TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°185/25 R.G.E.

1. **LOTTO N.1: APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO - INTERNO N.2**
2. **LOTTO N.2: APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO - INTERNO N.3**
3. **LOTTO N.3: APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO - INTERNO N.4**
4. **LOTTO N.4: PORTICATO, DEPOSITO E BOX AUTO AL PIANO TERRA**

G.E. Dr.ssa LORELLA TRIGLIONE

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

Dicembre 2025

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

SOMMARIO

SOMMARIO 2

ELENCO ALLEGATI AI LOTTI 7

PREMESSA 10

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA 10

1.1 Verifica preliminare 10

FORMAZIONE DEI LOTTI 12

LOTTO N.1 13

2. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO 13

2.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento 13

2.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto 14

2.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato 20

2.4 QUESITO n. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato 21

2.5 QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico 22

2.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile 22

2.7 QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 23

2.7.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente 23

2.7.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 23

2.8 QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale 24

2.9 QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo 24

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

2.10 QUESITO n. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso....24

2.11 QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni....24

2.11.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione....25

2.11.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq....29

2.11.3 Adeguamenti e correzione della stima....29

2.11.4 Prezzo base d'asta....30

2.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota....30

2.13 QUESITO n. 13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio....30

2.14 QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto....30

2.15 Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato....31

2.15.1 Lotto N.1 - Prezzo a base d'asta: € 78.000,00....31

LOTTO N.2....32

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO....32

3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.32

3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto....33

3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...39

3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato....39

3.5 QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico....40

3.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile....40

3.7 QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene....40

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

3.7.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente 40

3.7.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura . 40

3.8 QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale 41

3.9 QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo 41

3.10 QUESITO n. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....42

3.11 QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni 42

3.11.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione 43

3.11.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq 46

3.11.3 Adeguamenti e correzione della stima 47

3.11.4 Prezzo base d'asta 47

3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 47

3.13 QUESITO n. 13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio 48

3.14 QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto 48

3.15 Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato.....48

3.15.1 Lotto N.2 - Prezzo a base d'asta: € 106.000,00..... 48

LOTTO N.3 50

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO 50

4.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.50

4.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto 51

4.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...57

4.4 QUESITO n. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato 57

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

4.5 QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico 58

4.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile 58

4.7 QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 58

4.7.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente 59

4.7.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura . 59

4.8 QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale 60

4.9 QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo 60

4.10 QUESITO n. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso 60

4.11 QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni 60

4.11.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione 61

4.11.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq 65

4.11.3 Adeguamenti e correzione della stima 65

4.11.4 Prezzo base d'asta 65

4.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 66

4.13 QUESITO n. 13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio 66

4.14 QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto 66

4.15 Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato 66

4.15.1 Lotto N.3 - Prezzo a base d'asta: € 48.000,00 66

LOTTO N.4 68

5. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO 68

5.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento . 68

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

5.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto 69

5.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ... 72

5.4 QUESITO n. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato 73

5.5 QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico 74

5.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile 75

5.7 QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 75

5.7.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente 75

5.7.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura . 75

5.8 QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale 76

5.9 QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo 76

5.10 QUESITO n. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso 76

5.11 QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni 76

5.11.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione 78

5.11.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq 78

5.11.3 Adeguamenti e correzione della stima 79

5.11.4 Prezzo base d'asta 79

5.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 79

5.13 QUESITO n. 13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio 80

5.14 QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto 80

5.15 Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato 80

5.15.1 Lotto N.4 - Prezzo a base d'asta: € 13.500,00 80

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

ELENCO ALLEGATI AI LOTTI

1.Verbali di sopralluogo ai beni pignorati del 16/10/2025 e del 21/10/2025;

2.Visura catastale storica della particella 677, sub 3, foglio 10, Caivano – LOTTO N.1;

3.Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Caivano - LOTTI;

4.Estratto di mappa del foglio 10 del Comune di Caivano - LOTTI;

5.Elaborato planimetrico catastale della particella 677, foglio 10, Caivano - LOTTI;

6.Foto del LOTTO N.1;

7.Planimetrie attuali del LOTTO N.1;

8.Contratto di comodato d'uso gratuito – LOTTO N.1;

9.Certificato di residenza degli occupanti – LOTTI N.1, N.2;

10. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 556, foglio 10 in Caivano – LOTTI;

11. Planimetria catastale della p.lla 677, sub 3, foglio 10, Caivano – LOTTO N.1;

12. Planimetria delle difformità catastali del LOTTO N.1;

13. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 29082/22418 del 10/06/2025 - LOTTI;

14. Atto di acquisto del 09/03/2005 dei LOTTI;

15. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 16077/9435 del 30/03/2005 - LOTTI;

16. Concessione edilizia in sanatoria n.537/2004 del 28/05/2004 con elaborati grafici – LOTTI N.1 e N.4;

17. Planimetria delle difformità urbanistiche – LOTTO N.1;

18. Istanza sull'indennità di occupazione – LOTTI N.1, N.2 e N.4;

19. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato - LOTTI;

20. Ispezione ipotecaria sulla debitrice esecutata - LOTTI;

21. Ispezione ipotecaria sui subalterni 2, 3, 4, 5 della particella 677, foglio 10 in Caivano - LOTTI;

22. Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 68985/26021 del 23/09/2006 - LOTTI;

23. Nota di iscrizione in rettifica dell'ipoteca volontaria nn. 3476/396 del 22/01/2018 - LOTTI;

24. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato – LOTTI N.1, N.2, N.3 e N.4;

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

25. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato – LOTTI N.1, N.2, N.3 e N.4;

26. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato – LOTTI N.1, N.2, N.3 e N.4;

27. Estratto di morte del debitore esecutato - LOTTI;

28. Estratto di morte della debitrice esecutata - LOTTI;

29. Certificato di famiglia dei debitori esecutati - LOTTI;

30. Estratto di matrimonio dei debitori esecutati - LOTTI;

31. Visura catastale storica della particella 677, sub 4, foglio 10, Caivano – LOTTO N.2;

32. Foto del LOTTO N.2;

33. Planimetrie attuali del LOTTO N.2;

34. Planimetria catastale della p.lla 677, sub 4, foglio 10, Caivano – LOTTO N.2;

35. Concessione edilizia in sanatoria n.536/2004 del 28/05/2004 con elaborati grafici – LOTTO N.2;

36. Visura catastale storica della particella 677, sub 5, foglio 10, Caivano – LOTTO N.3;

37. Foto del LOTTO N.3;

38. Planimetrie attuali del LOTTO N.3;

39. Planimetria catastale della p.lla 677, sub 5, foglio 10, Caivano – LOTTO N.3;

40. Concessione edilizia in sanatoria n.538/2004 del 27/05/2004 con elaborati grafici – LOTTO N.3;

41. Visura catastale storica della particella 677, sub 2, foglio 10, Caivano – LOTTO N.4;

42. Foto del LOTTO N.4;

43. Planimetrie attuali del LOTTO N.4;

44. Planimetria catastale della p.lla 677, sub 2, foglio 10, Caivano – LOTTO N.4;

45. Planimetria delle difformità catastali del LOTTO N.4;

46. Planimetria delle difformità urbanistiche – LOTTO N.4;

47. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore procedente;

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

48. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al custode giudiziario;

49. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore inviata al Curatore dell'eredità giacente.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

PREMESSA

Il giorno 18/09/2025 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Lorella Triglione del Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°185/25 del R.G.E., promossa da ***Grogu SPV Srl*** (creditore procedente), rappresentato e difeso dall'Avv. Andrea Rivellini, contro l'eredità giacente del Signor ***XXXXXXXX*** (debitore esecutato) e della Signora ***XXXXXXXX*** (debitrice esecutata).

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 16/10/2025 con l'esecuzione dei rilievi visivi, metrici e fotografici ai beni pignorati e sono proseguiti il giorno 21/10/2025, così come riportato nel verbale redatto unitamente al custode giudiziario Avv. Vanessa Chianese **[all. n. 1].**

1.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento ai beni pignorati è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Caivano sono censiti i seguenti immobili:

- Appartamento – Foglio 10 – Particella 677 – Sub 3 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,0 vani – Rendita € 309,87;
- Box Auto – Foglio 10 – Particella 677 – Sub 2 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 87,00 mq – Rendita € 134,80;
- Appartamento – Foglio 10 – Particella 677 – Sub 4 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,0 vani – Rendita € 309,87;
- Appartamento – Foglio 10 – Particella 677 – Sub 5 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Rendita € 278,89.

Per tale bene il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del XXXXXXXX con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 10/06/2025 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antecedente alla trascrizione del pignoramento del 10/06/2025.

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

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

L'iscrizione a ruolo è stata eseguita il 29/05/2025 ovvero entro i 15 giorni dal ritiro dell'atto di pignoramento dall'Ufficiale Giudiziario avvenuto il 23/05/2025, ovvero entro il termine di cui all'art.543 cpc.

Il pignoramento è stato notificato il 26/04/2025; l'istanza di vendita è stata depositata il 29/05/2025 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 07/07/2025, in quanto il creditore procedente il 30/05/2025 ha richiesto la proroga di ulteriori 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 entro i termini della proroga accordata secondo l'articolo 567 cpc.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al curatore dell'eredità giacente dei debitori esecutati che lo ha ritirato a mani proprie.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

Non vi sono altri creditori iscritti oltre al creditore pignorante datore di ipoteca volontaria.

Non vi sono comproprietari.

Non vi sono pignoramenti antecedenti.

Il pignoramento è stato trascritto contro i debitori esecutati.

Il debitore esecutato XXXXXXXX è deceduto in Acerra (Na) il 16/07/2015 **[all. n. 27];** la signora XXXXXXXX è deceduta in Acerra (Na) il 30/08/2019 **[all. n. 28];** i debitori esecutati hanno lasciato quali eredi i figli XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX **[all. n. 29]** che non hanno provveduto all'accettazione dell'eredità e, pertanto, è stato nominato quale Curatore dell'eredità giacente l'Avv. Giulia Vecchione.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'Esperto stimatore sulla base dei rilievi eseguiti e tenuto conto della consistenza del compendio pignorato ha ritenuto di costituire quattro lotti così composti:

- **Lotto N.1:** appartamento al piano rialzato interno n.1 sito in Caivano (Na) alla Strada Statale 87 km 14,500 e censito al N.C.E.U. del Comune di Caivano:
  - Foglio 10 – Particella 677 – Sub 3 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,0 vani – Rendita € 309,87.
- **Lotto N.2:** appartamento al primo piano interno n.2 sito in Caivano (Na) alla Strada Statale 87 km 14,500 e censito al N.C.E.U. del Comune di Caivano:
  - Foglio 10 – Particella 677 – Sub 4 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 5,0 vani – Rendita € 309,87.
- **Lotto N.3:** appartamento al primo piano interno n.3 sito in Caivano (Na) alla Strada Statale 87 km 14,500 e censito al N.C.E.U. del Comune di Caivano:
  - Foglio 10 – Particella 677 – Sub 5 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Rendita € 278,89.
- **Lotto N.4:** porticato, deposito e box auto al piano terra siti in Caivano (Na) alla Strada Statale 87 km 14,500 e censiti al N.C.E.U. del Comune di Caivano:
  - Foglio 10 – Particella 677 – Sub 2 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 87,00 mq – Rendita € 134,80.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

LOTTO N.1

2. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO N.1 è rappresentato dalla **piena proprietà** dell'appartamento al piano rialzato, interno n.2 alla Strada Statale 87 km 14,500 in Caivano (Na), censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Caivano:

- Appartamento al piano rialzato censito al N.C.E.U. - Foglio **10** - Particella **677** - Sub **3** - Categoria **A/3** - Classe **2 -** Consistenza **5,0 vani [all. n. 2].**

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità ai debitori esecutati, in forza dell'atto di acquisto eseguito in comunione legale dei beni.

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

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

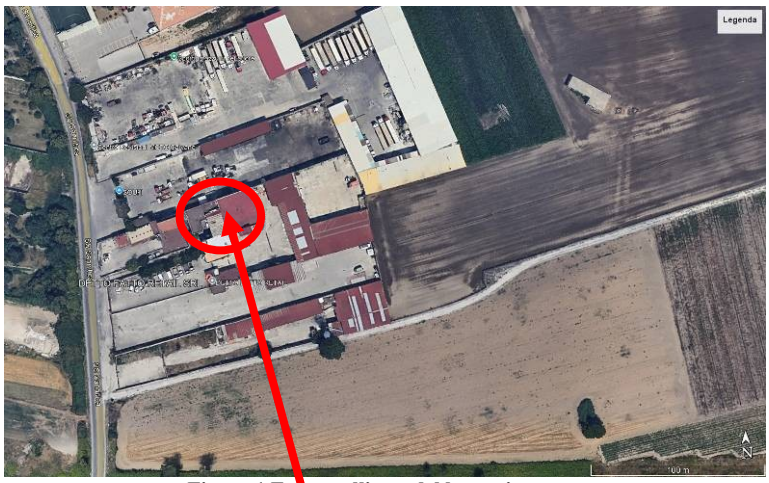


Figura 1 Foto satellitare del bene pignorato

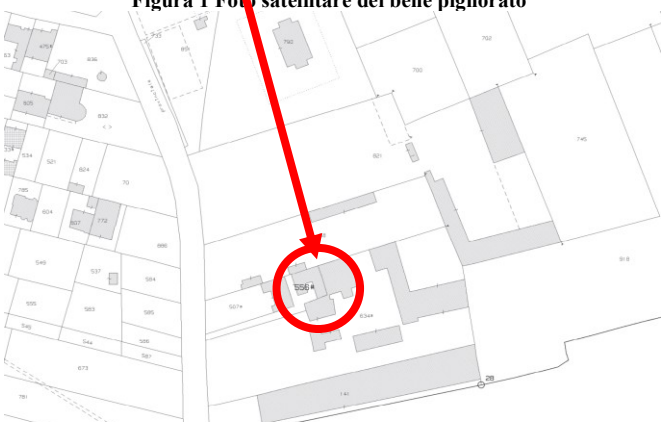


Figura 2 Mappa catastale - foglio 10 Comune di Caivano

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto dall'appartamento al piano rialzato, interno n.2 maggiormente appetibile sul mercato si è formato il **LOTTO N.1,** in quanto il bene pignorato è indivisibile e rappresenta una tipologia abitativa presente nella zona residenziale della periferia del Comune di Caivano.

Pertanto, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale **[all. n. 5]** sono stati individuati i confini dell'appartamento al piano rialzato interno n.2 che costituisce il **LOTTO N.1** precedentemente descritto, ovvero:

- A Nord con la particella 58 del foglio 10;
- Ad Ovest con il sub 2 della particella 677 del foglio 10;
- Ad Est con la particella 634 del foglio 10.

2.2 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 dall'appartamento al piano rialzato, interno n.2 sito alla Strada Statale 87 km 14,500 in Caivano (Na), con accesso per il tramite del cortile interno; Il bene pignorato è, pertanto, accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3 - 6).

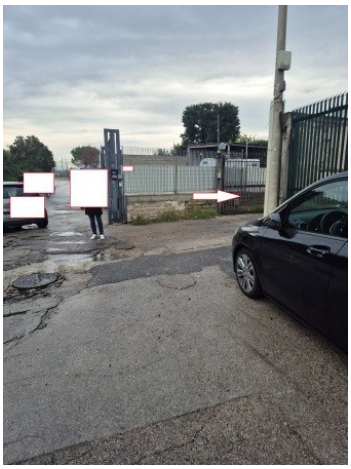


Figura 3 accesso all'immobile pignorato dalla Strada Statale 87 al km 14,500 in Caivano



Figura 4 passaggio per il cortile interno comune con accesso all'immobile pignorato in Caivano



Figura 5 accesso al cortile interno comune per l'immobile pignorato in Caivano



Figura 6 cortile interno comune e facciata sud del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Caivano

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Il bene pignorato è posto lungo la periferia nord del Comune di Caivano nei pressi della località Pascarola (Figura 7).



Figura 7 Collocazione del bene pignorato nel contesto del Comune di Caivano

Inoltre, il fabbricato in cui è situato l'immobile pignorato è dotato di un vano scala senza ascensore ed ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con due piani fuori terra oltre al sottotetto al secondo piano.

