione stato dei luoghi e grafico catastale deposito)

5.4 QUESITO “4”

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, di provvedere alla formazione di un lotto.

LOTTO UNICO: appartamento + deposito

Appartamento. Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Mariglianese (CE) alla Via Misericordia n. 19, piano primo; consta di tre vani (soggiorno-cucina,

due camere da letto), un bagno. Dotata di tre balconcini. È occupata dall'esecutata; confina a nord con altra unità immobiliare, ad est con Via Umberto Giordano, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con il cortile; è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise, piano 1, foglio 6, p.lla 655, sub 8, cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 91 mq (escluse aree scoperte 86 mq), rendita € 173,53; il descritto stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale, per la realizzazione di due ampliamenti (chiusura del ballatoio comune che viene annesso all'abitazione e realizzazione di un balcone); il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato costruito in assenza di licenza edilizia negli anni '50, quando non era necessario un titolo abilitativo per edificare. Lo stato dei luoghi viene confrontato con il grafico catastale, rispetto al quale si riscontrano varie difformità (diversa distribuzione degli spazi interni, creazione di aperture, realizzazione degli ampliamenti citati).

Box auto. Ricade nel medesimo fabbricato dell'abitazione sopra descritta. Piena ed intera proprietà di locale destinato a deposito ubicato in Marcianise (CE) alla Via Misericordia n. 19, piano terra, composto di un solo vano ed annesso piccolo bagno; confina a nord e ad est con altra unità immobiliare, a sud e ad ovest con il cortile; è riportato nel N.C.E.U. del del Comune di Marcianise, piano T, foglio 6, p.lla 655, sub 11, cat. C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 24,79; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile nel tempo è stato interessato da cambio di destinazione d'uso, legittimato con permesso di costruire n. 697 rilasciato dal Comune di Marcianise in data 30/03/2012. Detta pratica è rubricata agli atti del Comune ma non viene fornita alla scrivente. Lo stato dei luoghi viene confrontato con il grafico catastale, rispetto al quale non si riscontrano difformità.

PREZZO BASE *piena proprietà* euro **44.810,64**

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà* euro **26.500,00.**

5.5 QUESITO “ 5 ”

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

❖ **IMMOBILI 1-2**

Alla data del 30/01/2025 (trascrizione del pignoramento), le unità immobiliari in esame risultano di proprietà dell'esecutata Sig.ra XXXXXX XXXXX.

La stessa le acquisisce con **atto di donazione** a rogito del Notaio dott. Mario Matano del **22/07/2016**, rep. 166301, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 25/07/2016 al n. 18575: la Sig.ra XXXXX XXXXX (madre) dona la propria quota pari ad 1/3 di nuda proprietà, riservandosi il diritto di 1/3 di usufrutto, all'esecutata e la Sig.ra XXXXXX XXXXXX (sorella) dona la propria quota pari ad 1/3. A seguito della morte della Sig.ra XXXXX XXXXX, avvenuta in data XX/XX/XXXX, si è consolidato l'usufrutto.

In detto atto i beni oggetto vengono così descritti: porzione immobiliare facente parte del fabbricato di vecchia costruzione sito nel Comune di Marcianise (CE) alla Via Misericordia n. 19, angolo Via Umberto

Giordano, e precisamente:

a) unità abitativa al primo piano, composta da quattro vani catastali, confinante con Via Giordano, cortile comune, beni XXXXXX XXXXXX e beni XXXXXX XXXXXXXX; riportata nel N.C.E.U. di detto Comune, foglio 46, mappale 655, sub 8, P1, cat. A/4, cl. 2, vani 4, r.c. euro 173,53;

b) locale commerciale, al piano terra adibito a lavanderia, della superficie catastale complessiva di mq trentatré confinante con Via Giordano, cortile comune, beni eredi XXXXXX, salvo se altri; riportata nel N.C.E.U. di detto Comune, foglio 46, mappale 655, sub 9, PT, cat. C/1, cl. 4, mq 41, r.c. euro 555,60.

L'edificazione dell'intero fabbricato è stato realizzato parte in epoca antecedente il 1° settembre 1967 e parte per cambio di destinazione d'uso in virtù di permesso di costruire n. 697 rilasciato dal Comune di Marcianise in data 30/03/2012.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata Sig.ra XXXXXX XXXXXX, alla madre Sig.ra XXXXX XXXXXX e alla sorella Sig.ra XXXXXX XXXXXX, per la quota pari ad 1/3 ciascuna, per **successione legittima ereditaria** in morte del padre e marito Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX deceduto in data XX/XX/XXXX. Si riscontra Accettazione tacita di eredità trascritta in data 10/12/2025 ai nn. 37803/48371, da intendersi riferita a tutti gli immobili facenti parte dell'asse ereditario del de cuius. Detto atto non risulta trascritto sul cespite sub 11 (deposito) bensì sull'originario cespite da cui quest'ultimo è derivato ovvero sul sub 9.

