

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°328/24 R.G.E.

LOTTO N.1

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO SCALA A

CON BOX AUTO AL PIANO TERRA

VIA EUROPA N.147 – SAN PRISCO (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 5 PARTICELLA 5485 SUB 7

N.C.E.U. - FOGLIO 5 PARTICELLA 5485 SUB 46

G.E. Dr.ssa GIUSEPPINA VECCHIONE

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

Giugno 2026



INDICE

Elenco Allegati	4
1. PREMESSA.....	7
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	7
2.1 Verifica preliminare	7
2.2 Formazione dei lotti.....	8
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL' INCARICO – LOTTO N.1	9
3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...	9
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 ...	17
3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	18
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.....	20
3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	20
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>Valore di mercato totale e valore di mercato al mq</i>	27
3.12.3	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i>	28
3.12.4	<i>Prezzo base d'asta</i>	28
3.13	QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	28
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	29



Elenco Allegati

1. Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 02/02/2026 - LOTTI;
2. Certificato di morte del debitore esecutato – LOTTI;
3. Sentenza di separazione consensuale del debitore esecutato;
4. Visura catastale storica del sub 7 della p.lla 5485, foglio 5, San Prisco - LOTTO N.1;
5. Visura catastale storica del sub 46 della p.lla 5485, foglio 5, San Prisco - LOTTO N.1;
6. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di San Prisco – LOTTO N.1;
7. Estratto di mappa del foglio 5 del Comune di San Prisco – LOTTO N.1;
8. Elaborato planimetrico catastale della p.lla 5485, foglio 5, San Prisco – LOTTO N.1;
9. Foto LOTTO N.1;
10. Planimetrie attuale del LOTTO N.1;
11. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 5485 del foglio 5 in San Prisco – LOTTO N.1;
12. Planimetria catastale del sub 7 della p.lla 5485, foglio 5, San Prisco – LOTTO N.1;
13. Planimetria catastale del sub 46 della p.lla 5485, foglio 5, San Prisco – LOTTO N.1;
14. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 280/226 del 07/01/2025 - LOTTI;
15. Atto di acquisto del 07/03/2003 – LOTTO N.1;
16. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 11/03/2003 ai nn. 6955/5421 – LOTTO N.1;
17. Nota di trascrizione dell'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario del 09/01/2026 ai nn. 666/526 - LOTTI;
18. Permesso di Costruire n.11/2000 del 23/02/2000 con grafici – LOTTO N.1;
19. Permesso di Costruire in variante n.63/2001 del 25/07/2001 – LOTTO N.1;
20. Planimetria difformità urbanistiche LOTTO N.1;
21. Certificato di residenza degli eredi che occupano gli immobili pignorati LOTTO N.1;
22. Richiesta documentazione all'Amministratore LOTTO N.1



-
- 23.** Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato - LOTTI;
 - 24.** Ispezione ipotecaria sugli immobili pignorati – LOTTO N.1;
 - 25.** Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 6956/943 del 11/03/2003 – LOTTO N.1;
 - 26.** Nota di iscrizione ipoteca legale nn. 39429/15373 del 30/06/2006 – LOTTO N.1;
 - 27.** Nota di iscrizione ipoteca legale nn. 29181/1845 del 17/07/2014 – LOTTI;
 - 28.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato - LOTTI;
 - 29.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato - LOTTI;
 - 30.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato - LOTTI;
 - 31.** Estratto di matrimonio del debitore esecutato - LOTTI;
 - 32.** Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia degli eredi del debitore esecutato - LOTTI;
 - 33.** Visura catastale storica del sub 115 della p.lla 5301, foglio 2, Santa Maria Capua Vetere - LOTTO N.2;
 - 34.** Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.2;
 - 35.** Estratto di mappa del foglio 2 del Comune di Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.2;
 - 36.** Foto LOTTO N.2;
 - 37.** Planimetria attuale del LOTTO N.2;
 - 38.** Visura catastale storica ai terreni della p.lla 5301 del foglio 2 in Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.2;
 - 39.** Planimetria catastale del sub 115 della p.lla 5301, foglio 2, Santa Maria Capua Vetere – LOTTO N.2;
 - 40.** Atto di acquisto del 28/01/1988 – sub 67 – LOTTO N.2;
 - 41.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del sub 67 del 26/02/1988 ai nn. 4727/4020 – LOTTO N.2;
 - 42.** Nota di trascrizione in rettifica dell'atto di acquisto del sub 67 del 04/04/2008 ai nn. 16962/11864 – LOTTO N.2;
 - 43.** Atto di acquisto del 27/11/1992 – sub 68 – LOTTO N.2;
 - 44.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del sub 68 del 18/12/1992 ai nn. 32218/27203 – LOTTO N.2;
 - 45.** Concessione Edilizia n.65/1982 del 15/07/1982 con grafici – LOTTO N.2;
 - 46.** Concessione Edilizia n.66/1982 del 15/07/1982 con grafici – LOTTO N.2;
-



- 47.** Concessione Edilizia in variante n.17/1986 del 21/03/1986 con grafici – LOTTO N.2;
- 48.** Concessione Edilizia in variante n.18/1986 del 21/03/1986 con grafici – LOTTO N.2;
- 49.** Planimetria difformità urbanistiche LOTTO N.2;
- 50.** Richiesta documentazione all'Amministratore LOTTO N.2
- 51.** Ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato – LOTTO N.2;
- 52.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore precedente;
- 53.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al legale degli eredi del debitore esecutato.