L'appartamento al piano rialzato è situato all'interno n.2 ed ha l'accesso direttamente dal cortile mediante dei gradini che conducono sia alla cucina 1 e sia al balcone in cui è situato l'ingresso, rappresentando una tipologia abitativa presente nel Comune di Caivano, ovvero è posto in un fabbricato con poche unità immobiliari senza alcun condominio.

Il LOTTO N.1, costituito dall'appartamento al piano rialzato interno n.2, è suddiviso in una cucina 1, una cucina 2, tre camere da letto, un bagno ed un wc, un disimpegno, un ripostiglio ed un balcone **[all. n. 6]** (Figure 8 - 27).



Figura 8 cortile comune e facciata sud del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Caivano alla SS 87 km 14,500



Figura 9 cortile comune e facciata ovest del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Caivano alla SS 87 km 14,500

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab



Figura 10 ingresso alla cucina 1 dell'appartamento al piano rialzato – interno n.2



Figura 11 ingresso all'appartamento al piano rialzato – interno n.2

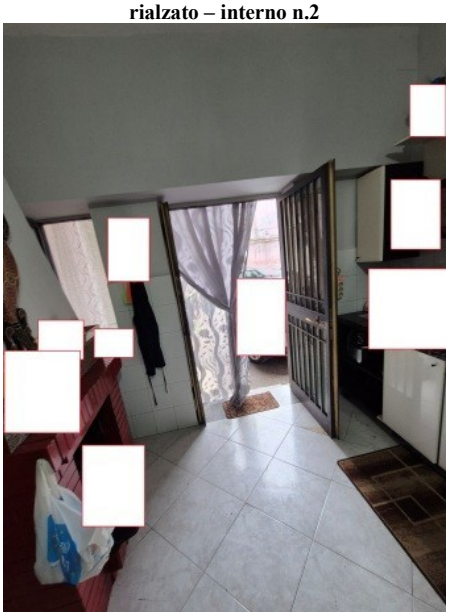


Figura 12 cucina1 dell'appartamento al piano rialzato

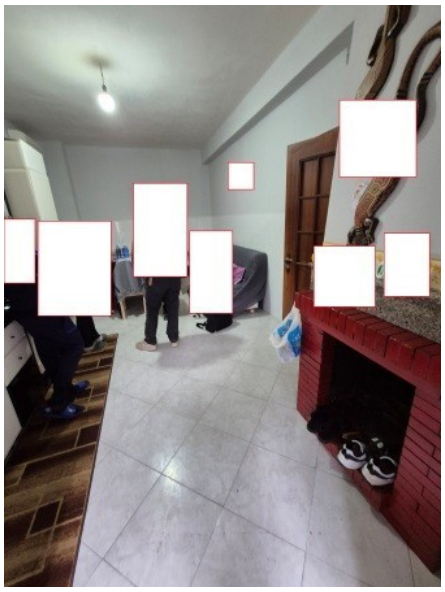


Figura 13 cucina1 dell'appartamento al piano rialzato

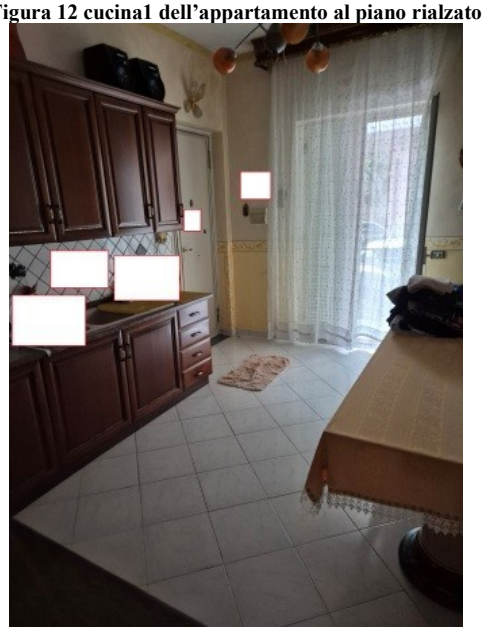


Figura 14 cucina2 dell'appartamento al piano rialzato

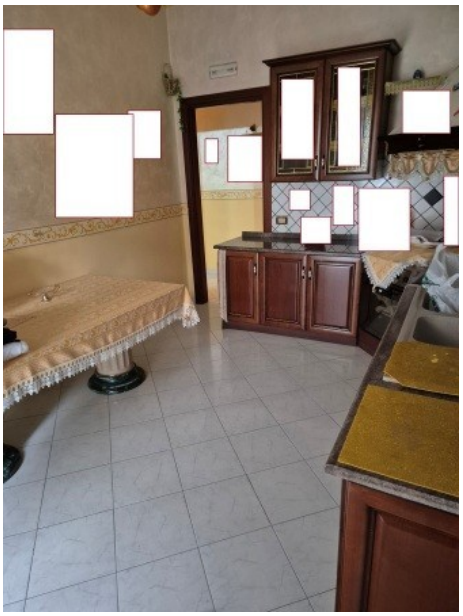


Figura 15 cucina2 dell'appartamento al piano rialzato

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

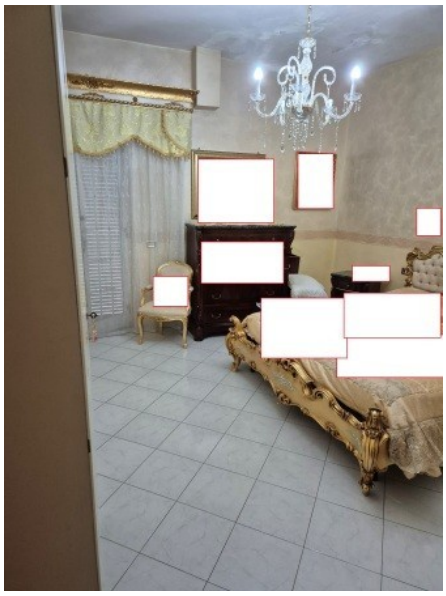


Figura 16 camera da letto 1 dell'appartamento al piano rialzato

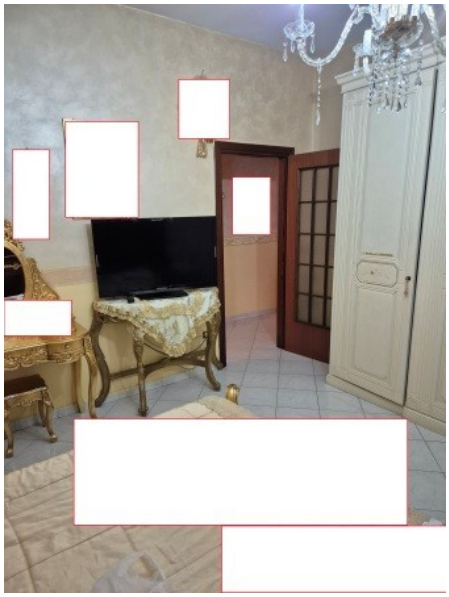


Figura 17 camera da letto 1 dell'appartamento al piano rialzato

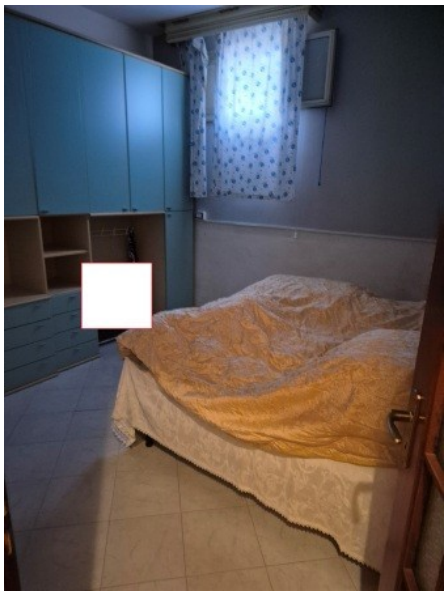


Figura 18 camera da letto 2 dell'appartamento al piano rialzato

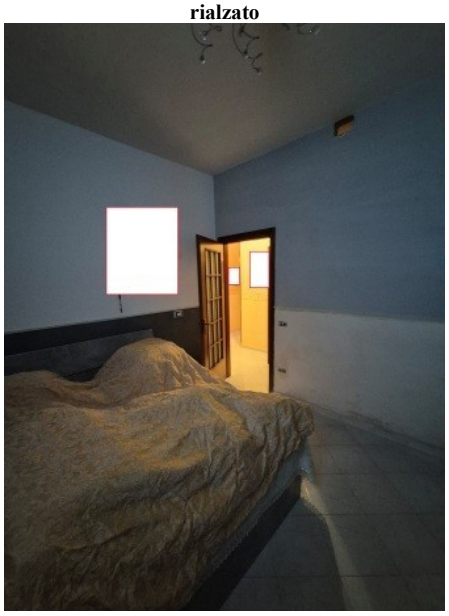


Figura 19 camera da letto 2 dell'appartamento al piano rialzato

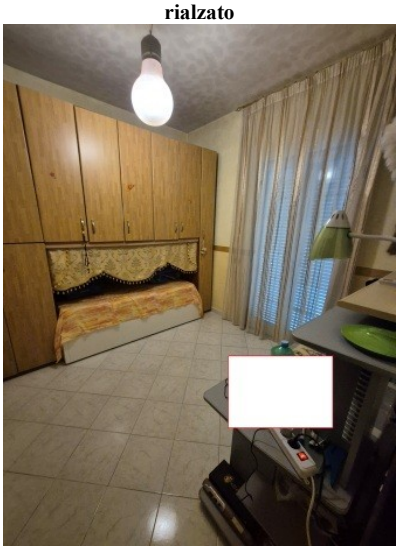


Figura 20 camera da letto 3 dell'appartamento al piano rialzato

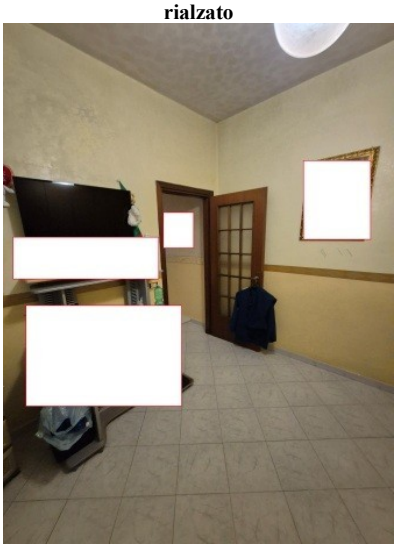


Figura 21 camera da letto 3 dell'appartamento al piano rialzato

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

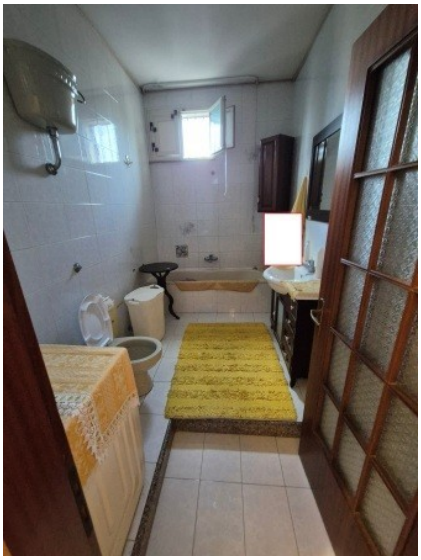


Figura 22 bagno 1 dell'appartamento al piano rialzato

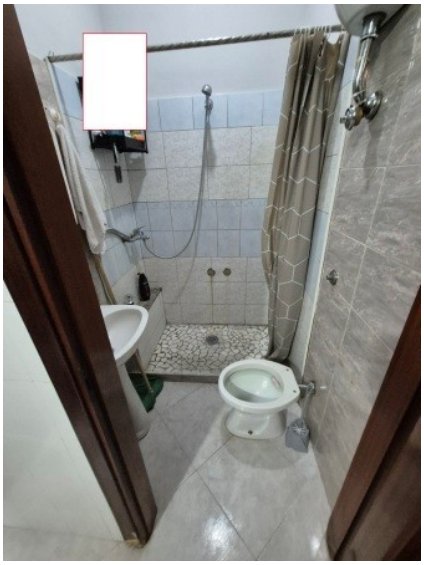


Figura 23 bagno 2 dell'appartamento al piano rialzato

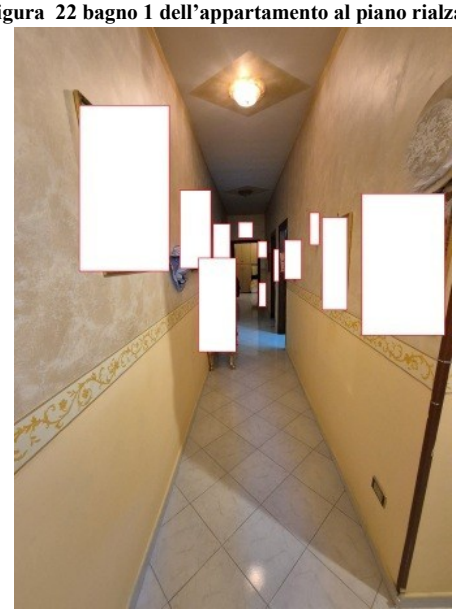


Figura 24 disimpegno dell'appartamento al piano rialzato

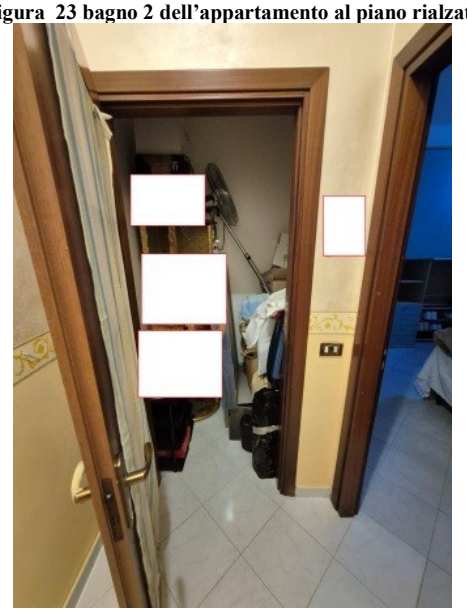


Figura 25 ripostiglio dell'appartamento al piano rialzato

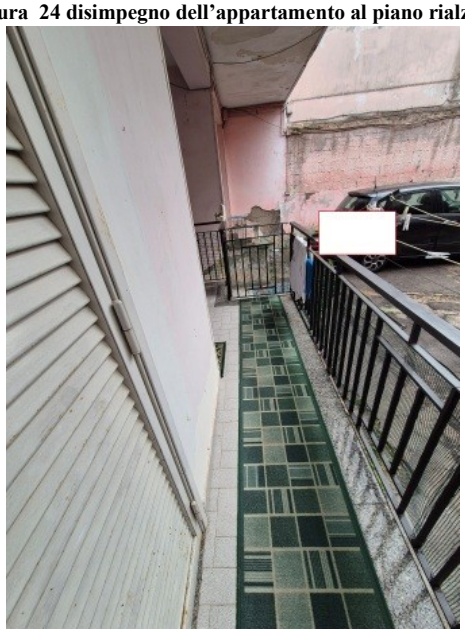


Figura 26 balcone dell'appartamento al piano rialzato

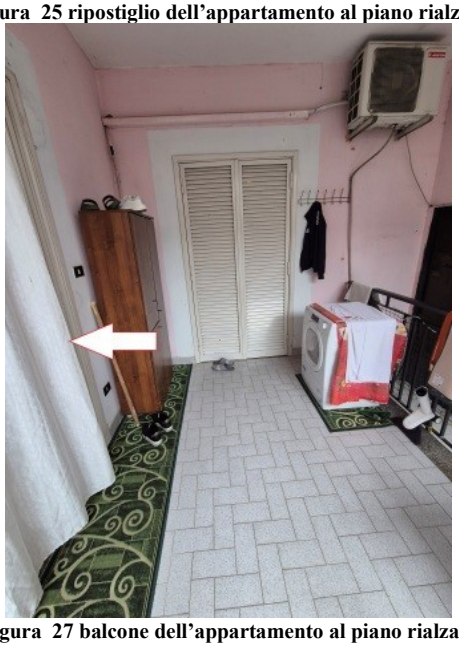


Figura 27 balcone dell'appartamento al piano rialzato

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Dalle planimetrie **[all. n. 7]** dell'appartamento al piano rialzato è stato possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 104,60 mq, suddivisa tra i vari ambienti (Figura 28):

- ***Piano Rialzato - altezza utile interna di 3,00 m***
    - Cucina 1 della superficie di 22,40 mq;
    - Cucina 2 della superficie di 14,10 mq;
    - Camera da letto 1 della superficie di 19,80 mq;
    - Camera da letto 2 della superficie di 12,80 mq;
    - Camera da letto 3 della superficie di 11,40 mq;
    - Bagno della superficie di 6,70 mq;
    - Wc della superficie di 2,00 mq;
    - Disimpegno della superficie di 13,80 mq;
    - Ripostiglio della superficie di 1,60 mq;
    - Balcone della superficie di 12,90 mq.

