

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. PELUSO Roberto
Procedura n. R.G.E. 244/2020

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
contro
XXXX e XXXX

arch. Emanuela ACCARINO

Viale Augusto, 9 - 80125 Napoli Cell. +39 338 9965414

PEC: emanuela.accarino@archiworldpec.it e-mail: architetto.accarino@gmail.com

C.F.: CCR MNL 78A54 F839Q - P.IVA: 06989471211

I N D I C E

1.	PARTI IN CAUSA	4
2.	DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	4
3.	PREMESSA	4
4.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5.	RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	6
5.0	QUESITO "0"	6
5.1	QUESITO "1"	7
5.2	QUESITO "2"	9
5.3	QUESITO "3"	24
5.4	QUESITO "4"	29
5.5	QUESITO "5"	31
5.6	QUESITO "6"	33
5.7	QUESITO "7"	39
5.8	QUESITO "8"	39
5.9	QUESITO "9"	40
5.10	QUESITO "10"	41
5.11	QUESITO "11"	41
5.12	QUESITO "12"	42
5.13	QUESITO "13"	50
5.14	QUESITO "14"	50
6.	CONCLUSIONI	50

A L L E G A T I

1.	MANDATO
2.	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3.	PROVA DI SPEDIZIONE ALLE PARTI
4.	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
5.	ESTRATTO DI MATRIMONIO
6.	ISPEZIONI IPOTECARIE IMMOBILI
7.	SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON FOTO SATELLITARE
8.	ESITO ISTANZA COMUNE CAPUA
9.	PLANIMETRIA APPARTAMENTO STATO ATTUALE
10.	RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO
11.	PLANIMETRIA BOX AUTO STATO ATTUALE
12.	RILIEVO FOTOGRAFICO BOX AUTO
13.	PLANIMETRIA LOCALE COMMERCIALE STATO ATTUALE
14.	RILIEVO FOTOGRAFICO LOCALE COMMERCIALE
15.	PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI APPARTAMENTO E DIFFORMITA' RISPETTO AL GRAFICO CATASTALE
16.	PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI BOX AUTO E DIFFORMITA' RISPETTO AL GRAFICO CATASTALE

17. ATTO DI COMPRAVENDITA APPARTAMENTO E BOX AUTO
18. ATTO DI COMPRAVENDITA LOCALE COMMERCIALE
19. LICENZA EDILIZIA IMMOBILI 1-2
20. SOVRAPPOSIZIONE STATO ATTUALE APPARTAMENTO CON GRAFICO LICENZA
21. SOVRAPPOSIZIONE STATO ATTUALE BOX AUTO CON GRAFICO LICENZA
22. LICENZA EDILIZIA IMMOBILE 3
23. SOVRAPPOSIZIONE STATO ATTUALE LOCALE COMMERCIALE CON GRAFICO LICENZA
24. CERTIFICATI DI RESIDENZA STORICA
25. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO IMMOBILI 1-2
26. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO LOTTO 1

1. PARTI IN CAUSA

Creditore

- MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., sede legale in Siena, alla Piazza Salimbeni n. 3, P.IVA 00884060526, che si è scissa in AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, C.F. 05828330638, rappresentata e difesa dall'avv. XXXX ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in XXXX alla Via XXXX, PEC: [XXXX](#)

Debitori eseguiti

- Sig. XXXX, nato a XXXX il XXXX, C.F. XXXX, e residente in Capua (CE) alla Via XXXX.
 - Sig.ra XXXX, nata a XXXX il XXXX, C.F. XXXX, e residente in XXXX alla Via XXXX.
- rappresentati e difesi dagli avvocati XXXX e XXXX ed elettivamente domiciliati presso il loro studio in XXXX alla Via XXXX, PEC: [XXXX](#) e [XXXX](#)

2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sono sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

1. **Appartamento** sito in **Capua (CE)** alla **Via Fuori Porta Roma n. 66** al secondo piano
2. **Autorimessa** sito in **Capua (CE)** alla **Via Fuori Porta Roma n. 66** al piano seminterrato
3. **Locale commerciale** sito in **Capua (CE)** alla **Via San Tammaro** al piano terra

3. PREMESSA

La sottoscritta Emanuela ACCARINO, architetto, con studio in Napoli - 80125 - al Viale di Augusto n. 9, iscritta all'Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia al n.

10838 nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 12312, nominata *esperto stimatore* dal G.E. dott. Roberto Peluso in data 24/04/2021 nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 244/2020 promossa da MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro i Sigg. XXXX e XXXX, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e da quella acquisita, da quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti. In data 30/04/2021 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'III.mo Giudice dott. Peluso le affidava il mandato.

La scrivente provvedeva agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c..