1. PREMESSA

Il giorno 13/01/2026 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Giuseppina Vecchione 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°328/24 del R.G.E., promossa da **POP NPLS 2018 Srl** (creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. Gianfranco Chiarelli contro il signor **XXXXXX** (debitore esecutato).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il giorno 02/02/2026 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. Enrica Castelluzzo **[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 San Prisco sono censiti i seguenti cespiti di proprietà esclusiva del debitore esecutato:

- Foglio 5 - Particella 5485 - Sub 7 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani - Rendita € 721,75;
- Foglio 5 - Particella 5485 - Sub 46 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 21,00 mq - Rendita € 59,65.

Inoltre, al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere è censito il seguente cespite di proprietà esclusiva del debitore esecutato:

- Foglio 2 - Particella 5301 - Sub 115 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 13,00 mq - Rendita € 35,58.

Per tali beni il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio **XXXXXXX** con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 07/01/2025 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 07/01/2025.



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa; tuttavia, si segnala che l'ipoteca di primo grado iscritta il 22/06/2005 ai nn.32997/12250 non è stata rinnovata dopo la scadenza ventennale.

Il debitore esecutato è deceduto in Santa Maria Capua Vetere (Ce) il 26/03/2025 **[all. n. 2]**, lasciando quali eredi la ex coniuge XXXXXX da cui si era separato in forza dell'omologazione della sentenza consensuale n.8180/2021 del 16/03/2022 emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ed il figlio XXXXXX **[all. n. 3]**; è stata eseguita l'accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 09/01/2026 ai nn.666/526 **[all. n. 17]**.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

È stata eseguita la notifica del pignoramento a mani proprie del debitore esecutato.

L'iscrizione a ruolo è stata eseguita il 30/12/2024 ovvero entro i 15 giorni dal ritiro dell'atto di pignoramento dall'Ufficiale Giudiziario avvenuto il 16/12/2024, ovvero entro il termine di cui all'art.543 cpc.

Il pignoramento è stato notificato il 11/12/2024; l'istanza di vendita è stata depositata il 08/01/2025 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 09/01/2025 ovvero entro il termine di 45 giorni dalla notifica del pignoramento, 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.

Vi è quale creditore iscritto l'Agenzia delle Entrate – Riscossione; manca la notifica del pignoramento ex art.498 cpc al creditore iscritto.

2.2 Formazione dei lotti

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

LOTTO N°1:

- Piena Proprietà di appartamento al primo piano, scala A con il box auto al piano terra in San Prisco (Ce) alla via Europa n.147, censito nel N.C.E.U. del Comune di San Prisco - Foglio **5** - Particella **5485** - Sub **7** - Sub **46**.

LOTTO N°2:



- Piena Proprietà di deposito al piano interrato in Santa Maria Capua Vetere (Ce) alla via Irlanda n.20, censito nel N.C.E.U. del Comune di Santa Maria Capua Vetere - Foglio 2 - Particella 5301 - Sub 115.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTO N.1

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** del LOTTO N.1 costituito dall'appartamento al primo piano scala A con box auto al piano terra censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di San Prisco:

- Appartamento al primo piano censito al N.C.E.U. - Foglio 5 - Particella 5485 – Sub 7 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani [all. n. 4];
- Box auto al piano terra censito al N.C.E.U. - Foglio 5 - Particella 5485 – Sub 46 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza 21,00 mq [all. n. 5].

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 gli immobili pignorati in regime patrimoniale della separazione legale dei beni.

Il LOTTO N.1 oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 6] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 7], è stata riportata l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).



Figura 1 Localizzazione dei beni pignorati



Figura 2 Mappa catastale con l'individuazione della particella

Ai fini della vendita, per rendere i beni pignorati maggiormente appetibili sul mercato, si è formato il **LOTTO N.1**, in quanto esso è composto da un appartamento al primo piano della scala A con il box auto al piano terra, appartenente ad un fabbricato di sei piani fuori terra disposto all'interno del Condominio Parco dei Colori, rappresentando una tipologia edilizia molto diffusa nella zona residenziale del Comune di San Prisco.

Pertanto, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale **[all. n. 8]** è stato possibile definire i confini del **LOTTO N.1** precedentemente descritto, ovvero:

- Per l'appartamento al primo piano della scala A:
 - Ad Ovest con via Europa;
 - A Sud con il cortile interno;
 - Ad Est con il cortile interno.
- Per il box auto al piano terra:
 - Ad Ovest con il sub 44 della particella 5485 del foglio 5;
 - A Sud con il cortile interno;
 - Ad Est con il sub 45 della particella 5485 del foglio 5.