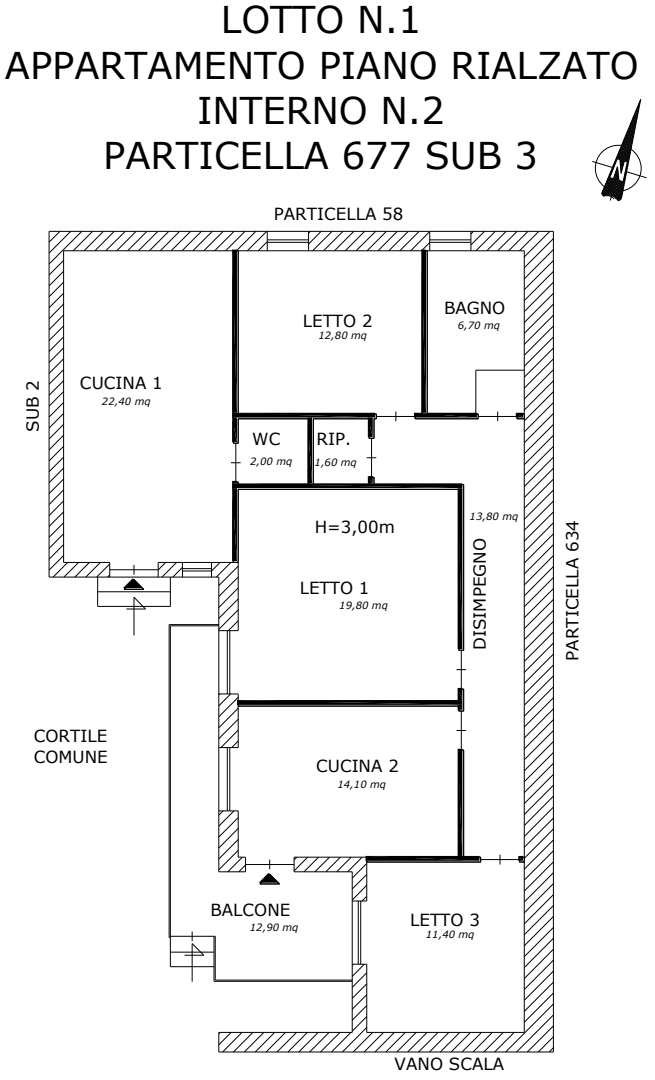


Figura 28 planimetria dell'appartamento al piano rialzato

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Il LOTTO N.1 non rientra in un contesto condominiale ma condivide con le restanti unità immobiliari tutti gli spazi comuni quale cortile interno e vano scala senza ascensore, anche se l'accesso all'appartamento non avviene dal vano scala.

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

- C = 1,00 per tutti gli ambienti interni all'appartamento al piano rialzato;
- C = 0,25 per i balconi.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **107,825 mq**.

L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per una revisione generale è pari ad € 1.000,00.

L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 300,00.

L'immobile pignorato è occupato dal signor XXXXXXXX in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito **[all. n. 8]** non opponibile alla procedura esecutiva; l'occupante è residente in XXXXXXXX **[all. n. 9].**

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

Il LOTTO N.1 è costituito dall'appartamento al piano rialzato, interno n.2 ed è sito alla Strada Statale 87 km 14,500 in Caivano (Na) ed è censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Caivano:

Dati catastali attuali e storici del sub 3 della particella 677 del foglio 10 [all. n. 2]

- Dal 28/07/1995 - Comune di Caivano - N.C.E.U. - Foglio **10** - Particella **677** - Sub **3.**

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 556 del foglio 10, ottenuta dal frazionamento della particella 60 del foglio 10 ***[all. n. 10].***

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

L'appartamento al piano rialzato è dotato della planimetria catastale **[all. n. 11]** cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla differente distribuzione degli spazi interni (Figure 29 e 30) **[all. n. 12].**

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

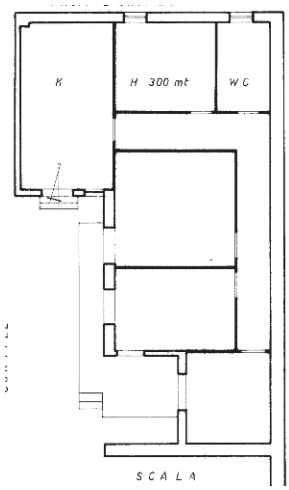


Figura 29 planimetria catastale dell'appartamento al piano rialzato

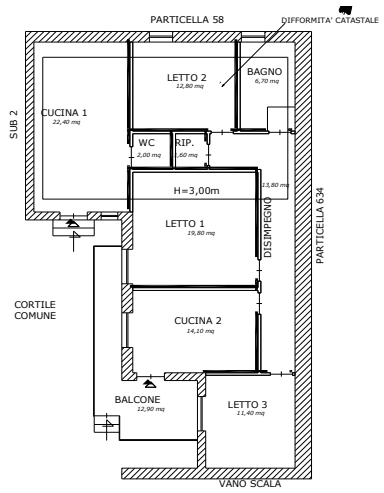


Figura 30 planimetria delle difformità catastali dell'appartamento al piano rialzato

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo dei diritti catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 450,00.

2.4 QUESITO n. 4: 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 16/04/2025, trascritto il **10/06/2025** ai nn. 29082/22418 **[all. n. 13]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Grogu SPV Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano rialzato interno n.2 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caivano al foglio 10, particella 677, sub 3, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in regime di comunione legale dei beni.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.1:**
  - ***Atto di acquisto*** del 09/03/2005 **[all. n. 14],** trascritto il *30/03/2005 ai nn. 16077/9435* ***[all. n. 15],*** contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX (debitore esecutato coniugato in regime di comunione legale dei beni), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano rialzato interno n.2 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caivano al foglio 10, particella 677, sub 3, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in regime di comunione legale dei beni.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 556 del foglio 10, ottenuta dal frazionamento della particella 60 del foglio 10 ***[all. n. 10].***

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

2.5 QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il Comune di Caivano è dotato del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Sindacale nr. 14005 del 20/09/2005 e pubblicato sul BURC nr. 50 del 03/10/2005; secondo il P.R.G. vigente il fabbricato da cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona omogenea E2 agricola.

Dall'estrazione dei documenti eseguita presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Caivano è emerso che l'immobile pignorato è stato condonato ai sensi della Legge n.724/94 mediante il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.537/2004 del 28/05/2004 **[all. n. 16],** cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla differente distribuzione interna degli ambienti **[all. n. 17]** (figure 31, 32).

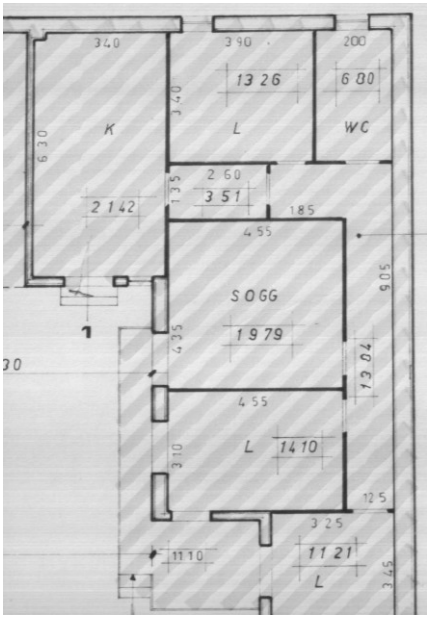


Figura 31 planimetria dell'appartamento al piano rialzato secondo la Concessione Edilizia in Sanatoria n.537/2004

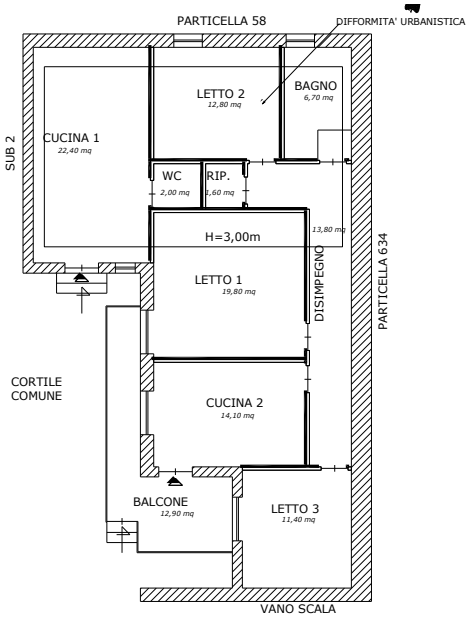


Figura 32 planimetria delle difformità urbanistiche dell'appartamento al piano rialzato

Il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite una CILA postuma, comprensivo dei diritti, delle sanzioni, degli onorari tecnici ed ella nuova agibilità tramite SCA, è stimabile in € 5.000,00.

2.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è occupato dal signor XXXXXXXX in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito **[all. n. 8]** non opponibile alla procedura esecutiva; si è determinata l'indennità di occupazione mensile pari ad € 200,00 **[all. n. 18].**

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

2.7 QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il LOTTO N.1 è costituito da un appartamento al piano rialzato, interno n.2 e non rientra in alcun contesto condominiale, pur condividendo con i restanti immobili il cortile ed il vano scala senza ascensore, anche se l'accesso all'immobile avviene direttamente dal cortile comune.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.1 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 19],** sulla signora XXXXXXXX (debitrice esecutata) **[all. n. 20]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sull'appartamento censito al sub 3 della particella 677 del foglio 10 del Comune di Caivano **[all. n. 21].**

2.7.2 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 20/09/2006, iscritta *il 23/09/2006 ai nn. 68985/26021* **[all. n. 22]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (figli dei debitori esecutati) ed a favore di Banca Popolare di Ancona Spa (cedente del creditore procedente), rettificata dalla nota di iscrizione *del 22/01/2018 ai nn.3476/396* **[all. n. 23]** contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Banca Popolare di Ancona Spa (cedente del creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano rialzato interno n.2 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caivano al foglio 10, particella 677, sub 3. Si rappresenta che i signori XXXXXXXX e XXXXXXXX non sono mai stati proprietari dell'immobile su cui è stata iscritta la prima ipoteca;
- ***Atto di pignoramento immobiliare*** del 16/04/2025, trascritto il **10/06/2025** ai nn. 29082/22418 **[all. n. 13]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Grogu SPV Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano rialzato interno n.2 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caivano al foglio 10, particella 677, sub 3, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in regime di comunione legale dei beni.

Il costo necessario per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo dei diritti catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 450,00, mentre il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite una CILA postuma, comprensivo dei diritti, delle sanzioni, degli onorari tecnici e della nuova agibilità tramite SCA, è stimabile in € 5.000,00.
Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

2.8 QUESITO n. 8: 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.

2.9 QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore dei debitori esecutati e dei loro danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO 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 terreni gravati da usi civici nel Comune di Caivano e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.1.

2.10 QUESITO n. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il LOTTO N.1 è costituito da un appartamento al piano rialzato, interno n.2 e non rientra in alcun contesto condominiale, pur condividendo con i restanti immobili il cortile ed il vano scala senza ascensore, anche se l'accesso all'immobile avviene direttamente dal cortile comune.

2.11 QUESITO n. 11: 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

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

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 superficiarie (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

2.11.1 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

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

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 all'interno della zona residenziale satura.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Caivano.

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 XXXXXXXX si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 24]**
  - Valore di mercato noto = € 80.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 12 mesi;
  - Superficie utile interna = 72,00 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
  - Balconi e/o terrazzi = 12,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
  - Numero di piano dell'immobile = primo piano;
  - Livello di manutenzione dell'immobile = sufficiente con interventi di manutenzione straordinaria.
- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 25]**
  - Valore di mercato noto = € 140.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 12 mesi;
  - Superficie utile interna = 95,00 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
  - Balconi e/o terrazzi = 12,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

- Numero di piano dell'immobile = terzo piano;
- Livello di manutenzione dell'immobile = ottimo con interventi di manutenzione ordinaria.

- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 26]**
  - Valore di mercato noto = € 90.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 12 mesi;
  - Superficie utile interna = 90,00 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
  - Balconi e/o terrazzi = 12,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
  - Numero di piano dell'immobile = secondo piano;
  - Livello di manutenzione dell'immobile = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.
- 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 interna = 104,60 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
  - Balconi e/o terrazzi = 12,90 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
  - Numero di piano dell'immobile = piano rialzato;
  - Livello di manutenzione assimilato all'immobile = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 15,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base ai numeri di piani = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 20.000,00;

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,

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

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		€ 80 000,00	€ 140 000,00	€ 90 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	12 mesi	12 mesi	12 mesi
Superficie utile interna	104,60 mq	72,00 mq	95,00 mq	90,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	12,90 mq	12,00 mq	12,00 mq	12,00 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	1 bagno	2 bagni	1 bagno
Numero di piano	0 piano	1 piano	3 piano	2 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	4,5	3,5	7,5	4,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO N.1 il valore di mercato di **€ 101.630,67**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 80 000,00	€ 140 000,00	€ 90 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 3 144,00	-€ 5 502,00	-€ 3 537,00
€ - Superficie utile interna	€ 32 600,00	€ 9 600,00	€ 14 600,00
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	€ 225,00	€ 225,00	€ 225,00
€ - Numero dei servizi igienici	€ 5 000,00	€ 0,00	€ 5 000,00
€ - Piano dell'appartamento	-€ 2 400,00	-€ 12 600,00	-€ 5 400,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	€ 20 000,00	-€ 60 000,00	€ 0,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 132 281,00	€ 71 723,00	€ 100 888,00
Media dei valori corretti	€ 101 630,67		

2.11.2 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 **€ 101.630,67** e, considerando la superficie commerciale pari a **107,825 mq**, si è calcolato un valore di **€ 942,55 al mq**, ovvero:

Appartamento al piano rialzato p.lla 677 sub 3		
Superficie Commerciale	**Valore lordo al mq €/mq**	**Valore lordo Totale**
107,825 mq	942,55 €/mq.	€ 101.630,67

2.11.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione dell'immobile è discreto 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 necessario per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00.
Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo dei diritti catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 450,00, mentre il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite una CILA postuma, comprensivo dei diritti, delle sanzioni, degli onorari tecnici e della nuova agibilità tramite SCA, è stimabile in € 5.000,00; infine, il costo per la liberazione dell'immobile pignorato è pari ad € 2.880,67.
L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a **€ 9.630,67** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad **€ 92.000,00.**

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

2.11.4 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 15% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per tener conto dello stato di occupazione, per eventuali ulteriori costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per tener conto dell'ulteriore svalutazione che l'immobile subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

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

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 15% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 78.000,00.**

2.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il bene che costituisce il LOTTO N.1 risulta di piena proprietà dei debitori esecutati.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

2.13 QUESITO n. 13: 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 XXXXXXXX è deceduto in Acerra (Na) il 16/07/2015 **[all. n. 27];** la signora XXXXXXXX è deceduta in Acerra (Na) il 30/08/2019 **[all. n. 28];** i debitori esecutati hanno lasciato quali eredi i figli XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX **[all. n. 29]** che non hanno provveduto all'accettazione dell'eredità e, pertanto, è stato nominato quale Curatore dell'eredità giacente l'Avv. Giulia Vecchione.

I debitori esecutati si sono coniugati in Afragola il 30/03/1965 **[all. n. 30]** e non hanno mai provveduto a scegliere il regime patrimoniale dei beni; pertanto, l'acquisto dell'immobile pignorato eseguito nell'anno 2005 ricade nella comunione legale dei beni.