(All. 1: Mandato)

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

In data 22/06/2021 la sottoscritta si è recata, unitamente al proprio collaboratore autorizzato dal G.E., sui luoghi di causa per eseguire il sopralluogo di rito. L'attività peritale ha avuto seguito nel giorno 15/07/2021 e nel giorno 30/09/2021. La scrivente C.T.U. ha eseguito rilievi metrici e fotografici, ha constatato lo stato dei luoghi, accertato lo stato di occupazione, verificato i confini e lo stato di conservazione e manutenzione dei vari immobili (che non necessitano di interventi urgenti). Al termine dei sopralluoghi è stato redatto il verbale, controfirmato da tutti gli astanti.

(All. 2: Verbale di sopralluogo)

Acquisiti tutti gli elementi sufficienti per la stesura della perizia di stima, si è proceduto con le risposte ai quesiti del mandato, secondo l'ordine con cui esso è stato formulato.

Nel rispetto della normativa, l'elaborato peritale è stato trasmesso alle Parti interessate.

(All. 3: Prova di spedizione alle Parti)

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

5.0 QUESITO "0"

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

Agli atti della procedura risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 Il co. c.p.c., datata 13/01/2021, a firma del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Essa risale sino ad atti derivativi trascritti in data anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (19/11/2020).

Si rinviene tra la documentazione catastale esclusivamente l'estratto di mappa di uno dei tre immobili pignorati, tra l'altro errata.

Pertanto la scrivente provvede ad estrarre, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, visure storiche, estratti di mappa e planimetrie catastali di tutti i cespiti.

(All. 4: Documentazione catastale)

Nella certificazione notarile vengono riportati sia i dati catastali attuali degli immobili che quelli storici.

Agli atti della procedura risulta depositato l'estratto di matrimonio degli esecutati, che sono coniugati tra loro, dalla data del 31/01/1986.

La scrivente ha anche provveduto ad acquisire lo stesso certificato, aggiornato alla data del 10/02/2022, dal quale non si evincono difformità rispetto a quello agli atti. Non si evincono annotazioni pertanto si deduce che i coniugi abbiano scelto il regime di comunione dei beni.

(All. 5: Estratto di matrimonio)

5.1 QUESITO "1"

Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà degli immobili oggetto della presente relazione.

Detto diritto corrisponde a quello in titolarità degli esecutati nella misura:

- XXXX per la quota di 1/2 delle unità immobiliari n. 1 e 2
- XXXX per la quota di 1/2 delle unità immobiliari n. 1 e 2 e per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare n. 3

in forza degli atti, di acquisto e di successione, trascritti in loro favore.

(All. 6: Ispezioni ipotecarie immobili)

I cespiti nell'atto di pignoramento vengono così descritti:

- ❖ IMMOBILE 1: Abitazione di tipo civile al piano 2 di vani catastali 6,5, riportata al NCEU del Comune di Capua al foglio 24, p.lla 5367, sub 14, cat. A/2;
- ❖ IMMOBILE 2: Rimessa al piano S1 di mq 41, riportata al NCEU del Comune di Capua al foglio 24, p.lla 5367, sub 21, cat. C/6;
- ❖ IMMOBILE 3: Locale commerciale al piano terra di mq 21, riportata al NCEU del Comune di Capua al foglio 41, p.lla 5125, sub 74, cat. C/1.

Detti dati sono conformi a quelli agli atti del catasto. Non emergono difformità.

Per quanto attiene le planimetrie, si precisa che i grafici catastali sono lievemente difformi dallo stato dei luoghi per le motivazioni che di seguito saranno meglio precisate in risposta al quesito n. 3.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto i beni quali effettivamente esistenti, corrispondenti allo stato dei luoghi.

Al fine dell'esatta individuazione dei manufatti pignorati, fa seguito la sovrapposizione della foto satellitare reperita mediante Google Maps e con la mappa catastale relativa al fabbricato in cui ricadono gli immobili 1 e 2. Per l'immobile 3 la mappa catastale non è rilasciabile.

Tralasciando le imprecisioni che non fanno perfettamente sovrapporre le due sagome del fabbricato, non si rilevano sostanziali difformità.

(All. 7: Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare)



Si attesta che entrambi i fabbricati in cui ricadono i cespiti pignorati non sono interessati da provvedimenti espropriativi per pubblica utilità.

(All. 8: Esito istanza Comune Capua)

La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, di provvedere alla **formazione di due lotti**, così rappresentati:

LOTTO 1

- ❖ **IMMOBILE 1:** Abitazione di tipo civile sita in Capua (CE) alla Via Fuori Porta Roma n. 66, posta al piano 2, di vani catastali 6,5, riportata al NCEU di detto Comune al foglio 24, p.lla 5367, sub 14, cat. A/2; essa confina a nord-est, ad est e a sud-est con spazio comune condominiale, a sud-ovest con il cortile interno, ad ovest con il corpo scala;
- ❖ **IMMOBILE 2:** Box auto in Capua (CE) alla Via Fuori Porta Roma n. 66, al piano S1 di mq 41, riportata al NCEU di detto Comune al foglio 24, p.lla 5367, sub 21, cat. C/6; esso confina a nord-est con spazio comune condominiale, a sud-est e a nord-ovest con altra unità immobiliare, a sud-ovest con spazio di manovra.