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

Il LOTTO N.1 è costituito da un appartamento al primo piano della scala A con il box auto pertinenziale al piano terra, appartenente al Condominio Parco dei Colori ed accessibile da via Europa n.147 in San Prisco (Ce).

Tale LOTTO N.1, pertanto, è accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3 - 6).



Figura 3 facciata ovest del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in San Prisco alla via Europa n.147



Figura 4 facciata est del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in San Prisco alla via Europa n.147





Figura 5 accesso carrabile al Condominio Parco dei Colori a cui appartiene l'immobile pignorato in San Prisco alla via Europa n.147



Figura 6 accesso pedonale al Condominio Parco dei Colori a cui appartiene l'immobile pignorato in San Prisco alla via Europa n.147

Il contesto in cui sorge il LOTTO N.1 è completamente urbanizzato, ovvero gli immobili sono localizzato nella zona residenziale del Comune di San Prisco a pochi metri dalla variante ANAS che collega il Comune di San Prisco ai Comuni limitrofi (Figura 7).



Figura 7 Collocazione nel contesto urbano del Comune di San Prisco

Inoltre, l'appartamento al primo piano della scala A è accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore, mentre il box auto pertinenziale al piano terra è accessibile direttamente dal cortile comune; gli immobili appartengono ad un fabbricato con sei piani fuori terra, avente una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi; l'appartamento al primo piano è composto da un salone, una cucina, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno, un ripostiglio sul balcone e tre balconi, mentre il box auto al piano terra è composto da un unico ambiente **[all. n. 9]** (Figure 8 - 31).