2.14 QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N.1: – piena ed intera proprietà di **appartamento al piano rialzato interno n.2** ubicato nel fabbricato sito alla Strada Statale 87 al km 14,500 in Caivano (Na);

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

l'appartamento ha una superficie utile interna di 104,60 mq, con un'altezza utile interna di 3,00 m ed è composto dalla cucina1, dalla cucina2, un disimpegno, un ripostiglio, tre camere da letto, un bagno, un wc ed un balcone; l'appartamento confina con la particella 58 a nord, con il sub 2 ad ovest, con la particella 634 ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di** Caivano **foglio** 10, **p.lla** 677, **sub** 3; il descritto stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine alla differente distribuzione interna degli ambienti; vi è la Concessione Edilizia in Sanatoria n.537/2004 del 28/05/2004, rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.724/94, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla differente distribuzione interna degli ambienti. A parere dell'Esperto Stimatore è necessaria una CILA postuma per la regolarizzazione urbanistica dello stato dei luoghi, oltre alla nuova agibilità tramite SCA ed all'aggiornamento della planimetria catastale.

PREZZO BASE **euro 78.000,00.**

2.15 Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato

2.15.1 Lotto N.1 - Prezzo a base d'asta: € 78.000,00

Appartamento al piano rialzato interno n.2			
Ubicazione:	Caivano (Na) – Strada Statale 87 km 14,500		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al piano rialzato interno n.2 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 677, Sub. 3, Categoria A3.	**Superficie commerciale**	107,825 mq
Pertinenze:		**Superficie**	
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria, oltre alla revisione dell'impianto elettrico.		
Descrizione:	l'appartamento ha una superficie utile interna di 104,60 mq, con un'altezza utile interna di 3,00 m ed è composto dalla cucina1, dalla cucina2, un disimpegno, un ripostiglio, tre camere da letto, un bagno, un wc ed un balcone; l'appartamento confina con la particella 58 a nord, con il sub 2 ad ovest, con la particella 634 ad est; il descritto stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine alla differente distribuzione interna degli ambienti; Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Sindacale nr. 14005 del 20/09/2005 e pubblicato sul BURC nr. 50 del 03/10/2005; secondo il P.R.G. vigente il fabbricato da cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona omogenea E2 agricola. L'appartamento è stato condonato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.537/2004 del 28/05/2004, rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.724/94; Lo stato dei luoghi dell'appartamento al piano rialzato non è conforme a quello assentito in ordine alla differente distribuzione interna degli ambienti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

LOTTO N.2

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO N.2 è rappresentato dalla **piena proprietà** dell'appartamento al primo piano, interno n.3 alla Strada Statale 87 km 14,500 in Caivano (Na), censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Caivano:

- Appartamento al primo piano censito al N.C.E.U. - Foglio **10** - Particella **677** - Sub **4** - Categoria **A/3** - Classe **2 -** Consistenza **5,0 vani [all. n. 31].**

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità ai debitori esecutati, in forza dell'atto di acquisto eseguito in comunione legale dei beni.

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

Inoltre, a seguito della sovrapposizione **[all. n. 3]** tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI **[all. n. 4],** è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 33 e 34).

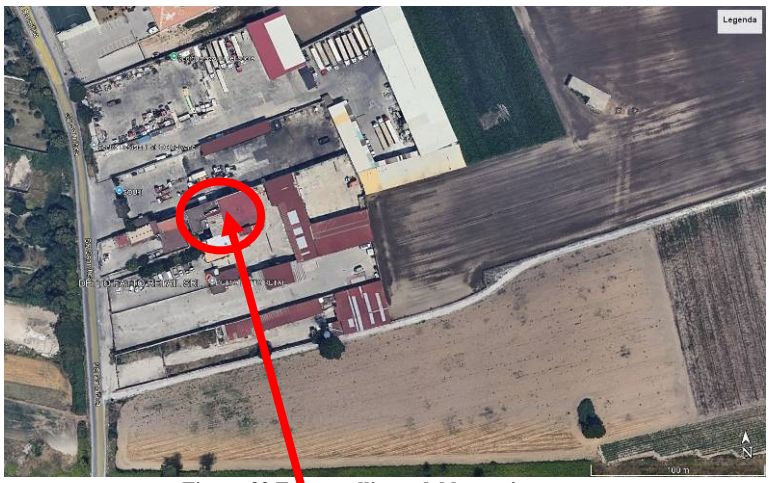


Figura 33 Foto satellitare del bene pignorato

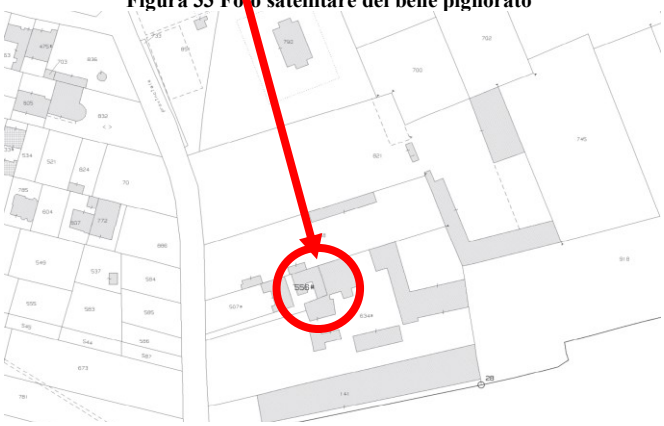


Figura 34 Mappa catastale - foglio 10 Comune di Caivano

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto dall'appartamento al primo piano, interno n.3 maggiormente appetibile sul mercato si è formato il **LOTTO N.2,** in quanto il bene pignorato è indivisibile e rappresenta una tipologia abitativa presente nella zona residenziale della periferia del Comune di Caivano.

Pertanto, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale **[all. n. 5]** sono stati individuati i confini dell'appartamento al primo piano interno n.3 che costituisce il **LOTTO N.2** precedentemente descritto, ovvero:

- A Nord con la particella 58 del foglio 10;
- Ad Ovest con il sub 5 della particella 677 del foglio 10;
- Ad Est con la particella 634 del foglio 10.

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

Il LOTTO N.2 è costituito dall'appartamento al primo piano, interno n.3 sito alla Strada Statale 87 km 14,500 in Caivano (Na), con accesso per il tramite del cortile interno; Il bene pignorato è, pertanto, accessibile dai mezzi rotabili (Figure 35 - 38).

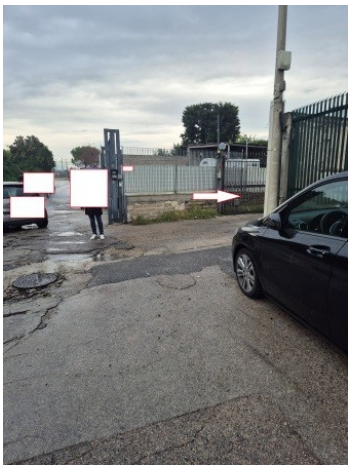


Figura 35 accesso all'immobile pignorato dalla Strada Statale 87 al km 14,500 in Caivano



Figura 36 passaggio per il cortile interno comune con accesso all'immobile pignorato in Caivano



Figura 37 accesso al cortile interno comune per l'immobile pignorato in Caivano



Figura 38 cortile interno comune e facciata sud del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Caivano

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Il bene pignorato è posto lungo la periferia nord del Comune di Caivano nei pressi della località Pascarola (Figura 39).



Figura 39 Collocazione del bene pignorato nel contesto del Comune di Caivano

Inoltre, il fabbricato in cui è situato l'immobile pignorato è dotato di un vano scala senza ascensore ed ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con due piani fuori terra oltre al sottotetto al secondo piano.

L'appartamento al primo piano è situato all'interno n.3 ed ha l'accesso per il tramite del vano scala, rappresentando una tipologia abitativa presente nel Comune di Caivano, ovvero è posto in un fabbricato con poche unità immobiliari senza alcun condominio.

Il LOTTO N.2, costituito dall'appartamento al primo piano interno n.3, è suddiviso in un tinello, un angolo cottura, tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, un balcone su cui deve essere consentito il passaggio per l'accesso al sub 5 della particella 677 del foglio 10 **[all. n. 32]** (Figure 40 - 57).



Figura 40 cortile comune e facciata sud del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Caivano alla SS 87 km 14,500



Figura 41 cortile comune e facciata ovest del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Caivano alla SS 87 km 14,500

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab



Figura 42 accesso al vano scala comune



Figura 43 accesso al vano scala comune



Figura 44 balcone con servitù di passaggio per accesso al sub 5 della p.lla 677 del foglio 10