Con **atto di donazione** a rogito del Notaio dott. Luigi Ronza del **04/01/1984**, rep. 11357, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 14/01/1984 ai nn. 1343/1298, il Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX dona ai figli Sigg. XXXXXX XXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX, che accettano in parti eguali, la nuda proprietà dell'intero fabbricato a nord di quello di Marcianise alla Via Misericordia n. 19 e con accesso dalla Via Misericordia tramite il cortile di quest'ultimo, composto da piano terra, piano primo, piccola cantina, cortiletto, riservandosi l'usufrutto; con il medesimo atto la Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX vende ai fratelli XXXXXXXX e XXXXXXXX la sua quota di nuda proprietà pari ad 1/4. In sintesi, ad XXXXXXXX spettano i 2/8, ad XXXXXXXX e XXXXXXXX 3/8 ciascuno. Con il medesimo atto, i tre fratelli si dividono i beni: al Sig. XXXXXXXX XXXXXX (padre dell'esecutata) vengono assegnati i beni oggetto di pignoramento. In data XX/XX/XXXX il Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX muore e vi è riunione di usufrutto.

Il bene è stato edificato dal donante nel 1950 su suolo pervenuto con atto per notaio Tartaglione da Marcianise il 20/05/1950 registrato a Caserta il 29/05/1950 al n. 1479 e trascritto il 03/06/1950 al n. 12484.

(All. 3: Titoli)

5.6 QUESITO “ 6 ”

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Per quanto dalla scrivente accertato, l'area ove sorge il fabbricato ricade in zona B2 del P.R.G. ovvero

Edilizia residenziale pubblica esistente.

La particella su cui insiste il fabbricato non risulta di natura demaniale, né è gravata da usi civici o livello.
(All. 13: *Certificazione Regione Campania*)

Sotto il profilo edilizio, si legge dai titoli di provenienza, che il fabbricato in cui ricadono i cespiti pignorati è stato costruito nel 1950 e che parte di esso è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso in virtù di permesso di costruire n. 697 rilasciato dal Comune di Marcianise in data 30/03/2012. La scrivente ha presentato istanza al Comune di Marcianise (CE) in data 19/01/2026 protocollo n. 2962, per poter verificare l'esistenza del suddetto titolo ed acquisirlo e per accertare l'esistenza di eventuali altri titoli. L'Ufficio Tecnico, nella nota di risposta del 10/06/2026 (dopo svariati solleciti dalla scrivente effettuati), dichiara di aver reperito presso i propri atti, il titolo richiesto riferito al nominativo indicato, senza fornire documentazione alcuna. Non effettua neanche tutte le ricerche necessarie affinché la scrivente potesse dare una risposta appropriata ai vari quesiti del mandato.

(All. 14: *Esito istanza Comune*)

Pertanto, stante la carenza di documentazione e di informazioni acquisite, si può esclusivamente ipotizzare che il fabbricato sia stato edificato (nel 1950), come letto nei titoli, quando non era necessaria alcuna autorizzazione per costruire, pertanto legittimo. Quanto alla pratica di permesso di costruire n. 697 rilasciata dal Comune di Marcianise in data 30/03/2012 presentata per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad attività commerciale, si deduce con riferimento al locale deposito posto al piano terra, pur non avendo visionato la pratica, si può asserire che detta variazione abbia legittimato il cambio di destinazione (da abitazione ad attività commerciale). Più recentemente detto bene ha subito ulteriore cambio di destinazione, da attività commerciale a deposito, e frazionamento, nel 2019. Di dette variazioni non si hanno notizie. Inoltre, dalle visure catastali si evince che entrambi i cespiti pignorati derivano da un originario frazionamento avvenuto nel 1984, di cui non si ha traccia.

In sintesi, si può asserire che, sebbene la costruzione originaria sia legittima, le unità immobiliari pignorate in essa ricadenti, hanno nel tempo subito variazioni che avrebbero dovuto essere supportate da titoli edilizi abilitativi. Pertanto all'attualità devono entrambi essere sanati con una pratica edilizia quale CILA in sanatoria, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, si aggira intorno a 3.000,00 €.