Figura 8 accesso al vano scala A del fabbricato



Figura 9 ingresso all'appartamento pignorato posto al primo piano della scala A



Figura 10 salone dell'appartamento pignorato al primo piano



Figura 11 salone dell'appartamento pignorato al primo piano



Figura 12 cucina dell'appartamento pignorato al primo piano

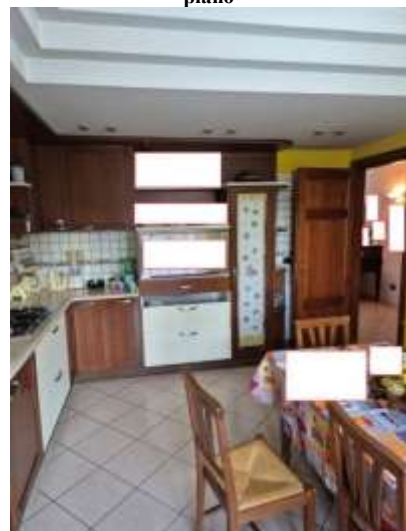


Figura 13 cucina dell'appartamento pignorato al primo piano





Figura 14 camera da letto 1 dell'appartamento pignorato al primo piano



Figura 15 camera da letto 1 dell'appartamento pignorato al primo piano



Figura 16 camera da letto 2 dell'appartamento pignorato al primo piano

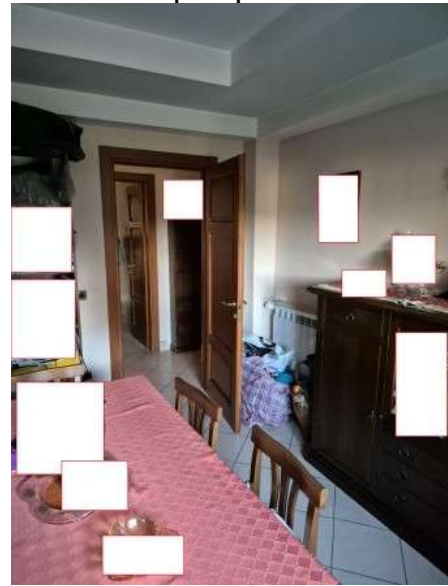


Figura 17 camera da letto 2 dell'appartamento pignorato al primo piano

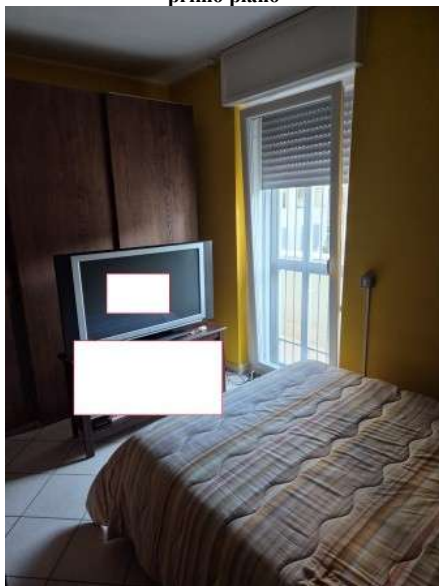


Figura 18 camera da letto 3 dell'appartamento pignorato al primo piano

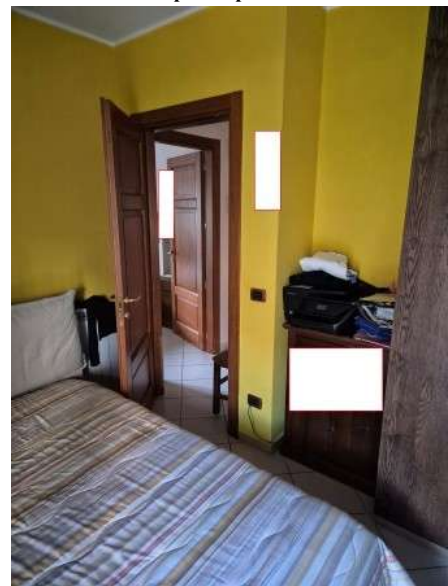


Figura 19 camera da letto 3 dell'appartamento pignorato al primo piano





Figura 20 bagno 1 dell'appartamento pignorato al primo piano

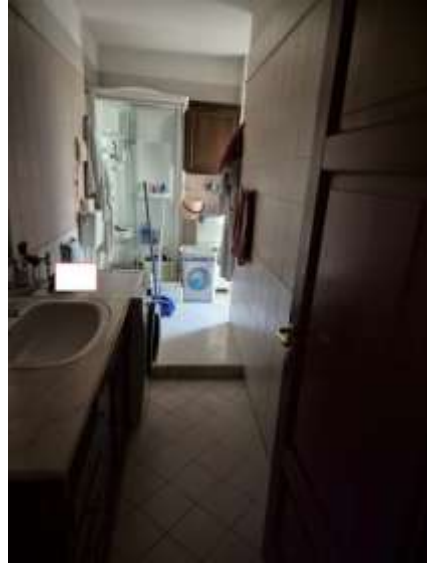


Figura 21 bagno 2 dell'appartamento pignorato al primo piano



Figura 22 disimpegno dell'appartamento pignorato al primo piano



Figura 23 ripostiglio sul balcone dell'appartamento pignorato al primo piano



Figura 24 balcone 1 dell'appartamento pignorato al primo piano

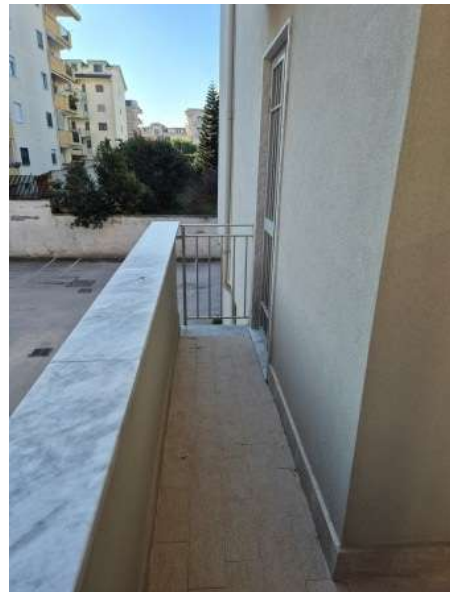


Figura 25 balcone 1 bagno 1 dell'appartamento pignorato al primo piano





Figura 26 balcone 2 dell'appartamento pignorato al primo piano



Figura 27 balcone 3 dell'appartamento pignorato al primo piano



Figura 28 accesso al box auto pertinenziale pignorato al piano terra



Figura 29 accesso al box auto pertinenziale pignorato al piano terra



Figura 30 interno del box auto pertinenziale pignorato al piano terra



Figura 31 interno del box auto pertinenziale pignorato al piano terra



Dalle planimetrie **[all. n. 10]** del LOTTO N.1, è possibile dedurre la superficie utile interna complessiva dell'appartamento al primo piano di 103,10 mq e del box auto al piano terra di 20,50 mq, così suddivisa tra i vari ambienti (Figura 32):

- ***Appartamento al primo piano con altezza utile interna di 2,70 m***
 - Salone della superficie di 24,50 mq;
 - Cucina della superficie di 18,00 mq;
 - Camera da letto 1 della superficie di 16,80 mq;
 - Camera da letto 2 della superficie di 14,40 mq;
 - Camera da letto 3 della superficie di 11,30 mq;
 - Bagno 1 della superficie di 5,20 mq;
 - Bagno 2 della superficie di 6,40 mq;
 - Disimpegno della superficie di 5,30 mq;
 - Ripostiglio sul balcone della superficie di 1,20 mq;
 - Balcone 1 della superficie di 10,90 mq;
 - Balcone 2 della superficie di 8,70 mq;
 - Balcone 3 della superficie di 4,30 mq.
- ***Box auto al piano terra con altezza utile interna di 2,30 m e superficie utile interna di 20,50 mq.***