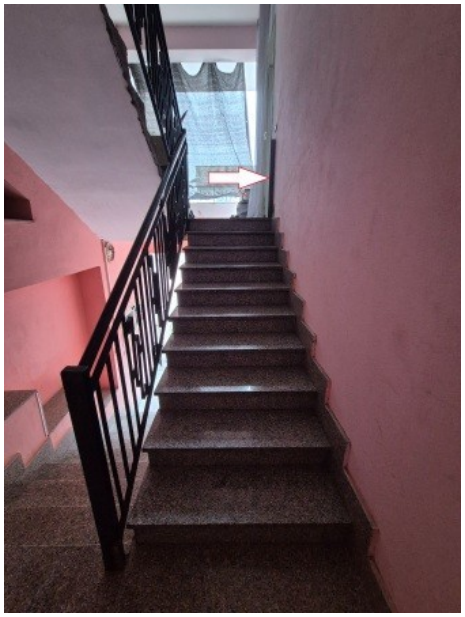


Figura 45 accesso dal vano scala all'appartamento al primo piano interno n.3



Figura 46 tinello dell'appartamento al primo piano interno 3

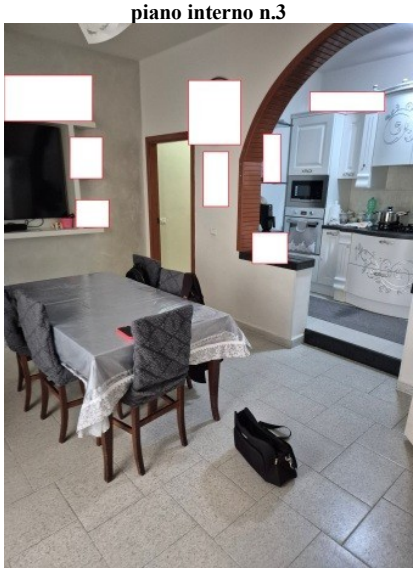


Figura 47 tinello dell'appartamento al primo piano interno 3

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

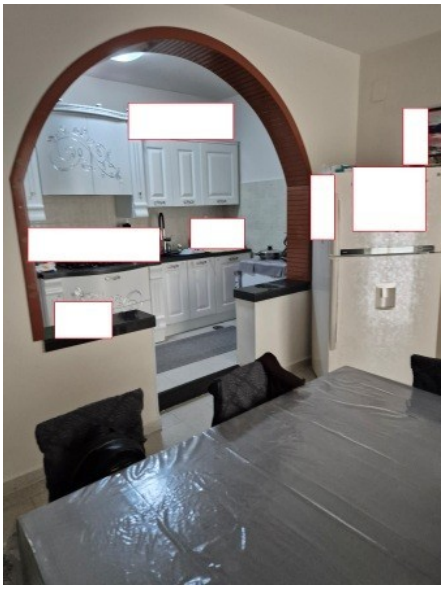


Figura 48 angolo cottura dell'appartamento al primo piano interno 3

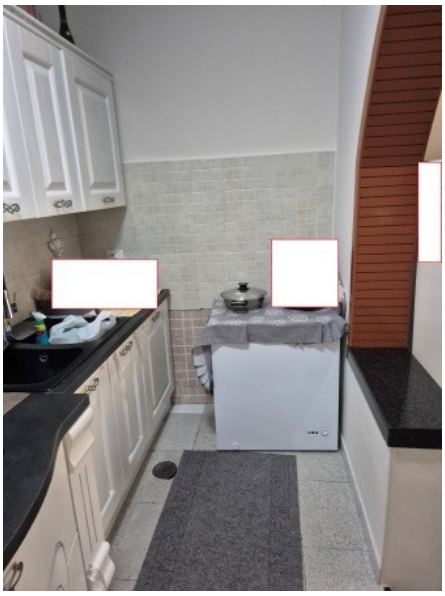


Figura 49 angolo cottura dell'appartamento al primo piano interno 3

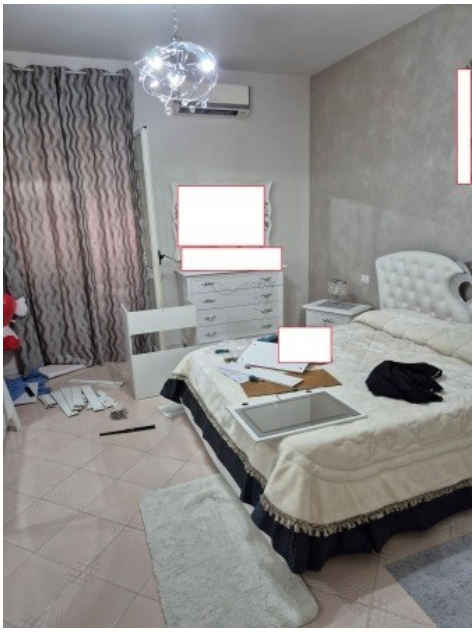


Figura 50 camera da letto 1 dell'appartamento al primo piano interno 3

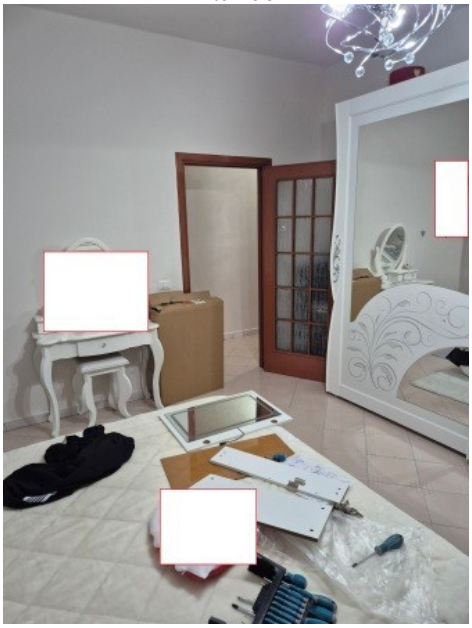


Figura 51 camera da letto 1 dell'appartamento al primo piano interno 3

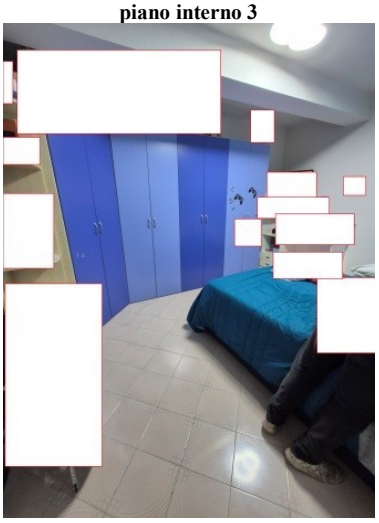


Figura 52 camera da letto 2 dell'appartamento al primo piano interno 3

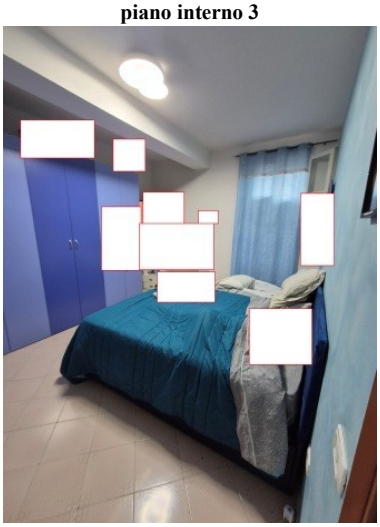


Figura 53 camera da letto 2 dell'appartamento al primo piano interno 3

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab



Figura 54 camera da letto 3 dell'appartamento al primo piano interno 3

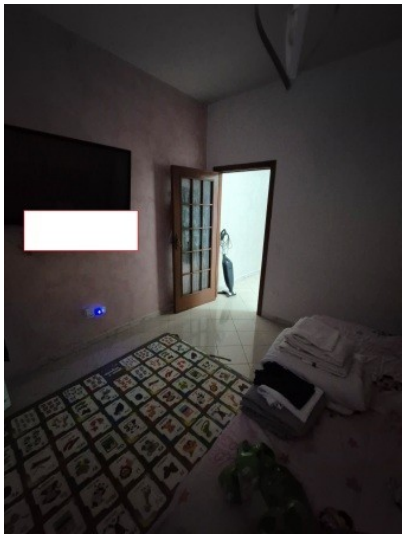


Figura 55 camera da letto 3 dell'appartamento al primo piano interno 3

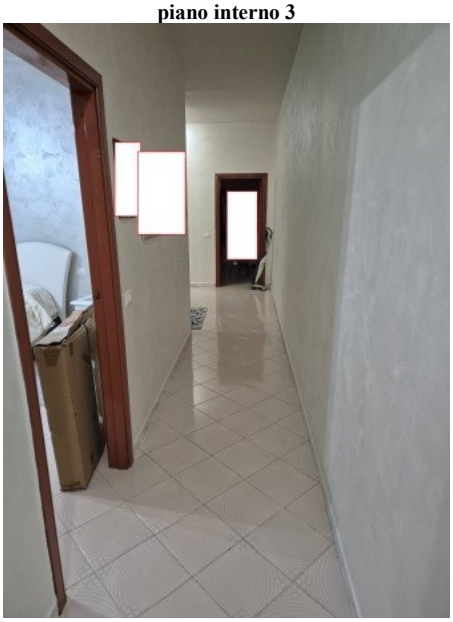


Figura 56 disimpegno dell'appartamento al primo piano interno 3

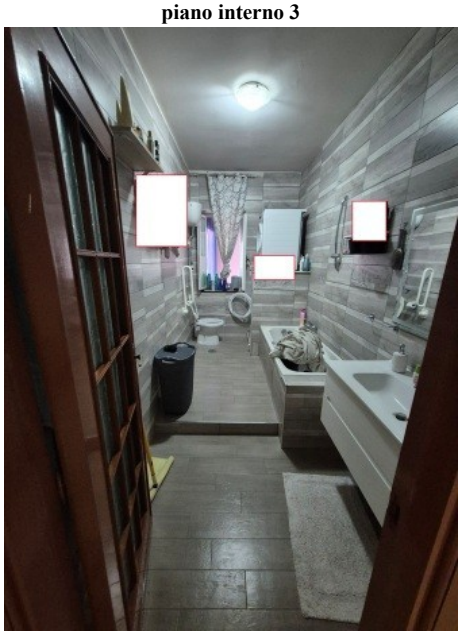


Figura 57 bagno dell'appartamento al primo piano interno 3

Dalle planimetrie **[all. n. 33]** dell'appartamento al primo piano interno n.3 è stato possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 98,50 mq, suddivisa tra i vari ambienti (Figura 58):

- ***Primo Piano interno n.3 - altezza utile interna di 2,90 m***
  - Tinello della superficie di 19,70 mq;
  - Angolo cottura della superficie di 6,00 mq;
  - Camera da letto 1 della superficie di 18,90 mq;
  - Camera da letto 2 della superficie di 18,00 mq;
  - Camera da letto 3 della superficie di 13,40 mq;
  - Bagno della superficie di 7,50 mq;

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

- Disimpegno della superficie di 15,00 mq;
- Balcone su cui grava la servitù di passaggio della superficie di 26,00 mq.

LOTTO N.2
APPARTAMENTO PRIMO PIANO INTERNO N.3
PARTICELLA 677 SUB 4

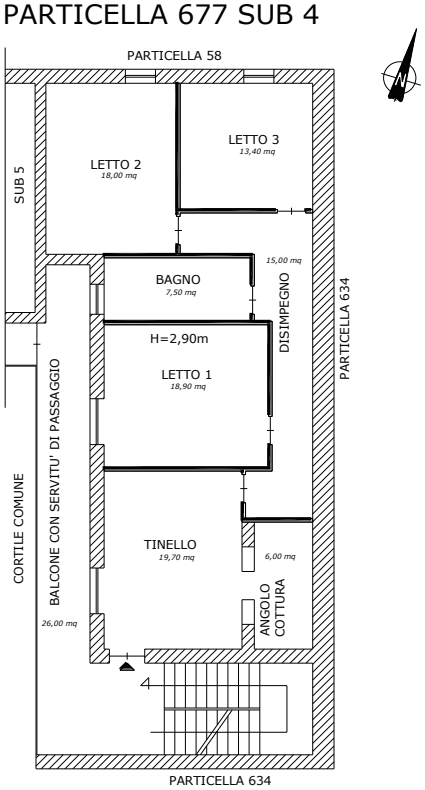


Figura 58 planimetria dell'appartamento al primo piano interno 3

Il LOTTO N.2 non rientra in un contesto condominiale ma condivide con le restanti unità immobiliari tutti gli spazi comuni quale cortile interno e vano scala senza ascensore.

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

- C = 1,00 per tutti gli ambienti interni all'appartamento al primo piano;
- C = 0,25 per i balconi.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **105,00 mq**.

L'immobile si trova in distinte condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per una revisione generale è pari ad € 1.000,00.

L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 300,00.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

L'immobile pignorato è occupato dalla signora XXXXXXXX senza alcun titolo; l'occupante è residente in XXXXXXXX **[all. n. 9].**

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

Il LOTTO N.2 è costituito dall'appartamento al primo piano, interno n.3 ed è sito alla Strada Statale 87 km 14,500 in Caivano (Na) ed è censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Caivano:

Dati catastali attuali e storici del sub 4 della particella 677 del foglio 10 [all. n. 31]

- Dal 28/07/1995 - Comune di Caivano - N.C.E.U. - Foglio **10** - Particella **677** - Sub **4.**

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 556 del foglio 10, ottenuta dal frazionamento della particella 60 del foglio 10 ***[all. n. 10].***

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

L'appartamento al primo piano è dotato della planimetria catastale **[all. n. 34]** cui è conforme lo stato dei luoghi.

3.4 QUESITO n. 4: 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.2, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 16/04/2025, trascritto il **10/06/2025** ai nn. 29082/22418 **[all. n. 13]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Grogu SPV Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano interno n.3 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caivano al foglio 10, particella 677, sub 4, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in regime di comunione legale dei beni.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.2:**
  - ***Atto di acquisto*** del 09/03/2005 **[all. n. 14],** trascritto il *30/03/2005 ai nn. 16077/9435* ***[all. n. 15],*** contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX (debitore esecutato coniugato in regime di comunione legale dei beni), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano interno n.3 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caivano al foglio 10, particella 677, sub 4,

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in regime di comunione legale dei beni.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 556 del foglio 10, ottenuta dal frazionamento della particella 60 del foglio 10 ***[all. n. 10].***

3.5 QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il Comune di Caivano è dotato del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Sindacale nr. 14005 del 20/09/2005 e pubblicato sul BURC nr. 50 del 03/10/2005; secondo il P.R.G. vigente il fabbricato da cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona omogenea E2 agricola.

Dall'estrazione dei documenti eseguita presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Caivano è emerso che l'immobile pignorato è stato condonato ai sensi della Legge n.724/94 mediante il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.536/2004 del 28/05/2004 **[all. n. 35],** cui è conforme lo stato dei luoghi.

3.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è occupato dalla signora XXXXXXXX senza alcun titolo; si è determinata l'indennità di occupazione mensile pari ad € 180,00 **[all. n. 18].**

3.7 QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il LOTTO N.2 è costituito da un appartamento al primo piano, interno n.3 e non rientra in alcun contesto condominiale, pur condividendo con i restanti immobili il cortile ed il vano scala senza ascensore.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.2 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 19],** sulla signora XXXXXXXX (debitrice esecutata) **[all. n. 20]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sull'appartamento censito al sub 4 della particella 677 del foglio 10 del Comune di Caivano **[all. n. 21].**

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.2 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

- ***Ipoteca volontaria*** del 20/09/2006, iscritta *il 23/09/2006 ai nn. 68985/26021* **[all. n. 22]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (figli dei debitori esecutati) ed a favore di Banca Popolare di Ancona Spa (cedente del creditore procedente), rettificata dalla nota di iscrizione *del 22/01/2018 ai nn.3476/396* **[all. n. 23]** contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Banca Popolare di Ancona Spa (cedente del creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano interno n.3 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caivano al foglio 10, particella 677, sub 4. Si rappresenta che i signori XXXXXXXX e XXXXXXXX non sono mai stati proprietari dell'immobile su cui è stata iscritta la prima ipoteca;
- ***Atto di pignoramento immobiliare*** del 16/04/2025, trascritto il **10/06/2025** ai nn. 29082/22418 **[all. n. 13]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Grogu SPV Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano interno n.3 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caivano al foglio 10, particella 677, sub 4, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in regime di comunione legale dei beni.

Il costo necessario per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00.

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

3.8 QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il LOTTO N.2 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

3.9 QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore dei debitori esecutati e dei loro danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.2.

Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono terreni gravati da usi civici nel Comune di Caivano e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.2.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

3.10 QUESITO n. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il LOTTO N.2 è costituito da un appartamento al primo piano, interno n.3 e non rientra in alcun contesto condominiale, pur condividendo con i restanti immobili il cortile ed il vano scala senza ascensore.

3.11 QUESITO n. 11: 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

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

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 superficiarie (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

3.11.1 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 all'interno della zona residenziale satura.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Caivano.

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 XXXXXXXX si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 24]**
    - Valore di mercato noto = € 80.000,00;
    - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 12 mesi;
    - Superficie utile interna = 72,00 mq;

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 12,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'immobile = primo piano;
- Livello di manutenzione dell'immobile = sufficiente con interventi di manutenzione straordinaria.

- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 25]**
  - Valore di mercato noto = € 140.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 12 mesi;
  - Superficie utile interna = 95,00 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
  - Balconi e/o terrazzi = 12,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
  - Numero di piano dell'immobile = terzo piano;
  - Livello di manutenzione dell'immobile = ottimo con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 26]**
  - Valore di mercato noto = € 90.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 12 mesi;
  - Superficie utile interna = 90,00 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
  - Balconi e/o terrazzi = 12,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
  - Numero di piano dell'immobile = secondo piano;
  - Livello di manutenzione dell'immobile = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.
- 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 interna = 98,50 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
  - Balconi e/o terrazzi = 26,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

- Numero di piano dell'immobile = primo piano;
- Livello di manutenzione assimilato all'immobile = distinto con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 15,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base ai numeri di piani = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 20.000,00;

  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:

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 80 000,00	€ 140 000,00	€ 90 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	12 mesi	12 mesi	12 mesi
Superficie utile interna	98,50 mq	72,00 mq	95,00 mq	90,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	26,00 mq	12,00 mq	12,00 mq	12,00 mq
Numero dei servizi igienici	1 bagno	1 bagno	2 bagni	1 bagno
Numero di piano	1 piano	1 piano	3 piano	2 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	6,5	3,5	7,5	4,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO N.2 il valore di mercato di **€ 136.905,67**, 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	€ 80 000,00	€ 140 000,00	€ 90 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 3 144,00	-€ 5 502,00	-€ 3 537,00
€ - Superficie utile interna	€ 26 500,00	€ 3 500,00	€ 8 500,00
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	€ 3 500,00	€ 3 500,00	€ 3 500,00
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	-€ 5 000,00	€ 0,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 0,00	-€ 8 400,00	-€ 2 700,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	€ 60 000,00	-€ 20 000,00	€ 40 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 166 856,00	€ 108 098,00	€ 135 763,00
Media dei valori corretti	€ 136 905,67		

3.11.2 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.2 il valore di mercato di **€ 136.905,67** e, considerando la superficie commerciale pari a **105,00 mq**, si è calcolato un valore di **€ 1.303,86 al mq**, ovvero:

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Appartamento al primo piano p.lla 677 sub 4		
Superficie Commerciale	**Valore lordo al mq €/mq**	**Valore lordo Totale**
105,00 mq	1.303,86 €/mq.	€ 136.905,67

3.11.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione dell'immobile 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 necessario per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00; infine, il costo per la liberazione dell'immobile pignorato è pari ad € 2.605,67.
L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a **€ 3.905,67** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad **€ 133.000,00.**

3.11.4 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 del bene alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per tener conto dello stato di occupazione, per eventuali costi necessari per la richiesta dell'agibilità tramite SCA, per tener conto della servitù di passaggio sul balcone e per tener conto dell'ulteriore svalutazione che l'immobile subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.
Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.
Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 20% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 106.000,00.**

3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il bene che costituisce il LOTTO N.2 risulta di piena proprietà dei debitori esecutati.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

3.13 QUESITO n. 13: 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 XXXXXXXX è deceduto in Acerra (Na) il 16/07/2015 **[all. n. 27];** la signora XXXXXXXX è deceduta in Acerra (Na) il 30/08/2019 **[all. n. 28];** i debitori esecutati hanno lasciato quali eredi i figli XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX **[all. n. 29]** che non hanno provveduto all'accettazione dell'eredità e, pertanto, è stato nominato quale Curatore dell'eredità giacente l'Avv. Giulia Vecchione.

I debitori esecutati si sono coniugati in Afragola il 30/03/1965 **[all. n. 30]** e non hanno mai provveduto a scegliere il regime patrimoniale dei beni; pertanto, l'acquisto dell'immobile pignorato eseguito nell'anno 2005 ricade nella comunione legale dei beni.

3.14 QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N.2: – piena ed intera proprietà di **appartamento al primo piano interno n.3** ubicato nel fabbricato sito alla Strada Statale 87 al km 14,500 in Caivano (Na); l'appartamento ha una superficie utile interna di 98,50 mq, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed è composto da un tinello, un angolo cottura, un disimpegno, un bagno, tre camere da letto ed un balcone su cui vi è la servitù di passaggio per l'accesso al sub 5; l'appartamento confina con la particella 58 a nord, con il sub 5 ad ovest, con la particella 634 ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di** Caivano **foglio** 10, **p.lla** 677, **sub** 4; il descritto stato dei luoghi è conforme alla consistenza catastale; vi è la Concessione Edilizia in Sanatoria n.536/2004 del 28/05/2004, rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.724/94, cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE **euro 106.000,00.**

3.15 Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato

3.15.1 Lotto N.2 - Prezzo a base d'asta: € 106.000,00

Appartamento al primo piano interno n.3			
Ubicazione:	Caivano (Na) – Strada Statale 87 km 14,500		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al primo piano interno n.3 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 677, Sub. 4, Categoria A3.	**Superficie commerciale**	105,00 mq

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Pertinenze:		**Superficie**	
Stato conservativo:	L'immobile si trova in distinte condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria, oltre alla revisione dell'impianto elettrico.		
Descrizione:	l'appartamento ha una superficie utile interna di 98,50 mq, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed è composto da un tinello, un angolo cottura, un disimpegno, un bagno, tre camere da letto ed un balcone su cui vi è la servitù di passaggio per il sub 5; l'appartamento confina con la particella 58 a nord, con il sub 5 ad ovest, con la particella 634 ad est; il descritto stato dei luoghi è conforme alla consistenza catastale; Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Sindacale nr. 14005 del 20/09/2005 e pubblicato sul BURC nr. 50 del 03/10/2005; secondo il P.R.G. vigente il fabbricato da cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona omogenea E2 agricola. L'appartamento è stato condonato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.536/2004 del 28/05/2004, rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.724/94; Lo stato dei luoghi dell'appartamento al primo piano è conforme a quello assentito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

LOTTO N.3

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO N.3 è rappresentato dalla **piena proprietà** dell'appartamento al primo piano, interno n.4 alla Strada Statale 87 km 14,500 in Caivano (Na), censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Caivano:

- Appartamento al primo piano censito al N.C.E.U. - Foglio **10** - Particella **677** - Sub **5** - Categoria **A/3** - Classe **2 -** Consistenza **4,5 vani [all. n. 36].**

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità ai debitori esecutati, in forza dell'atto di acquisto eseguito in comunione legale dei beni.

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

Inoltre, a seguito della sovrapposizione **[all. n. 3]** tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI **[all. n. 4],** è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 59 e 60).