LOTTO 2

- ❖ **IMMOBILE 3:** Locale commerciale sito in Capua (CE) alla Via San Tammaro, al piano terra di mq 21, riportata al NCEU di detto Comune al foglio 41, p.lla 5125, sub 74, cat. C/1; esso confina a nord e a sud altre unità immobiliari, ad ovest con il corpo scala, ad est con la strada Via San Tammaro.

5.2 QUESITO "2"

Individuazione del bene e descrizione del lotto

LOTTO 1

L'edificio in cui ricadono gli immobili 1 e 2 sono situati nel Comune di Capua (CE), nel centro di Capua, in prossimità del fiume Volturno, in un contesto territoriale caratterizzato da palazzine sviluppate su pochi livelli, a destinazione residenziale, ove al piano terra sono ubicate le attività commerciali. La costruzione è in calcestruzzo armato, costituita da quattro piani oltre quello interrato, messi in collegamento dalla scala condominiale e da un ascensore. Consta di due scale. La destinazione è residenziale. L'accesso avviene dalla strada Via Fuori Porta Roma,

verso la quale è chiuso da un cancello in ferro. È rifinito con pittura di colore chiaro e marcapiani più scuri e presenta la copertura a terrazza non praticabile. Lo stato manutentivo è discreto.



❖ **IMMOBILE 1:** Abitazione di tipo civile

Superando il cortile interno, frontalmente è localizzata la scala B



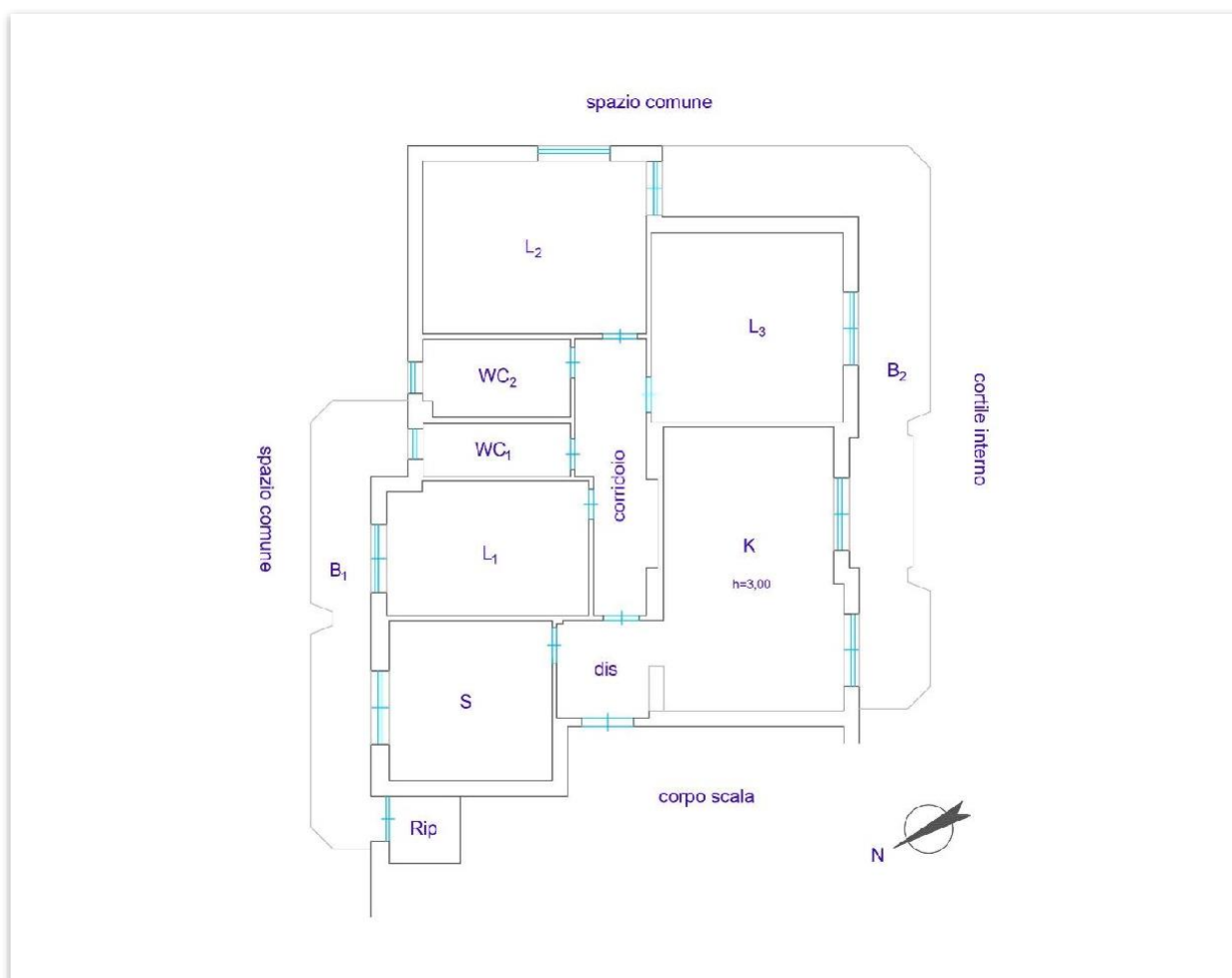
Ingresso fabbricato, scala B

L'immobile in esame è un appartamento di circa 145 mq, di proprietà degli esecutati, nella misura di 1/2 ciascuno. Esso è pignorato per intero.