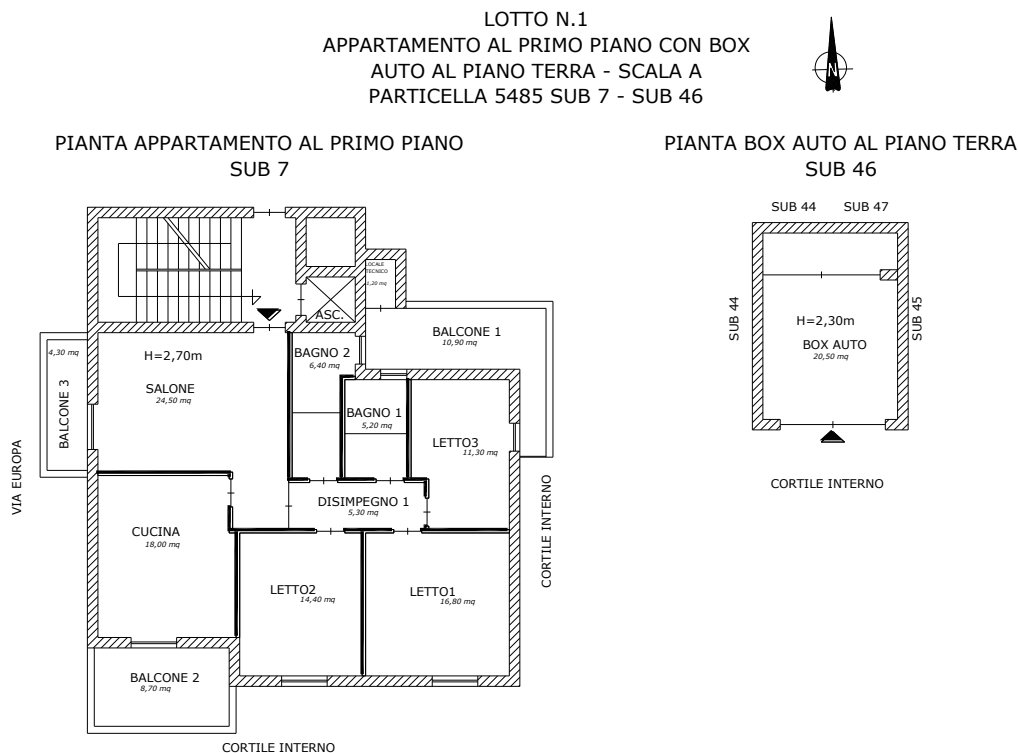


Figura 32 Planimetrie del LOTTO N.1

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 ripostiglio sul balcone;
- $C = 0,45$ per il box auto;
- $C = 0,25$ per i balconi.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **117,64 mq.**

L'appartamento al primo piano è occupato dagli eredi del debitore esecutato; le condizioni abitative dei beni pignorati risultano distinte con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria.

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 € 1.000,00.

L'appartamento al primo piano 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

Il LOTTO N.1 è costituito da un appartamento al primo piano della scala A del Condominio Parco dei Colori sito in San Prisco (Ce) alla via Europa n.147 e, dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti variazioni catastali:

Dati catastali attuali e storici del sub 7 della particella 5485 [all. n. 4]

- Dal 17/12/2001 - Comune di San Prisco - N.C.E.U. - Foglio **5** - Particella **5485** - Sub **7**.

Dati catastali attuali e storici del sub 46 della particella 5485 [all. n. 5]

- Dal 17/12/2001 - Comune di San Prisco - N.C.E.U. - Foglio **5** - Particella **5485** - Sub **46**.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 5485 del foglio 5, ottenuta dalla particella 5372 del foglio 5, secondo il frazionamento della particella 33 del foglio 5 [all. n. 11].

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



L'appartamento al primo piano che rientra nel LOTTO N.1 è dotato della planimetria catastale **[all. n. 12]** cui è conforme lo stato dei luoghi; il box auto al piano terra che rientra nel LOTTO N.1 è dotato della planimetria catastale **[all. n. 13]** cui è conforme lo stato dei luoghi.

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

LOTTO N.1: – piena ed intera proprietà di **appartamento al primo piano della scala A con il box auto al piano terra pertinenziale appartenenti al Condominio Parco dei Colori** ubicato in San Prisco (Ce) alla via Europa n.147; l'appartamento al primo piano ha un'altezza utile interna di 2,70 m, mentre il box auto al piano terra ha un'altezza utile interna di 2,30 m ed appartengono ad un fabbricato con sei piani fuori terra, avente una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi, dotato di vano scala ed ascensore comune; l'appartamento è composto da un salone, una cucina, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno, un ripostiglio sul balcone e tre balconi; completa il LOTTO N.1 il box auto al piano terra pertinenziale; l'appartamento confina ad ovest con via Europa, ad est con il cortile comune, a sud con il cortile comune; il box auto confina ad ovest con il sub 44, ad est con il sub 45, a sud con il cortile comune; sono riportati nel **C.F. del Comune di San Prisco foglio 5, p.lla 5485, sub 7, sub 46**; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento e del box auto corrisponde alla consistenza catastale; il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.11/2000 del 23/02/2000 e successiva variante attinente il piano sottotetto n.63/2001 del 25/07/2001; l'attuale stato dei luoghi dell'appartamento al primo piano non è conforme al titolo assentito in ordine alla differente distribuzione interna degli ambienti, mentre l'attuale stato dei luoghi del box auto al piano terra è conforme al titolo assentito; A parere dell'Esperto Stimatore è possibile eseguire la regolarizzazione urbanistica dell'attuale stato dei luoghi dell'appartamento al primo piano con la presentazione della CILA tardiva.