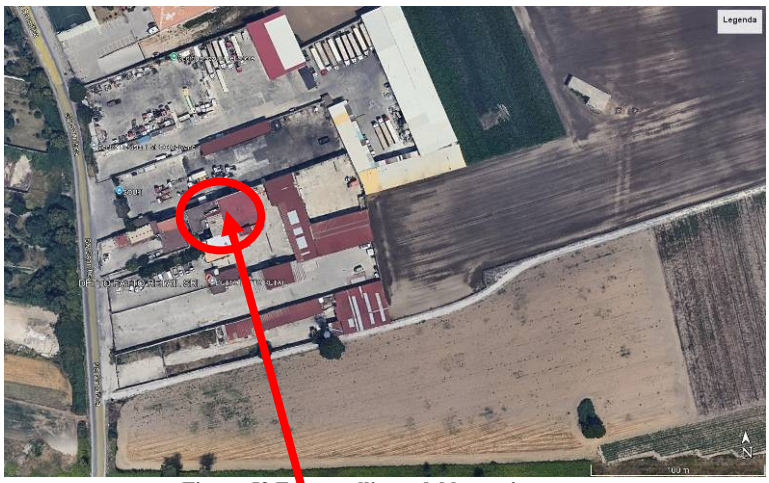


Figura 59 Foto satellitare del bene pignorato

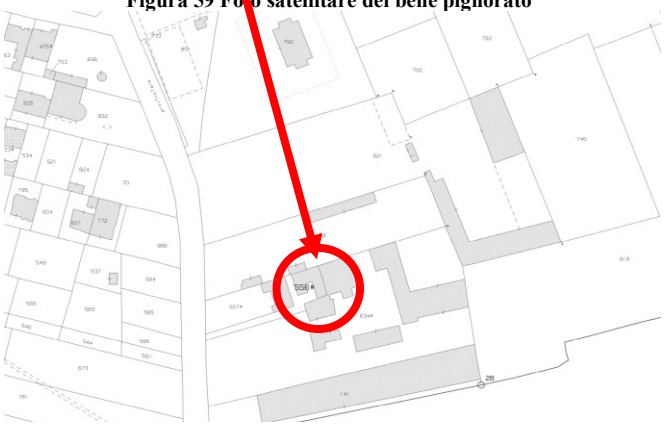


Figura 60 Mappa catastale - foglio 10 Comune di Caivano

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto dall'appartamento al primo piano, interno n.4 maggiormente appetibile sul mercato si è formato il **LOTTO N.3,** in quanto il bene pignorato è indivisibile e rappresenta una tipologia abitativa presente nella zona residenziale della periferia del Comune di Caivano.

Pertanto, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale **[all. n. 5]** sono stati individuati i confini dell'appartamento al primo piano interno n.4 che costituisce il **LOTTO N.3** precedentemente descritto, ovvero:

- A Nord con la particella 58 del foglio 10;
- Ad Est con il sub 4 della particella 677 del foglio 10;
- A Sud con il cortile comune.

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

Il LOTTO N.3 è costituito dall'appartamento al primo piano, interno n.4 sito alla Strada Statale 87 km 14,500 in Caivano (Na), con accesso per il tramite del cortile interno; Il bene pignorato è, pertanto, accessibile dai mezzi rotabili (Figure 61 - 64).

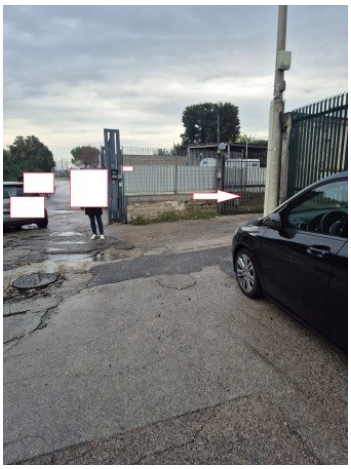


Figura 61 accesso all'immobile pignorato dalla Strada Statale 87 al km 14,500 in Caivano



Figura 62 passaggio per il cortile interno comune con accesso all'immobile pignorato in Caivano



Figura 63 accesso al cortile interno comune per l'immobile pignorato in Caivano



Figura 64 cortile interno comune e facciata sud del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Caivano

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Il bene pignorato è posto lungo la periferia nord del Comune di Caivano nei pressi della località Pascarola (Figura 65).



Figura 65 Collocazione del bene pignorato nel contesto del Comune di Caivano

Inoltre, il fabbricato in cui è situato l'immobile pignorato è dotato di un vano scala senza ascensore ed ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con due piani fuori terra oltre al sottotetto al secondo piano.

L'appartamento al primo piano è situato all'interno n.4 ed ha l'accesso per il tramite del vano scala, attraversando il balcone del sub 4, rappresentando una tipologia abitativa presente nel Comune di Caivano, ovvero è posto in un fabbricato con poche unità immobiliari senza alcun condominio.

Il LOTTO N.3, costituito dall'appartamento al primo piano interno n.3, è suddiviso in una cucina, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno ed un balcone **[all. n. 37]** (Figure 66 - 85).



Figura 66 cortile comune e facciata sud del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Caivano alla SS 87 km 14,500



Figura 67 cortile comune e facciata ovest del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Caivano alla SS 87 km 14,500

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab



Figura 68 accesso al vano scala comune



Figura 69 accesso al vano scala comune



Figura 70 balcone con servitù di passaggio per accesso al sub 5 della p.lla 677 del foglio 10



Figura 71 accesso all'appartamento al primo piano interno n.4

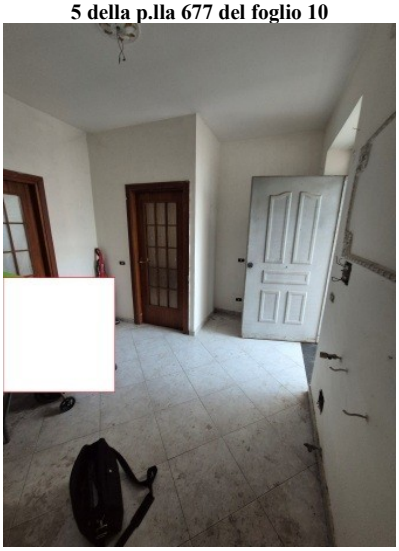


Figura 72 disimpegno dell'appartamento al primo piano interno 4

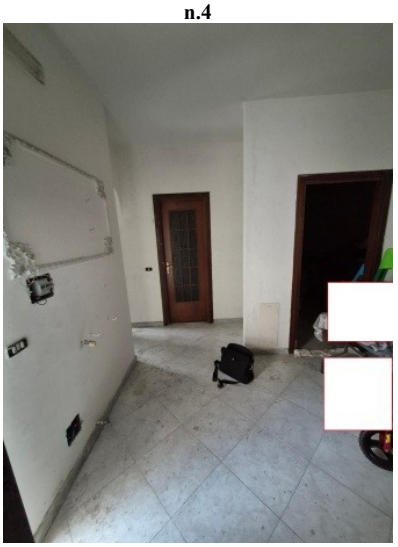


Figura 73 disimpegno dell'appartamento al primo piano interno 4

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab



Figura 74 cucina dell'appartamento al primo piano interno 4



Figura 75 cucina dell'appartamento al primo piano interno 4

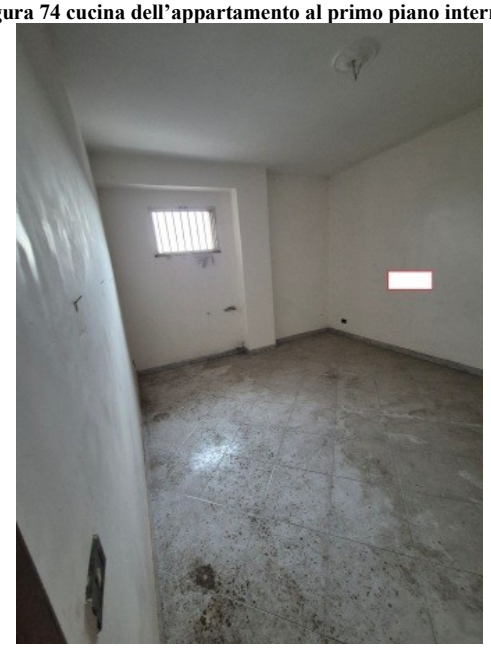


Figura 76 camera da letto 1 dell'appartamento al primo piano interno 4

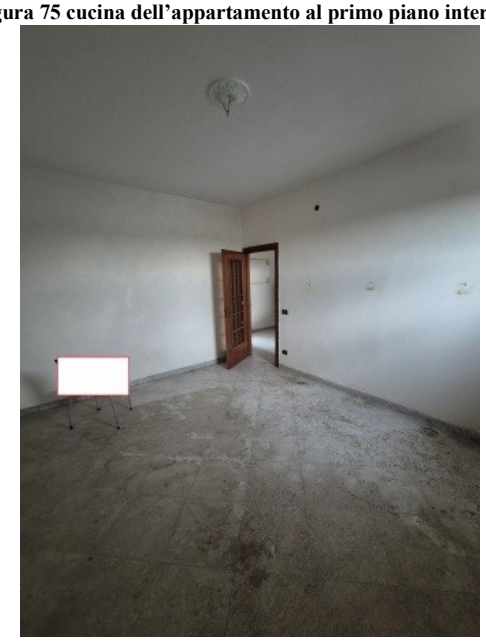


Figura 77 camera da letto 1 dell'appartamento al primo piano interno 4

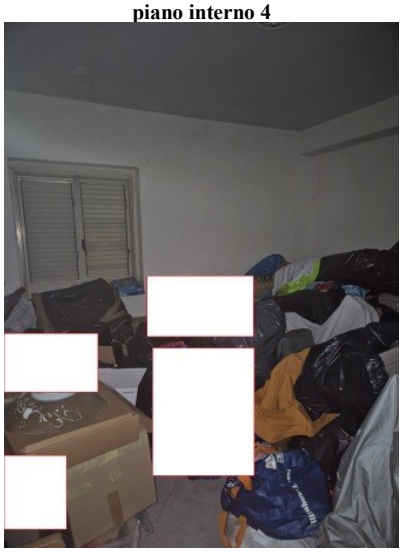


Figura 78 camera da letto 2 dell'appartamento al primo piano interno 4

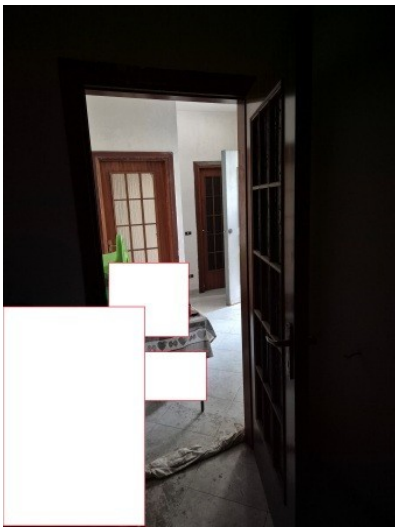


Figura 79 camera da letto 2 dell'appartamento al primo piano interno 4

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

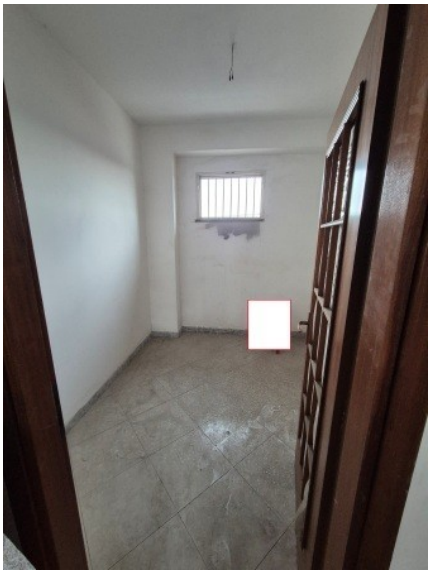


Figura 80 camera da letto 3 dell'appartamento al primo piano interno 4

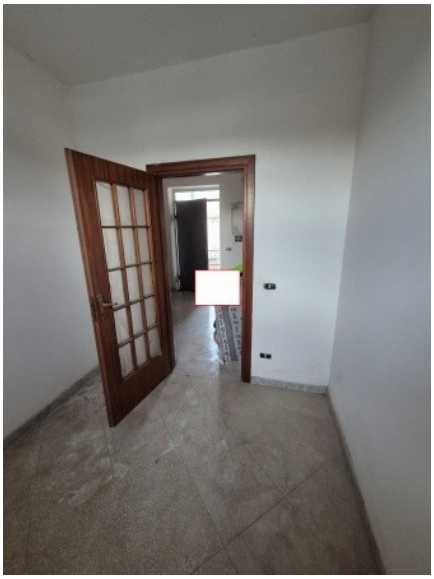


Figura 81 camera da letto 3 dell'appartamento al primo piano interno 4

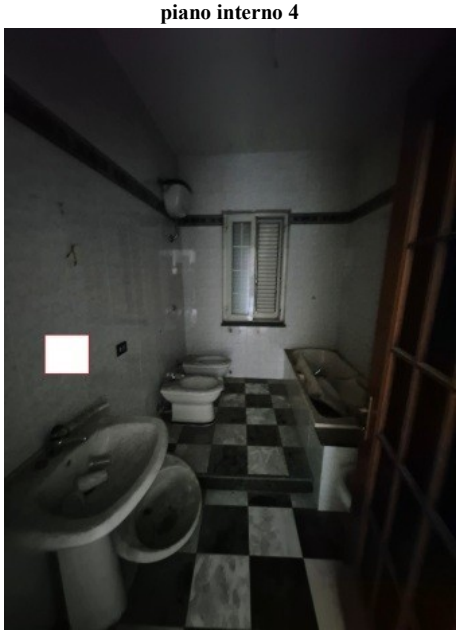


Figura 82 bagno 1 dell'appartamento al primo piano interno 4

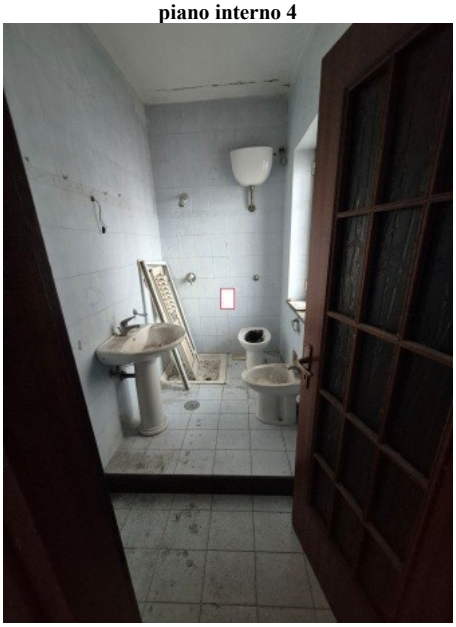


Figura 83 bagno 2 dell'appartamento al primo piano interno 4



Figura 84 balcone dell'appartamento al primo piano interno 4



Figura 85 balcone dell'appartamento al primo piano interno 4

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Dalle planimetrie **[all. n. 38]** dell'appartamento al primo piano interno n.4 è stato possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 86,50 mq, suddivisa tra i vari ambienti (Figura 86):

- ***Primo Piano interno n.4 - altezza utile interna di 2,90 m***
    - Disimpegno della superficie di 12,30 mq;
    - Cucina della superficie di 20,20 mq;
    - Camera da letto 1 della superficie di 18,20 mq;
    - Camera da letto 2 della superficie di 18,00 mq;
    - Camera da letto 3 della superficie di 7,40 mq;
    - Bagno 1 della superficie di 6,10 mq;
    - Bagno 2 della superficie di 4,30 mq;
    - Balcone della superficie di 22,80 mq.

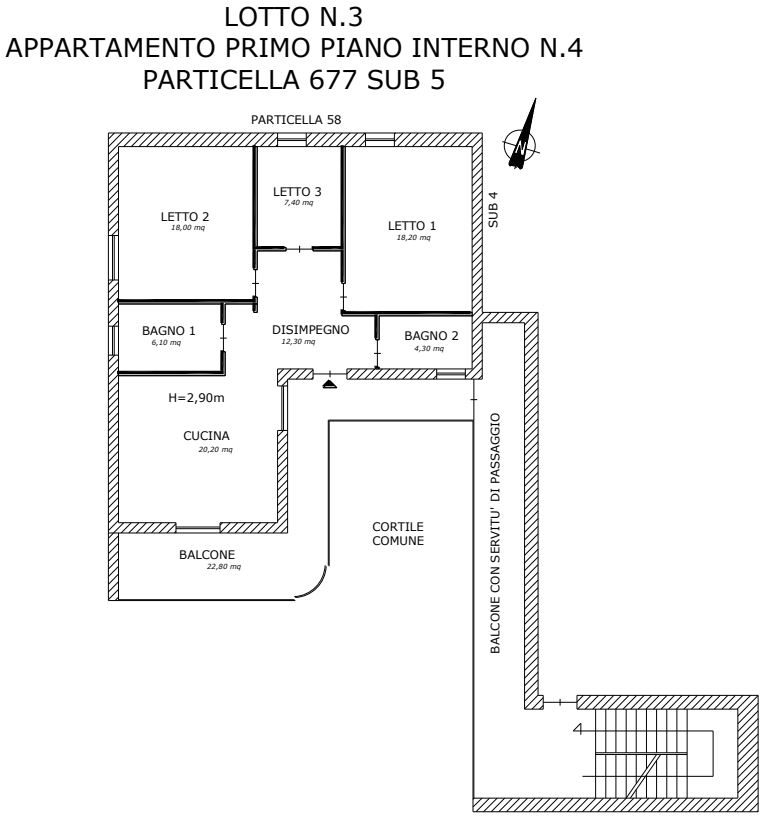


Figura 86 planimetria dell'appartamento al primo piano interno 4

Il LOTTO N.3 non rientra in un contesto condominiale ma condivide con le restanti unità immobiliari tutti gli spazi comuni quale cortile interno e vano scala senza ascensore.