Si sviluppa su di un solo livello. È occupato dagli esecutati. Si presenta in buono stato di manutenzione. Consta di soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, un piccolo ripostiglio con accesso dal balcone. Dotato di due ampie balconate, una affaccia sul cortile, l'altra sul retro del fabbricato. La porta di ingresso immette nel piccolo disimpegno che separa la cucina, per chi entra sulla destra, dal salone, sulla sinistra. Frontalmente il corridoio, che consente l'accesso alla zona notte e ai servizi.

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

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





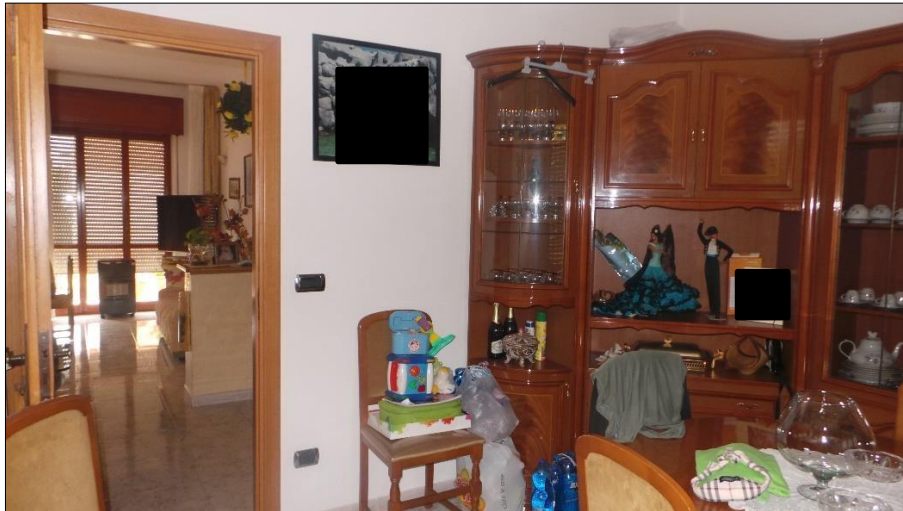
Disimpegno



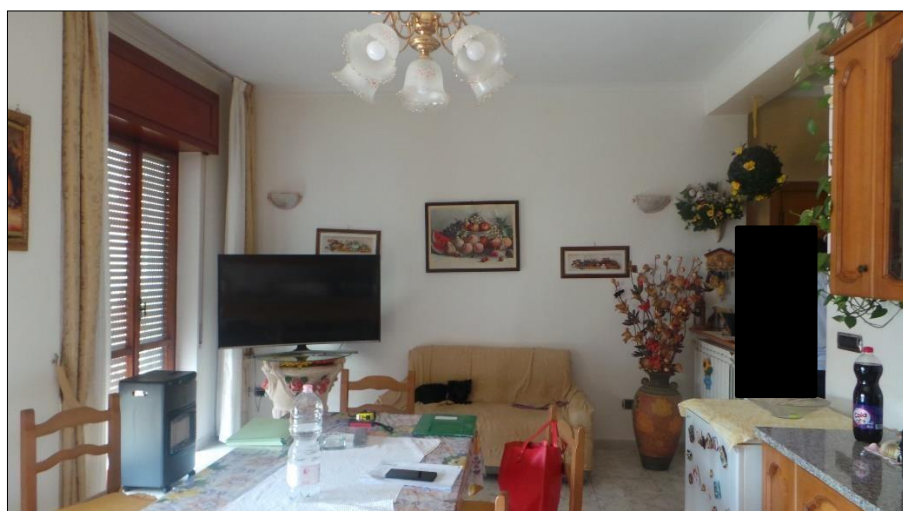
Corridoio



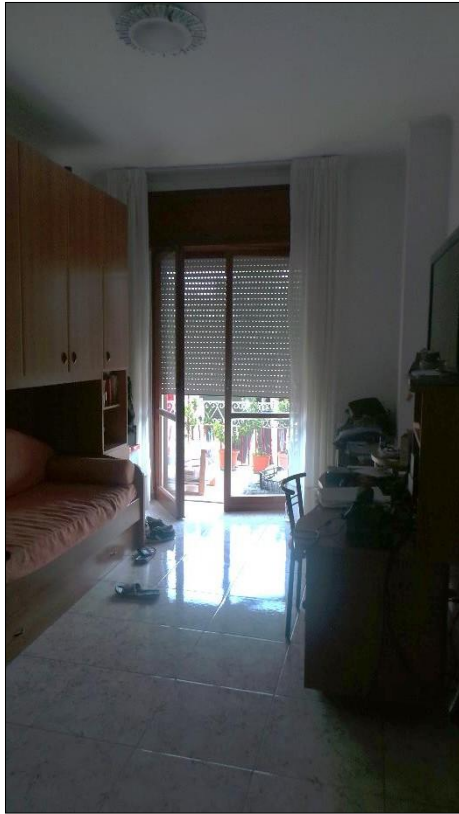
Soggiorno



Soggiorno



Cucina



Camera L1



WC1



Camera L2



WC2



Balcone



Camera L3

Ogni vano è dotato di un'apertura, a meno della cucina e della camera da letto L₂ che ne hanno due. L'altezza dei vari ambienti è di circa 3,00 m. Le pareti perimetrali sono spesse circa 35 cm, i tramezzi interni circa 10 cm. Le porte interne sono in legno miste a vetro. Gli infissi in legno. Esternamente sono presenti gli avvolgibili.

Le **finiture** sono di discreta qualità. Tutti gli ambienti sono rifiniti, sia a parete che a soffitto, con pittura di colore bianco. Il disimpegno ed il corridoio hanno le pareti di colore giallo paglierino. I due bagni presentano rivestimento con maioliche fino all'altezza di circa 2,40 m.

La **pavimentazione** è unica per l'appartamento, ad eccezione dei bagni che hanno piastrelle coordinate con i rivestimenti.