PREZZO BASE euro 138.000,00.

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.1, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 11/12/2024, trascritto il **07/01/2025** ai nn. 280/226 **[all. n. 14]**, contro XXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Sirio POP NPLS 2018 Srl (creditore



precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano con il box auto al piano terra pertinenziale, censiti nel N.C.E.U. del Comune di San Prisco al foglio 5, particella 5485, sub 7 e sub 46, pervenuti al debitore esecutato con acquisto eseguito con il regime patrimoniale della separazione legale dei beni.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.1:**

- *Atto di acquisto* del 07/03/2003 **[all. n. 15]**, trascritto il 11/03/2003 ai nn. 6955/5421 [all. n. 16] contro XXXXXX ed a favore di XXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano con il box auto al piano terra pertinenziale, censiti nel N.C.E.U. del Comune di San Prisco al foglio 5, particella 5485, sub 7 e sub 46, pervenuti al debitore esecutato con acquisto eseguito con il regime patrimoniale della separazione legale dei beni;
- *Accettazione di eredità con beneficio di inventario* del 05/06/2025, trascritta il 09/01/2026 ai nn. 666/526 [all. n. 17] contro XXXXXX ed a favore di XXXXXX e XXXXXX, relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano con il box auto al piano terra pertinenziale, censiti nel N.C.E.U. del Comune di San Prisco al foglio 5, particella 5485, sub 7 e sub 46.

*Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 5485 del foglio 5, ottenuta dalla particella 5372 del foglio 5, secondo il frazionamento della particella 33 del foglio 5 **[all. n. 11]**.*

Il debitore esecutato ha acquistato gli immobili pignorati in regime patrimoniale della separazione legale dei beni.

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

Secondo il P.U.C. vigente nel Comune di San Prisco, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 28/11/2014 e pubblicato sul BURC n. 86 del 29/12/2014, nonché della variante approvata con la Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 05/08/2021 e pubblicata sul BURC n. 91 del 13/09/2021 il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ricade in zona C1 – residenziale attuale.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di San Prisco è emerso che il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.11/2000 del 23/02/2000 **[all. n. 18]** e successiva variante attinente il piano sottotetto n.63/2001 del 25/07/2001 **[all. n. 19]**; l'attuale stato dei luoghi



del box auto al piano terra è conforme al titolo assentito, mentre l'attuale stato dei luoghi dell'appartamento al primo piano non è conforme al titolo assentito in ordine alla differente distribuzione interna degli ambienti (Figure 33, 34) **[all. n. 20]**.

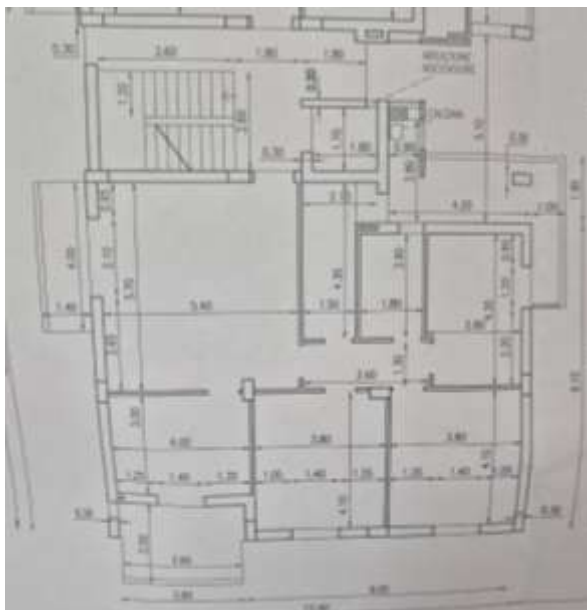


Figura 33 Planimetria dell'appartamento al primo piano secondo il PdC n.11/2000 del 23/02/2000 – parte del LOTTO N.1