È necessario dapprima ripristinare, con riferimento all'appartamento al primo piano, lo stato dei luoghi ovvero demolire gli ampliamenti realizzati, demolire il balcone B3 e restituire porzione del corridoio come parte comune del fabbricato. Per detti interventi si stima un costo pari a 5.000,00 €.

Per le altre difformità già riportate, quali diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di nuove aperture, detti interventi possono essere sanati con la CILA in sanatoria di cui sopra.

5.7 Q U E S I T O “ 7 ”

Stato di possesso attuale dell'immobile

Gli immobili pignorati sono nella disponibilità della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX.

La scrivente acquisisce presso il Comune di Marcianise il certificato di residenza storica. L'esecutata risiede presso l'appartamento pignorato dal 24/03/2014.

5.8 QUESITO "8"***Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene***

Sui beni in esame NON gravano ulteriori precedenti pignoramenti, né tantomeno procedimenti giudiziali civili.

(All. 15: Ispezioni ipotecarie)

Per il fabbricato in questione NON è costituito il Condominio.

Sugli immobili pignorati NON gravano vincoli quali ricaduta su suolo demaniale, usi civici, censi e livelli. Quanto ai diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, sequestri penali ed amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale, NON avendo il Comune fornito risposta a riguardo, non lo si può accertare.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Nessuno

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Oneri per la cancellazione di gravami costituiti da: imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile, imposta di bollo di € 59,00, tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione (art. 3 comma 3 del D.L. n. 347/1990 e art. 44 del DPR n. 131/1986). La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti), pari ad **euro 2.500,00** (per entrambi i cespiti), che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta
- Costi per l'ottenimento, con riferimento all'abitazione, dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), pari ad **euro 300,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

- Costi per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione dei volumi abusivi) pari ad **euro 5.000,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta
- Costi per sanare gli interventi eseguiti (per entrambi i cespiti) quale frazionamento, diversa distribuzione spazi interni e realizzazione di aperture, pari ad **euro 6.000,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice

5.9 QUESITO “ 9 ”

Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale

Non ricorre tale circostanza

5.10 QUESITO “ 10 ”

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

A seguito di istanza inoltrata alla Regione Campania – Sezione Usi Civici, non si rinvencono censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

5.11 QUESITO “ 11 ”

Informazioni relative alle spese di gestione dell'immobile e verifica di eventuali procedimenti in corso

Come già precisato nei paragrafi precedenti, per il fabbricato in esame NON è costituito il Condominio.

5.12 QUESITO “ 12 ”

Valutazione del bene

La determinazione del valore di mercato viene di seguito svolta con il metodo della stima diretta ovvero

mediante la comparazione di beni che presentano caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima e dei quali si conosca il valore di mercato.

Si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dalla quotazione media in una determinata zona, si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ovvero individuare i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trovano gli immobili da stimare.

Prevedendosi la vendita in un unico lotto, il locale deposito verrà considerato come pertinenza dell'appartamento. Per tale motivo, la sua superficie verrà ragguagliata con i coefficienti correttivi, come da normativa. Di seguito si riporta una sintesi delle superfici.

Ambiente	Superficie calpestabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Coefficiente (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Superficie commerciale (mq)
soggiorno-cucina	30,01		1	30,01	
corridoio	6,82		1	6,82	
camera da letto 1	20,99		1	20,99	
bagno	5,53		1	5,53	
camera da letto 2	17,70		1	17,7	
Superficie netta	81,05			81,05	
Superficie commerciale					83,09
deposito		12,31	0,25	3,08	
balcone 1		1,57	0,3	0,47	
balcone 2		1,57	0,3	0,47	
balcone 3		6,00	0,3	1,80	
Superficie non residenziale		21,45		5,82	
Superficie commerciale					5,82
Superficie commerciale TOTALE					88,91

LOTTO UNICO

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche dell'unità immobiliare da stimare sono rappresentati da:

K₁ - Taglio. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio, si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

K₂ - Stato conservativo. Lo stato conservativo influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame lo stato conservativo è mediocre/scasso, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 0,95$$

K₃ - Qualità delle finiture. Concorre a formare il prezzo di un immobile la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è mediocre, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 0,95$$

K₄ - Dotazione impianti. Tiene conto della presenza degli impianti e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo immobile dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile (assenza di riscaldamento e presenza della bombola del gas) è leggermente inferiore allo standard, pertanto si assume il fattore:

$$K_4 = 0,96$$

K₅ - Presenza di parcheggio esclusivo. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo ma si trova facilmente parcheggio nei pressi dello stabile, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,00$$