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

- impianto *idrico-sanitario* per la produzione di acqua fredda e calda
- impianto *elettrico* di tipo sottotraccia
- impianto *citofonico*
- impianto di *riscaldamento autonomo*

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

▪ Disimpegno	Sup.	5,22 mq
▪ Soggiorno	Sup.	13,68 mq
▪ Cucina	Sup.	25,96 mq
▪ Corridoio	Sup.	9,49 mq
▪ Camera da letto L ₁	Sup.	13,94 mq
▪ Camera da letto L ₂	Sup.	20,05 mq
▪ Camera da letto L ₃	Sup.	18,71 mq
▪ WC ₁	Sup.	4,02 mq
▪ WC ₂	Sup.	5,82 mq
▪ B ₁	Sup.	14,76 mq
▪ B ₂	Sup.	25,90 mq
▪ Ripostiglio	Sup.	2,45 mq
TOTALE Superficie utile netta	Sup.	116,89 mq
TOTALE Superficie ripostiglio	Sup.	2,45 mq
TOTALE Superficie balconi	Sup.	40,66 mq
Superficie commerciale appartamento	Sup.	134,47 mq
Superficie omogeneizzata del ripostiglio	Sup.	0,61 mq
Superficie omogeneizzata dei balconi	Sup.	9,07 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE totale	Sup.	144,15 mq

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

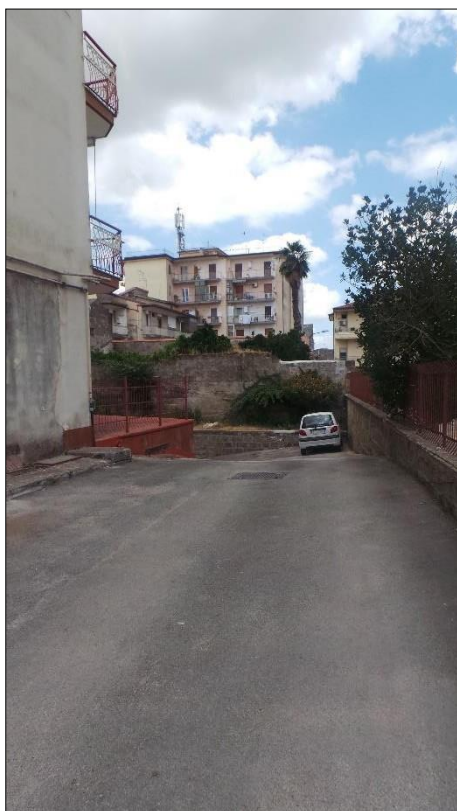
Per **superficie commerciale**, invece, si intende la somma delle *superfici coperte*, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle *superfici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

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

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

❖ **IMMOBILE 2:** Box auto

Superando il cortile interno, proseguendo lungo il viale, svoltando a sinistra dopo aver superato il fabbricato, si raggiunge la rampa che conduce al piano interrato.