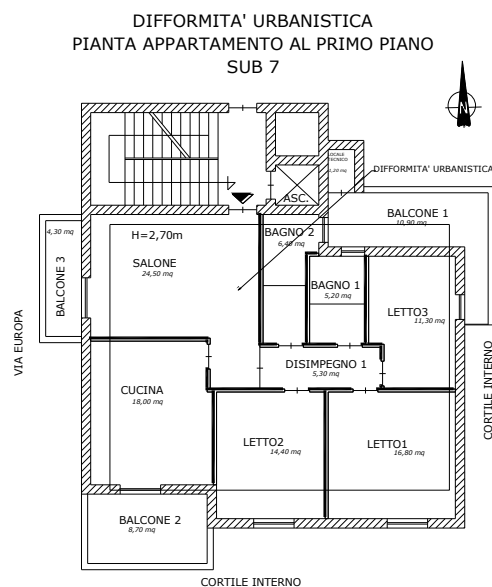


Figura 34 Planimetria delle difformità urbanistiche dell'appartamento al primo piano – parte del LOTTO N.1

A parere dell'Esperto Stimatore è possibile eseguire la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento al primo piano 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 € 3.000,00.

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

Il LOTTO N.1 è costituito dall'appartamento al primo piano con il box auto pertinenziale al piano terra, occupato senza titolo dagli eredi del debitore esecutato, ovvero dalla signora XXXXXX e dal figlio XXXXXX **[all. n. 21]**.

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

Gli immobili pignorati che costituiscono il LOTTO N.1 appartengono al Condominio Parco dei Colori dotato di parti comuni quali ad esempio vano scala, ascensore e cortile comune; è costituito il Condominio dotato di regolamento e tabelle millesimali contenute nel verbale redatto dal Notaio XXXXXX del 12/09/2002 - rep. n.113875, trascritto il 14/10/2002 ai nn.29730/23445.

È stata eseguita la richiesta degli insoluti all'Amministratore con mail del 18/05/2026 senza alcun esito **[all. n. 22]**.

Il canone condominiale mensile è di circa € 50,00.

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

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 23]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sugli immobili pignorati censiti al N.C.E.U. del Comune di San Prisco al foglio 5, particella 5485, sub 7 e sub 46 **[all. n. 24]**, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.1 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 sul LOTTO N.1 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Ipoteca volontaria*** del 07/03/2003, iscritta il 11/03/2003 ai nn. 6956/943 **[all. n. 25]**, contro XXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Banca Intesa Spa (cedente dell'attuale creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano con il box auto al piano terra pertinenziale, censiti nel N.C.E.U. del Comune di San Prisco al foglio 5, particella 5485, sub 7 e sub 46, pervenuti al debitore esecutato con acquisto eseguito con il regime patrimoniale della separazione legale dei beni. **Manca la rinnovazione dell'iscrizione di ipoteca volontaria essendo decorsi oltre 20 anni dalla data di trascrizione del pignoramento;**
- ***Ipoteca legale*** del 23/06/2006, iscritta il 30/06/2006 ai nn. 39429/15373 **[all. n. 26]**, contro XXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Gest Line Spa (attuale Agenzia delle Entrate - Riscossione), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano con il box auto al piano terra pertinenziale, censiti nel N.C.E.U. del Comune di San Prisco al foglio 5, particella 5485, sub 7 e sub 46. **Manca l'avviso al creditore iscritto ex art. 498 cpc;**
- ***Ipoteca legale*** del 25/06/2014, iscritta il 17/07/2014 ai nn. 29181/1845 **[all. n. 27]**, contro XXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Equitalia Sud Spa (attuale Agenzia delle Entrate - Riscossione), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano con il box auto al piano terra pertinenziale, censiti nel N.C.E.U. del Comune di San Prisco al foglio 5, particella 5485, sub 7 e sub 46. **Manca l'avviso al creditore iscritto ex art. 498 cpc;**
- ***Atto di pignoramento*** 11/12/2024, trascritto il **07/01/2025** ai nn. 280/226 **[all. n. 14]**, contro XXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Sirio POP NPLS 2018 Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà



dell'appartamento al primo piano con il box auto al piano terra pertinenziale, censiti nel N.C.E.U. del Comune di San Prisco al foglio 5, particella 5485, sub 7 e sub 46, pervenuti al debitore esecutato con acquisto eseguito con il regime patrimoniale della separazione legale dei beni.

Il costo per il rilascio del certificato di prestazione energetica dell'appartamento al primo piano è stimabile in € 200,00, mentre il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico dell'appartamento al primo piano è stimabile in € 1.000,00; inoltre, i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento al primo piano, comprensivi dei diritti di segreteria, dei diritti amministrativi, delle sanzioni, della nuova agibilità tramite SCA e degli onorari tecnici, sono stimabili in € 3.000,00.

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

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

Il LOTTO N.1 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

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

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

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 nel Comune di San Prisco.

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 il LOTTO N.1 appartengono al Condominio Parco dei Colori dotato di parti comuni quali ad esempio vano scala, ascensore e cortile comune; è costituito il Condominio dotato di regolamento e tabelle millesimali contenute nel verbale redatto dal Notaio XXXXX del 12/09/2002 - rep. n.113875, trascritto il 14/10/2002 ai nn.29730/23445.