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

- C = 1,00 per tutti gli ambienti interni all'appartamento al primo piano;

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

- C = 0,25 per i balconi.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **92,20 mq**.

L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione straordinaria.

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per l'adeguamento è pari ad € 2.000,00.

L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 300,00.

L'immobile pignorato è libero e non possiede i termosifoni.

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

Il LOTTO N.3 è costituito dall'appartamento al primo piano, interno n.4 ed è sito alla Strada Statale 87 km 14,500 in Caivano (Na) ed è censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Caivano:

Dati catastali attuali e storici del sub 5 della particella 677 del foglio 10 [all. n. 36]

- Dal 28/07/1995 - Comune di Caivano - N.C.E.U. - Foglio **10** - Particella **677** - Sub **5.**

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 556 del foglio 10, ottenuta dal frazionamento della particella 60 del foglio 10 ***[all. n. 10].***

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

L'appartamento al primo piano è dotato della planimetria catastale **[all. n. 39]** cui è conforme lo stato dei luoghi.

4.4 QUESITO n. 4: 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.3, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 16/04/2025, trascritto il **10/06/2025** ai nn. 29082/22418 **[all. n. 13]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Grogu SPV Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

interno n.4 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caivano al foglio 10, particella 677, sub 5, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in regime di comunione legale dei beni.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.3:**
  - ***Atto di acquisto*** del 09/03/2005 **[all. n. 14],** trascritto il *30/03/2005 ai nn. 16077/9435* ***[all. n. 15],*** contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX (debitore esecutato coniugato in regime di comunione legale dei beni), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano interno n.4 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caivano al foglio 10, particella 677, sub 5, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in regime di comunione legale dei beni.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 556 del foglio 10, ottenuta dal frazionamento della particella 60 del foglio 10 ***[all. n. 10].***

4.5 QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il Comune di Caivano è dotato del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Sindacale nr. 14005 del 20/09/2005 e pubblicato sul BURC nr. 50 del 03/10/2005; secondo il P.R.G. vigente il fabbricato da cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona omogenea E2 agricola.

Dall'estrazione dei documenti eseguita presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Caivano è emerso che l'immobile pignorato è stato condonato ai sensi della Legge n.724/94 mediante il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.538/2004 del 27/05/2004 **[all. n. 40],** cui è conforme lo stato dei luoghi.

4.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è libero e non presenta i termosifoni.

4.7 QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il LOTTO N.3 è costituito da un appartamento al primo piano, interno n.4 e non rientra in alcun contesto condominiale, pur condividendo con i restanti immobili il cortile ed il vano scala senza ascensore.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.3 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 19],** sulla signora XXXXXXXX (debitrice esecutata) **[all. n. 20]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sull'appartamento censito al sub 5 della particella 677 del foglio 10 del Comune di Caivano **[all. n. 21].**

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.3 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Ipoteca volontaria*** del 20/09/2006, iscritta *il 23/09/2006 ai nn. 68985/26021* **[all. n. 22]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (figli dei debitori esecutati) ed a favore di Banca Popolare di Ancona Spa (cedente del creditore procedente), rettificata dalla nota di iscrizione *del 22/01/2018 ai nn.3476/396* **[all. n. 23]** contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Banca Popolare di Ancona Spa (cedente del creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano interno n.4 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caivano al foglio 10, particella 677, sub 5. Si rappresenta che i signori XXXXXXXX e XXXXXXXX non sono mai stati proprietari dell'immobile su cui è stata iscritta la prima ipoteca;
- ***Atto di pignoramento immobiliare*** del 16/04/2025, trascritto il **10/06/2025** ai nn. 29082/22418 **[all. n. 13]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Grogu SPV Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano interno n.4 censito nel N.C.E.U. del Comune di Caivano al foglio 10, particella 677, sub 5, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in regime di comunione legale dei beni.

Il costo necessario per l'adeguamento dell'impianto elettrico è pari ad € 2.000,00, mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00.

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

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

4.8 QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il LOTTO N.3 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

4.9 QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore dei debitori esecutati e dei loro danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.3.

Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono terreni gravati da usi civici nel Comune di Caivano e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.3.

4.10 QUESITO n. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il LOTTO N.3 è costituito da un appartamento al primo piano, interno n.4 e non rientra in alcun contesto condominiale, pur condividendo con i restanti immobili il cortile ed il vano scala senza ascensore.

4.11 QUESITO n. 11: 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

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

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 superficiarie (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

4.11.1 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 all'interno della zona residenziale satura.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Caivano.

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 XXXXXXXX si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 24]**
  - Valore di mercato noto = € 80.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 12 mesi;
  - Superficie utile interna = 72,00 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
  - Balconi e/o terrazzi = 12,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
  - Numero di piano dell'immobile = primo piano;
  - Livello di manutenzione dell'immobile = sufficiente con interventi di manutenzione straordinaria.
- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 25]**
  - Valore di mercato noto = € 140.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 12 mesi;
  - Superficie utile interna = 95,00 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
  - Balconi e/o terrazzi = 12,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
  - Numero di piano dell'immobile = terzo piano;
  - Livello di manutenzione dell'immobile = ottimo con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 26]**
  - Valore di mercato noto = € 90.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 12 mesi;
  - Superficie utile interna = 90,00 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

- Balconi e/o terrazzi = 12,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'immobile = secondo piano;
- Livello di manutenzione dell'immobile = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.

- 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 interna = 86,50 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
  - Balconi e/o terrazzi = 22,80 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
  - Numero di piano dell'immobile = primo piano;
  - Livello di manutenzione assimilato all'immobile = sufficiente con interventi di manutenzione straordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 15,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base ai numeri di piani = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 20.000,00;

  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

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

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		€ 80 000,00	€ 140 000,00	€ 90 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	12 mesi	12 mesi	12 mesi
Superficie utile interna	86,50 mq	72,00 mq	95,00 mq	90,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	22,80 mq	12,00 mq	12,00 mq	12,00 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	1 bagno	2 bagni	1 bagno
Numero di piano	1 piano	1 piano	3 piano	2 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	3,0	3,5	7,5	4,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO N.3 il valore di mercato di **€ 59.105,67**, 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	€ 80 000,00	€ 140 000,00	€ 90 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 3 144,00	-€ 5 502,00	-€ 3 537,00
€ - Superficie utile interna	€ 14 500,00	-€ 8 500,00	-€ 3 500,00
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	€ 2 700,00	€ 2 700,00	€ 2 700,00
€ - Numero dei servizi igienici	€ 5 000,00	€ 0,00	€ 5 000,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 0,00	-€ 8 400,00	-€ 2 700,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	-€ 10 000,00	-€ 90 000,00	-€ 30 000,00

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

€ - Valori di mercato corretti	€ 89 056,00	€ 30 298,00	€ 57 963,00
Media dei valori corretti	€ 59 105,67		

4.11.2 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.3 il valore di mercato di **€ 59.105,67** e, considerando la superficie commerciale pari a **92,20 mq**, si è calcolato un valore di **€ 641,05 al mq**, ovvero:

Appartamento al primo piano p.lla 677 sub 5		
Superficie Commerciale	**Valore lordo al mq €/mq**	**Valore lordo Totale**
92,20 mq	641,05 €/mq.	€ 59.105,67

4.11.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione dell'immobile è sufficiente con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria 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 necessario per l'adeguamento dell'impianto elettrico è pari ad € 2.000,00, mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a **€ 2.300,00** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad **€ 56.805,67.**

4.11.4 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 15% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per eventuali costi necessari per la richiesta dell'agibilità tramite SCA e per tener conto dell'ulteriore svalutazione che l'immobile subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

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

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 15% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 48.000,00.**

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

4.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il bene che costituisce il LOTTO N.3 risulta di piena proprietà dei debitori esecutati.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

4.13 QUESITO n. 13: 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 XXXXXXXX è deceduto in Acerra (Na) il 16/07/2015 **[all. n. 27];** la signora XXXXXXXX è deceduta in Acerra (Na) il 30/08/2019 **[all. n. 28];** i debitori esecutati hanno lasciato quali eredi i figli XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX **[all. n. 29]** che non hanno provveduto all'accettazione dell'eredità e, pertanto, è stato nominato quale Curatore dell'eredità giacente l'Avv. Giulia Vecchione.

I debitori esecutati si sono coniugati in Afragola il 30/03/1965 **[all. n. 30]** e non hanno mai provveduto a scegliere il regime patrimoniale dei beni; pertanto, l'acquisto dell'immobile pignorato eseguito nell'anno 2005 ricade nella comunione legale dei beni.

4.14 QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N.3: – piena ed intera proprietà di **appartamento al primo piano interno n.4** ubicato nel fabbricato sito alla Strada Statale 87 al km 14,500 in Caivano (Na); l'appartamento ha una superficie utile interna di 86,50 mq, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed è composto da un disimpegno, una cucina, due bagni, tre camere da letto ed un balcone; l'appartamento confina con la particella 58 a nord, con il sub 4 ad est, con il cortile comune a sud; è riportato nel **C.F.** del **Comune di** Caivano **foglio** 10, **p.lla** 677, **sub** 5; il descritto stato dei luoghi è conforme alla consistenza catastale; vi è la Concessione Edilizia in Sanatoria n.538/2004 del 27/05/2004, rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.724/94, cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE **euro 48.000,00.**

4.15 Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato

4.15.1 Lotto N.3 - Prezzo a base d'asta: € 48.000,00

Appartamento al primo piano interno n.4	
Ubicazione:	Caivano (Na) – Strada Statale 87 km 14,500

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al primo piano interno n.4 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 677, Sub. 5, Categoria A3.	**Superficie commerciale**	92,20 mq
Pertinenze:		**Superficie**	
Stato conservativo:	L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione straordinaria, oltre alla revisione dell'impianto elettrico.		
Descrizione:	l'appartamento ha una superficie utile interna di 86,50 mq, con un'altezza utile interna di 2,90 m ed è composto da un disimpegno, una cucina, due bagni, tre camere da letto ed un balcone; l'appartamento confina con la particella 58 a nord, con il sub 4 ad est, con il cortile comune a sud; il descritto stato dei luoghi è conforme alla consistenza catastale; Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Sindacale nr. 14005 del 20/09/2005 e pubblicato sul BURC nr. 50 del 03/10/2005; secondo il P.R.G. vigente il fabbricato da cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona omogenea E2 agricola. L'appartamento è stato condonato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.538/2004 del 27/05/2004, rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.724/94; Lo stato dei luoghi dell'appartamento al primo piano è conforme a quello assentito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

LOTTO N.4

5. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO N.4 è rappresentato dalla **piena proprietà** del porticato, deposito e box auto al piano terra alla Strada Statale 87 km 14,500 in Caivano (Na), censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Caivano:

- Porticato, deposito e box auto al piano terra censiti al N.C.E.U. - Foglio **10** - Particella **677** - Sub **2** - Categoria **C/6** - Classe **1** - Consistenza **87,00 mq [all. n. 41].**

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità ai debitori esecutati, in forza dell'atto di acquisto eseguito in comunione legale dei beni.

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

Inoltre, a seguito della sovrapposizione **[all. n. 3]** tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI **[all. n. 4],** è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 87 e 88).

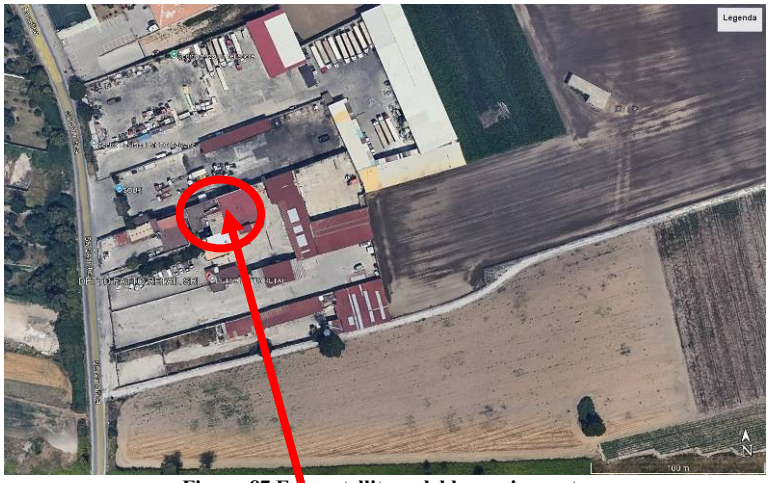


Figura 87 Foto satellitare del bene pignorato

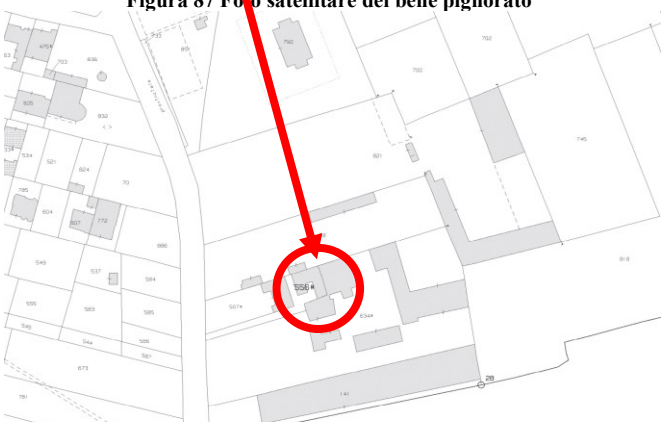


Figura 88 Mappa catastale - foglio 10 Comune di Caivano

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto dal porticato, dal deposito e dal box auto al piano terra maggiormente appetibile sul mercato si è formato il **LOTTO N.4,** in quanto il bene pignorato è indivisibile e rappresenta una tipologia edilizia presente nella zona residenziale della periferia del Comune di Caivano.

Pertanto, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale **[all. n. 5]** sono stati individuati i confini del porticato, del deposito e dal box auto al piano terra che costituiscono il **LOTTO N.4** precedentemente descritto, ovvero:

- A Nord con la particella 58 del foglio 10;
- Ad Est con il sub 3 della particella 677 del foglio 10;
- A Sud con il cortile comune.

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

Il LOTTO N.4 è costituito dal porticato, dal deposito e dal box auto al piano terra siti alla Strada Statale 87 km 14,500 in Caivano (Na), con accesso per il tramite del cortile interno; Il bene pignorato è, pertanto, accessibile dai mezzi rotabili (Figure 89 - 92).

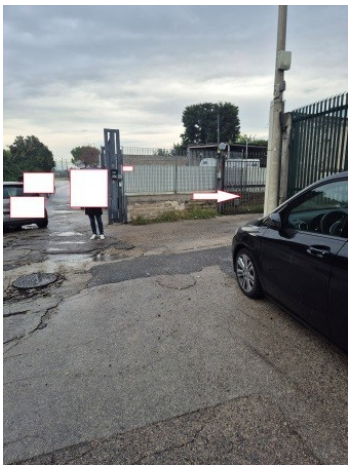


Figura 89 accesso all'immobile pignorato dalla Strada Statale 87 al km 14,500 in Caivano



Figura 90 passaggio per il cortile interno comune con accesso all'immobile pignorato in Caivano



Figura 91 accesso al cortile interno comune per l'immobile pignorato in Caivano



Figura 92 cortile interno comune e facciata sud del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Caivano

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Il bene pignorato è posto lungo la periferia nord del Comune di Caivano nei pressi della località Pascarola (Figura 93).