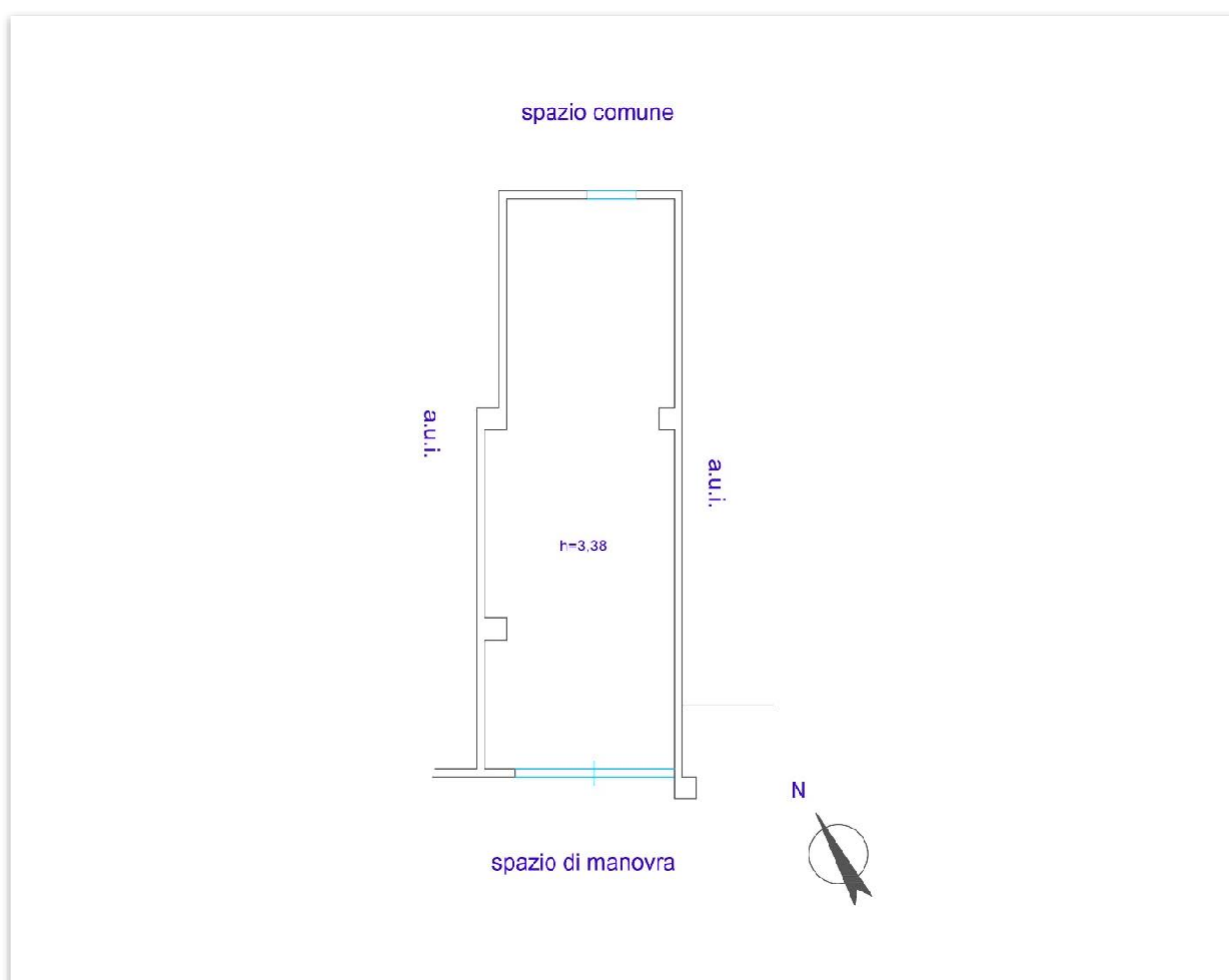


Il box in questione è il secondo che si incontra, sulla sinistra. Ha una superficie di circa 37 mq, è di proprietà degli esecutati, nella misura di 1/2 ciascuno. Esso è pignorato per intero.

Si presenta in discreto stato di manutenzione. Consta di un unico locale, munito di un piccolo vano finestra che dà sullo spazio comune condominiale.

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

(All. 11: Planimetria box auto stato attuale; All. 12: Rilievo fotografico box auto)





L'altezza è di circa 3,40 m. L'ampia porta di ingresso è in ferro. Il vano è rifinito con pittura di colore bianco. È dotato di impianto *elettrico* di tipo sottotraccia.

Allo stato attuale risulta:

▪ Box auto Sup. 35,24 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE totale Sup. 37,26 mq

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

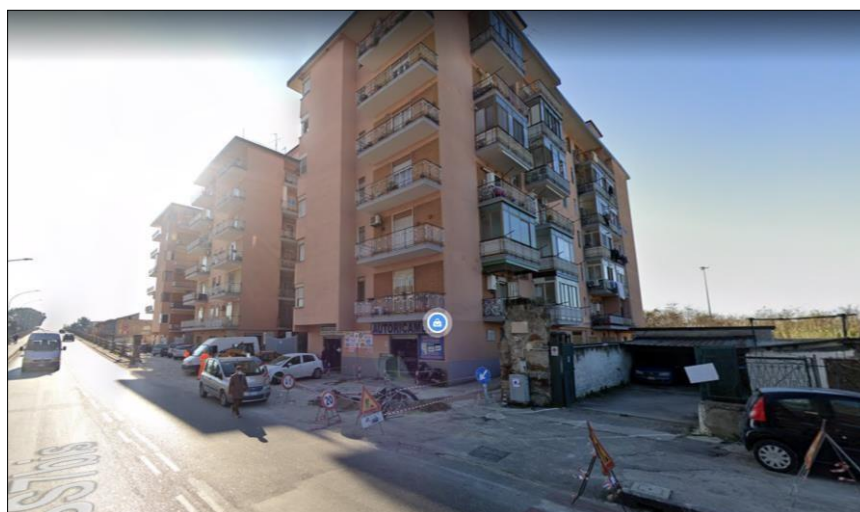
Per la categoria catastale in esame non occorre l'A.P.E. attestato di prestazione energetica.