K₆ - Pertinenze esclusive. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame sono presenti pertinenze accessorie, quali balconi, pari allo standard della zona, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,00$$

K₇ - Livello di piano. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

- Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato

- Piano terra: -10% del valore quotato
- Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato

L'unità abitativa è posizionata al primo piano senza ascensore, per cui si assume il coefficiente:

$$K_7 = 0,97$$

K_8 - Affaccio e panoramicità. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. L'immobile affaccia sul cortile interno e sulla strada, pertanto si assume il valore:

$$K_8 = 1,00$$

K_9 - Luminosità. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Tutti gli ambienti hanno una sufficiente illuminazione nelle ore diurne, come lo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,00$$

K_{10} - Qualità distributiva e funzionalità ambienti. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}$$

$$K_{TOT} = \mathbf{0,84}$$

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (V_u) pari a **600,00 €/mq**. Tale quotazione corrisponde ad un valore prossimo a quello massimo di quelli dedotti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferita alle vendite realizzate su immobili abitativi di tipo economico aventi caratteristiche simili a quello staggito ricadenti nella stessa zona dell'abitazione in oggetto nel secondo semestre 2025 e dei valori dedotti dal Borsino Immobiliare e opportunamente verificata mediante indagini di mercato sulla rete e presso le agenzie immobiliari di zona relativamente alle vendite di appartamenti ricadenti nelle vicinanze ed aventi caratteristiche simili a quello staggito.

Si riporta di seguito il prospetto delle quotazioni immobiliari.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MARCIANISE (E932)

Fascia: Semicentrale

Zona: LOC. PUZZANIELLO, MADONNA DELLA LIBERA, ZONA NORD LORIANO, CONFINE CAPODRISE

Codice zona: C7

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	2,2	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1300	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	600	L	1,1	1,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo Euro 794	Valore medio Euro 1.042	Valore massimo Euro 1.289	Valuta subito questo immobile
---------------------------	----------------------------	------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 676	Valore medio Euro 884	Valore massimo Euro 1.092	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 410	Valore medio Euro 521	Valore massimo Euro 632	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------------

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di ville

Valore minimo Euro 613	Valore medio Euro 809	Valore massimo Euro 1.005	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	------------------------------	-------------------------------

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dai

coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times Sc (\text{mq})$$

$$V_m = 600,00 \times 0,84 \times 88,91 = \text{€ } 44.810,64$$

Calcolo del valore di mercato unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (V_u) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_u = V_m / Sc = \text{€ } 44.810,64 / 88,91 \text{ mq} = 504,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, che viene stimata, per il caso specifico in esame, nel 10%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - 10 \%$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = \text{€ } 44.810,64 - 10 \% = \text{€ } 40.329,58$$

Si sono stimati costi che andranno decurtati dal prezzo appena stimato, pari ad **€ 13.800,00** (certificazione impianti, APE, demolizioni volumi abusivi, CILA in sanatoria). Questi andranno decurtati dal prezzo base d'asta ottenuto. Si avrà:

$$P = \text{€ } 40.329,58 - \text{€ } 13.800,00$$

$$P = \text{€ } 26.529,58$$

Calcolo del prezzo a base d'asta unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (V_u) relativo al prezzo base d'asta espresso in €/mq:

$$V_u = P / Sc = \text{€ } 26.529,58 / 88,91 \text{ mq}$$

$$V_u = 298,39 \text{ €/mq}$$

Pertanto si avrà:

$V_m = \text{euro } 26.500,00$
--

5.13 Q U E S I T O “ 1 3 ”

Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Gli immobili della presente relazione sono pignorati per l'intera quota.

Gli stessi non risultano comodamente divisibili, pertanto la valutazione è stata fatta per l'intero.

5.14 Q U E S I T O “ 1 4 ”

Acquisizione certificati di stato civile e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

La scrivente ha acquisito il certificato di residenza storica e certificati di stato civile dell'esecutata.

La Sig.ra XXXXXX XXXXXX, di stato libero, risulta risiedere in xxxx, presso l'abitazione oggetto di pignoramento, dal 24/03/2014.

(All. 5: Certificati)

6. C O N C L U S I O N I

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena ed intera proprietà degli immobili che risulta pari a:

LOTTO UNICO

Abitazione + deposito.....€ 26.500,00

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

Napoli, 15 Giugno 2026

L'esperto

Arch. Emanuela ACCARINO