È stata eseguita la richiesta degli insoluti all'Amministratore con mail del 18/05/2026 senza alcun esito **[all. n. 22]**.

Il canone condominiale mensile è di circa € 50,00.



3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

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

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

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

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed



ambientale; le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

3.12.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

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

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

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

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di San Prisco.

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

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

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 28]**
 - Valore di mercato noto = € 180.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
 - Superficie utile interna = 121,00 mq;
 - Superficie del box auto di pertinenza = 30,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 24,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'appartamento = primo;



- Livello di manutenzione dell'appartamento = distinto con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 29]**
 - Valore di mercato noto = € 130.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 21 mesi;
 - Superficie utile interna = 73,00 mq;
 - Superficie del box auto di pertinenza = 30,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 16,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell'appartamento = primo;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = distinto con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 30]**
 - Valore di mercato noto = € 200.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi;
 - Superficie utile interna = 85,00 mq;
 - Superficie del box auto di pertinenza = 25,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 20,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = distinto con la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.
- LOTTO N.1 - IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE
 - Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile commerciale interna = 103,10 mq;
 - Superficie del box auto di pertinenza = 20,50 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 23,90 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'appartamento = primo;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = distinto con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;



- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il box auto pertinenziale = 45,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 10.000,00;

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

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

Si è generata la seguente tabella dei dati:

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 180 000,00	€ 130 000,00	€ 200 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	1 mese	21 mesi	3 mesi



Superficie utile interna	103,10 mq	121,00 mq	73,00 mq	85,00 mq
Superficie box auto di pertinenza	20,50 mq	30,00 mq	30,00 mq	25,00 mq
Balconi e Terrazzi	23,90 mq	24,00 mq	16,00 mq	20,00 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	2 bagni	1 bagno	2 bagni
Numero di piano	1 piano	1 piano	1 piano	1 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	6,5	6,5	6,5	6,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per la piena proprietà del LOTTO N.1 il valore di mercato di **€ 178.663,60**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 180 000,00	€ 130 000,00	€ 200 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 589,50	-€ 8 940,75	-€ 1 965,00
€ - Superficie utile interna	-€ 25 673,31	€ 43 171,31	€ 25 960,16
€ - Superficie box auto di pertinenza	-€ 6 131,47	-€ 6 131,47	-€ 2 904,38
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	-€ 35,86	€ 2 832,67	€ 1 398,41
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	€ 5 000,00	€ 0,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 147 569,86	€ 165 931,76	€ 222 489,18
Media dei valori corretti	€ 178 663,60		

3.12.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è desunto per il LOTTO N.1 il valore di mercato di **€ 178.663,60** e, considerando la superficie commerciale pari a **117,64 mq**, si è calcolato un valore di **€ 1.518,73 al mq**, ovvero:

Appartamento al primo piano con box auto al piano terra pertinenziale sub 7 e sub 46 - p.lla 5485 - foglio 5		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
117,64 mq	1.518,73 €/mq.	€ 178.663,60



3.12.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione del LOTTO N.1 è distinto con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo per il rilascio del certificato di prestazione energetica dell'appartamento al primo piano è stimabile in € 200,00, mentre il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico dell'appartamento al primo piano è stimabile in € 1.000,00; inoltre, i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento al primo piano, comprensivi dei diritti di segreteria, dei diritti amministrativi, delle sanzioni, della nuova agibilità tramite SCA e degli onorari tecnici, sono stimabili in € 3.000,00; infine, i costi per la liberazione degli immobili pignorati sono stimabili in € 2.463,60; pertanto, si ha che l'importo complessivo degli adeguamenti di stima è pari ad **€ 6.663,60**, pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad **€ 172.000,00**.

3.12.4 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 20% 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 eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, per gli eventuali insoluti condominiali e per eventuali delibere di lavori di manutenzione straordinaria già autorizzate, per gli ulteriori costi necessari per la liberazione degli immobili e per tener conto dell'ulteriore svalutazione che il LOTTO N.1 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 20% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 138.000,00**.

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

I beni che costituiscono il LOTTO N.1 appartengono al debitore esecutato in piena proprietà.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.



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

Il debitore esecutato è deceduto in Santa Maria Capua Vetere (Ce) il 26/03/2025 **[all. n. 2]**, lasciando quali eredi la ex coniuge XXXXXX ed il figlio XXXXXX; il debitore esecutato si era coniugato in Santa Maria Capua Vetere (Ce) il 02/07/2001 scegliendo il regime patrimoniale della separazione legale dei beni **[all. n. 31]**.

Gli eredi del debitore esecutato sono residenti in XXXXXX, presso gli immobili pignorati **[all. n. 32]**.

Il debitore esecutato si era separato dalla ex coniuge XXXXXX mediante l'omologazione della sentenza consensuale n.8180/2021 del 16/03/2022 emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere **[all. n. 3]**; gli eredi hanno eseguito l'accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 09/01/2026 ai nn.666/526 **[all. n. 17]**.