LOTTO 2

L'edificio in cui ricade l'immobile 3 è situato nel Comune di Capua (CE), nel centro di Capua, nel Parco delle Rose, in un contesto territoriale caratterizzato da edifici a destinazione residenziale, ove al piano terra sono ubicate le attività commerciali. La costruzione è in calcestruzzo armato, costituita da sei piani oltre quello interrato.

❖ **IMMOBILE 3:** Locale commerciale

L'immobile in questione, un locale commerciale, anche se all'attualità si presenta ad uso deposito; è posto al piano terra del fabbricato, fronte strada, accessibile da Via San Tammaro.

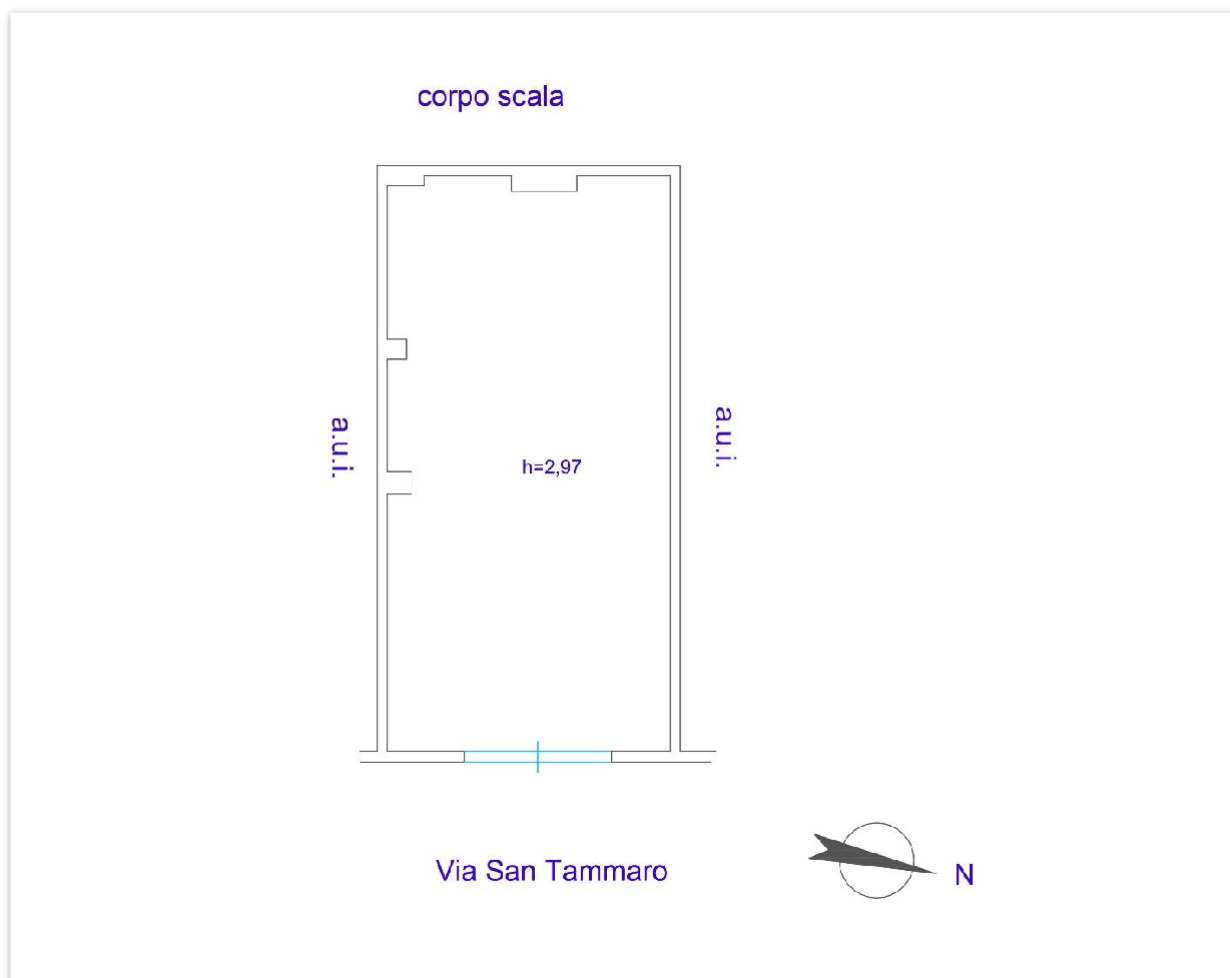


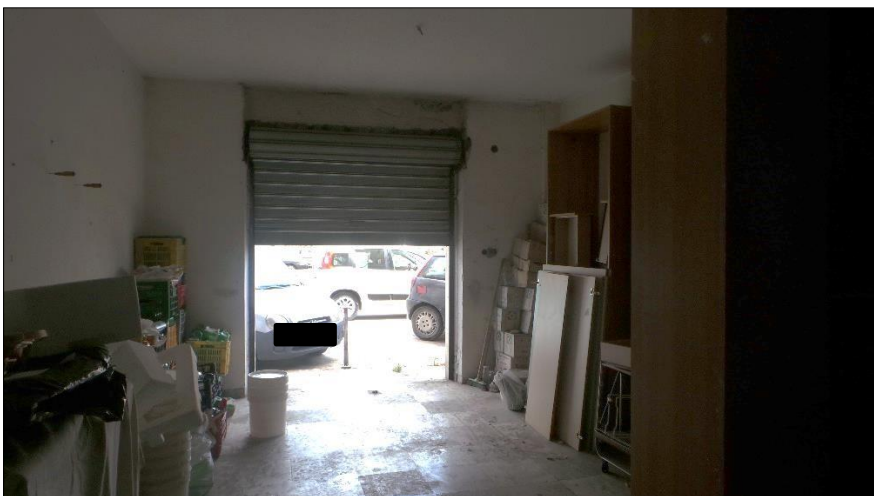
Il locale ha una superficie di circa 36 mq, di esclusiva proprietà della sola esecutata Sig.ra XXXX. Esso è pignorato per intero.

Si presenta in discreto stato di manutenzione. Consta di un unico locale.

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

(All. 13: Planimetria locale commerciale stato attuale; All. 14: Rilievo fotografico locale commerciale)





L'altezza è di circa 3,00 m. Il vano è rifinito con pittura di colore bianco.

Allo stato attuale risulta:

▪ Locale commerciale Sup. 34,10 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE totale Sup. **36,17 mq**

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

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

5.3 QUESITO " 3 "

Identificazione catastale del bene pignorato

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

- ❖ **IMMOBILE 1:** Abitazione di tipo civile sita in Capua (CE) alla Via Roma, piano 2, interno 3, scala B, riportata al NCEU di detto Comune al foglio 24, p.lla 5367, sub 14, cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 135 mq (escluse aree scoperte 127 mq), rendita € 604,25.

Essa deriva da: **variazione per bonifica identificativo catastale del 09/09/2013**, protocollo n. CE0185304 (n. 38536.1/2013).

La precedente unità immobiliare era così identificata:

- Comune di Capua, Via Roma, piano 2, interno 3, scala B, Foglio 24, **Particella 125**, Sub 14, cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 604,25. Questo l'identificativo catastale all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