Figura 93 Collocazione del bene pignorato nel contesto del Comune di Caivano

Inoltre, il fabbricato in cui è situato l'immobile pignorato è dotato di un vano scala senza ascensore ed ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con due piani fuori terra oltre al sottotetto al secondo piano.

Il porticato, il deposito ed il box auto al piano terra hanno l'accesso dal cortile comune, rappresentando una tipologia edilizia presente nel Comune di Caivano, ovvero è posto in un fabbricato con poche unità immobiliari senza alcun condominio.

Il LOTTO N.4 è costituito dal porticato, dal deposito e dal box auto al piano terra **[all. n. 42]** (Figure 94 - 99).



Figura 94 cortile comune e facciata sud del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Caivano alla SS 87 km 14,500



Figura 95 cortile comune e facciata ovest del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Caivano alla SS 87 km 14,500

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab



Figura 96 deposito al piano terra



Figura 97 box auto al piano terra



Figura 98 box auto al piano terra



Figura 99 porticato al piano terra

Dalle planimetrie **[all. n. 43]** del porticato, del deposito e del box auto al piano terra è stato possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 57,70 mq, suddivisa tra i vari ambienti (Figura 100):

- ***Deposito, porticato e box auto al piano terra***
  - Deposito della superficie di 9,30 mq con altezza utile interna di 2,40 m;
  - Porticato della superficie di 23,80 mq con altezza utile interna di 3,70 m;
  - Box auto della superficie di 48,40 mq con altezza utile interna di 3,70 m.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

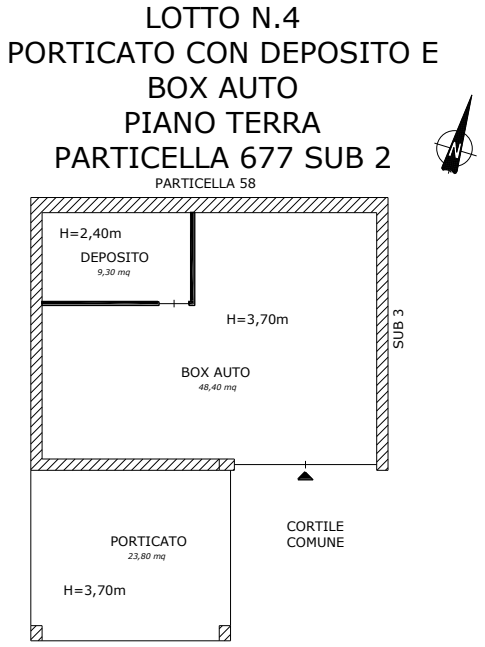


Figura 100 planimetria del porticato, del deposito e del box auto al piano terra

Il LOTTO N.4 non rientra in un contesto condominiale ma condivide con le restanti unità immobiliari tutti gli spazi comuni quale cortile interno e vano scala senza ascensore.

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

- C = 0,45 per tutti gli ambienti interni, ovvero il deposito ed il box auto al piano terra;
- C = 0,25 per il porticato.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **31,915 mq**.

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per l'adeguamento è pari ad € 1.000,00.

Per il deposito, il box auto ed il porticato non è richiesto l'attestato di prestazione energetica.

L'immobile pignorato è occupato dal signor XXXXXXXX senza alcun titolo.

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

Il LOTTO N.4 è costituito dal porticato, dal deposito e dal box auto al piano terra ed è sito alla Strada Statale 87 km 14,500 in Caivano (Na) ed è censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Caivano:

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Dati catastali attuali e storici del sub 2 della particella 677 del foglio 10 [all. n. 41]

- Dal 28/07/1995 - Comune di Caivano - N.C.E.U. - Foglio **10** - Particella **677** - Sub **2.**

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 556 del foglio 10, ottenuta dal frazionamento della particella 60 del foglio 10 ***[all. n. 10].***

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

Il porticato, il deposito ed il box auto al piano terra sono dotati della planimetria catastale **[all. n. 44]** cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla creazione del deposito ed alla chiusura tramite tompagnatura del box auto (Figure 101 e 102) **[all. n. 45].**

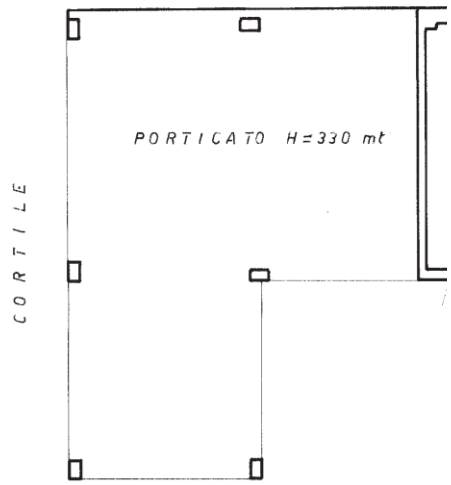


Figura 101 planimetria catastale del box auto, del deposito e del porticato al piano terra

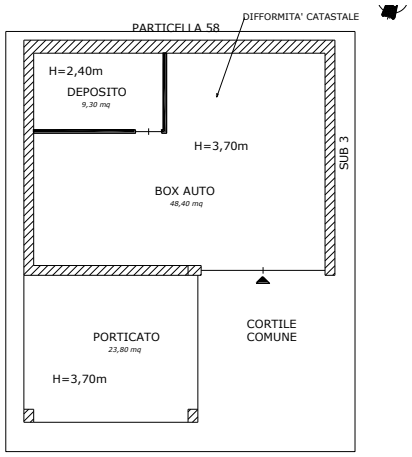


Figura 102 planimetria del box auto, del deposito e del porticato al piano terra

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo dei diritti catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 450,00.

5.4 QUESITO n. 4: 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.4, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 16/04/2025, trascritto il **10/06/2025** ai nn. 29082/22418 **[all. n. 13]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Grogu SPV Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del deposito, del porticato e del box auto al piano terra censiti nel N.C.E.U. del Comune di Caivano al foglio 10, particella 677,

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

sub 2, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in regime di comunione legale dei beni.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.4:**
  - ***Atto di acquisto*** del 09/03/2005 **[all. n. 14],** trascritto il *30/03/2005 ai nn. 16077/9435* ***[all. n. 15],*** contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX (debitore esecutato coniugato in regime di comunione legale dei beni), relativamente alla piena proprietà del deposito, del porticato e del box auto al piano terra censiti nel N.C.E.U. del Comune di Caivano al foglio 10, particella 677, sub 2, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in regime di comunione legale dei beni.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 556 del foglio 10, ottenuta dal frazionamento della particella 60 del foglio 10 ***[all. n. 10].***

5.5 QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il Comune di Caivano è dotato del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Sindacale nr. 14005 del 20/09/2005 e pubblicato sul BURC nr. 50 del 03/10/2005; secondo il P.R.G. vigente il fabbricato da cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona omogenea E2 agricola.

Dall'estrazione dei documenti eseguita presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Caivano è emerso che l'immobile pignorato è stato condonato ai sensi della Legge n.724/94 mediante il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.537/2004 del 28/05/2004 **[all. n. 16],** cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla creazione del deposito ed alla chiusura tramite tompagnatura del box auto **[all. n. 46]** (figure 103, 104).

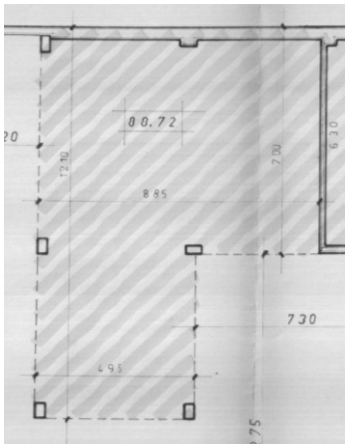


Figura 103 planimetria del porticato al piano terra secondo la Concessione Edilizia in Sanatoria n.537/2004

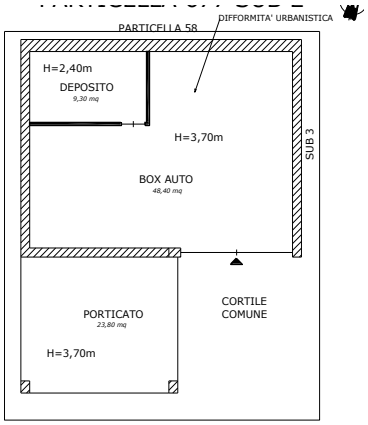


Figura 104 planimetria delle difformità urbanistiche del porticato al piano terra

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Il costo per il ripristino della regolarità urbanistica tramite la demolizione dei tompagni perimetrali e del deposito, comprensivo dei diritti, dei costi di demolizione e degli onorari tecnici, è stimabile in € 3.000,00.

5.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è occupato dal signor XXXXXXXX senza alcun titolo; si è determinata l'indennità di occupazione mensile pari ad € 50,00 **[all. n. 18].**

5.7 QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il LOTTO N.4 è costituito da un porticato con deposito e box auto al piano terra e non rientra in alcun contesto condominiale, pur condividendo con i restanti immobili il cortile ed il vano scala senza ascensore.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.4 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 19],** sulla signora XXXXXXXX (debitrice esecutata) **[all. n. 20]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sull'appartamento censito al sub 2 della particella 677 del foglio 10 del Comune di Caivano **[all. n. 21].**

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.4 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Ipoteca volontaria*** del 20/09/2006, iscritta *il 23/09/2006 ai nn. 68985/26021* **[all. n. 22]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (figli dei debitori esecutati) ed a favore di Banca Popolare di Ancona Spa (cedente del creditore procedente), rettificata dalla nota di iscrizione *del 22/01/2018 ai nn.3476/396* **[all. n. 23]** contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di Banca Popolare di Ancona Spa (cedente del creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del porticato al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Caivano al foglio 10, particella 677, sub 2. Si rappresenta che i signori XXXXXXXX e XXXXXXXX non sono mai stati proprietari dell'immobile su cui è stata iscritta la prima ipoteca;
- ***Atto di pignoramento immobiliare*** del 16/04/2025, trascritto il **10/06/2025** ai nn. 29082/22418 **[all. n. 13]**, contro XXXXXXXX e XXXXXXXX (debitori

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

esecutati) ed a favore di Grogu SPV Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del porticato al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Caivano al foglio 10, particella 677, sub 2, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in regime di comunione legale dei beni.

Il costo necessario per l'adeguamento dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo dei diritti catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 450,00; infine, il costo per ripristinare la regolarità urbanistica mediante la demolizione dei tompagni perimetrali e del deposito, comprensivo dei diritti, dei costi di demolizione e degli onorari tecnici, è stimabile in € 3.000,00.

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

5.8 QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il LOTTO N.4 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

5.9 QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore dei debitori esecutati e dei loro danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.4.

Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono terreni gravati da usi civici nel Comune di Caivano e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.4.

5.10 QUESITO n. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il LOTTO N.4 è costituito da un porticato con deposito e box auto al piano terra e non rientra in alcun contesto condominiale, pur condividendo con i restanti immobili il cortile ed il vano scala senza ascensore.

5.11 QUESITO n. 11: 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.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

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

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiarie (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

5.11.1 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 all'interno della zona residenziale satura.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Caivano.

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 XXXXXXXX si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

Si è desunto tramite il metodo estimativo del MCA per il lotto precedente avente uno stato di manutenzione similare a quello del LOTTO N.4 un valore di mercato unitario di € 641,05 al metro quadrato; pertanto, avendo dedotto la superficie commerciale di 31,915 mq per il tramite del coefficiente di omogenizzazione è stato possibile dedurre il valore di mercato del LOTTO N.4 in € 20.459,11.

5.11.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dal paragrafo precedente e tramite la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA) utilizzata per il lotto precedente, si è desunto per il LOTTO N.4 il valore di mercato di **€ 20.459,11** e, considerando la superficie commerciale pari a **31,915 mq**, si è calcolato un valore di **€ 641,05 al mq**, ovvero:

Porticato con deposito e box auto al piano terra p.lla 677 sub 2		
Superficie Commerciale	**Valore lordo al mq €/mq**	**Valore lordo Totale**

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

31,915 mq	641,05 €/mq.	€ 20.459,11

5.11.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione dell'immobile è mediocre 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 necessario per l'adeguamento dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo dei diritti catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 450,00; infine, il costo per ripristinare la regolarità urbanistica mediante la demolizione dei tompagni perimetrali e del deposito, comprensivo dei diritti, dei costi di demolizione e degli onorari tecnici, è stimabile in € 3.000,00, mentre il costo per la liberazione dell'immobile è stimabile in € 1.009,11.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a **€ 5.459,11** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad **€ 15.000,00.**

5.11.4 Prezzo base d'asta

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

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

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 13.500,00.**

5.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il bene che costituisce il LOTTO N.4 risulta di piena proprietà dei debitori esecutati.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

5.13 QUESITO n. 13: 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 XXXXXXXX è deceduto in Acerra (Na) il 16/07/2015 **[all. n. 27];** la signora XXXXXXXX è deceduta in Acerra (Na) il 30/08/2019 **[all. n. 28];** i debitori esecutati hanno lasciato quali eredi i figli XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX **[all. n. 29]** che non hanno provveduto all'accettazione dell'eredità e, pertanto, è stato nominato quale Curatore dell'eredità giacente l'Avv. Giulia Vecchione.

I debitori esecutati si sono coniugati in Afragola il 30/03/1965 **[all. n. 30]** e non hanno mai provveduto a scegliere il regime patrimoniale dei beni; pertanto, l'acquisto dell'immobile pignorato eseguito nell'anno 2005 ricade nella comunione legale dei beni.

5.14 QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N.4: – piena ed intera proprietà di **porticato con box auto e deposito al piano terra** ubicato nel fabbricato sito alla Strada Statale 87 al km 14,500 in Caivano (Na); il deposito ha una superficie utile interna di 9,30 mq, con un'altezza utile interna di 2,40 m, il box auto ha una superficie utile interna di 48,40 mq, con un'altezza utile interna di 3,70 m, il porticato ha superficie utile interna di 23,80 mq, con un'altezza utile interna di 3,70 m; confina con la particella 58 a nord, con il sub 3 ad est, con il cortile comune a sud; è riportato nel **C.F.** del **Comune di** Caivano **foglio** 10, **p.lla** 677, **sub** 2; il descritto stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine alla creazione del deposito ed alla chiusura tramite tompagnatura del box auto; vi è la Concessione Edilizia in Sanatoria n.537/2004 del 28/05/2004, rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.724/94, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla creazione del deposito ed alla chiusura tramite tompagnatura del box auto. A parere dell'Esperto Stimatore è necessario demolire le opere eseguire per ottenere la regolarizzazione urbanistica.

PREZZO BASE **euro 13.500,00.**

5.15 Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato

5.15.1 Lotto N.4 - Prezzo a base d'asta: € 13.500,00

Porticato con deposito e box auto al piano terra	
Ubicazione:	Caivano (Na) – Strada Statale 87 km 14,500

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab

Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Porticato con deposito e box auto al piano terra Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 677, Sub. 2, Categoria C6.	**Superficie commerciale**	31,915 mq
Pertinenze:		**Superficie**	
Stato conservativo:	L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria, oltre alla revisione dell'impianto elettrico.		
Descrizione:	il deposito ha una superficie utile interna di 9,30 mq, con un'altezza utile interna di 2,40 m, il box auto ha una superficie utile interna di 48,40 mq, con un'altezza utile interna di 3,70 m, il porticato ha superficie utile interna di 23,80 mq, con un'altezza utile interna di 3,70 m; confina con la particella 58 a nord, con il sub 3 ad est, con il cortile comune a sud; il descritto stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine alla creazione del deposito ed alla chiusura tramite tompagnatura del box auto; Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Sindacale nr. 14005 del 20/09/2005 e pubblicato sul BURC nr. 50 del 03/10/2005; secondo il P.R.G. vigente il fabbricato da cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona omogenea E2 agricola. L'immobile è stato condonato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.537/2004 del 28/05/2004, rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.724/94, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla creazione del deposito ed alla chiusura tramite tompagnatura del box auto. A parere dell'Esperto Stimatore è necessario demolire le opere eseguire per ottenere la regolarizzazione urbanistica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Firmato Da: ROSSETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7cb12d4fa6e9aedcd20d74d79f028bab