- ❖ **IMMOBILE 2:** Box auto in Capua (CE) alla Via Roma, piano S1, riportata al NCEU di detto Comune al foglio 24, p.lla 5367, sub 21, cat. C/6, classe 4, superficie catastale 41 mq, rendita € 118,58.

Essa deriva da: **variazione per bonifica identificativo catastale del 09/09/2013**, protocollo n. CE0185304 (n. 38543.1/2013).

La precedente unità immobiliare era così identificata:

- Comune di Capua, Via Roma, piano 2, interno 3, scala B, Foglio 24, **Particella 125**, Sub 21, cat. C/6, classe 4, consistenza 41 mq, rendita € 118,58. Questo l'identificativo catastale all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il fabbricato in cui detti beni ricadono insiste sulla particella terreno identificata al C.T. al foglio 24, particella 5367.

- ❖ **IMMOBILE 3:** Locale commerciale sito in Capua (CE) alla Via San Tammaro n. 16, piano terra, riportata al NCEU di detto Comune al foglio 41, particella 5125, sub 74, cat. C/1, classe 3, consistenza 21 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 172,44.

Essa deriva da: **variazione toponomastica d'ufficio del 07/10/2015**, protocollo n. CE0185607 (n. 73745.1/2015).

La precedente unità immobiliare era così identificata:

- Comune di Capua, Strada Statale 7 Appia n. 16, piano terra, foglio 41, particella 5125, sub 74, cat. C/1, classe 3, consistenza 21 mq, rendita € 172,44.

Essa deriva da: **variazione toponomastica del 14/09/2015**, protocollo n. CE0169500 (n. 65474.1/2015).

La precedente unità immobiliare era così identificata:

- Comune di Capua, Via Capua n. 16, piano terra, foglio 41, particella 5125, sub 74, cat. C/1, classe 3, consistenza 21 mq, rendita € 172,44.

Essa deriva da: **variazione per modifica identificativo del 07/10/2004**, protocollo n. CE0262171 (n. 59479.1/2004).

La precedente unità immobiliare era così identificata:

- Comune di Capua, Via Capua – San Tammaro n. 16, piano terra, foglio 41, particella 56, sub 74, cat. C/1, classe 3, consistenza 21 mq, rendita € 172,44. Questo l'identificativo catastale all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

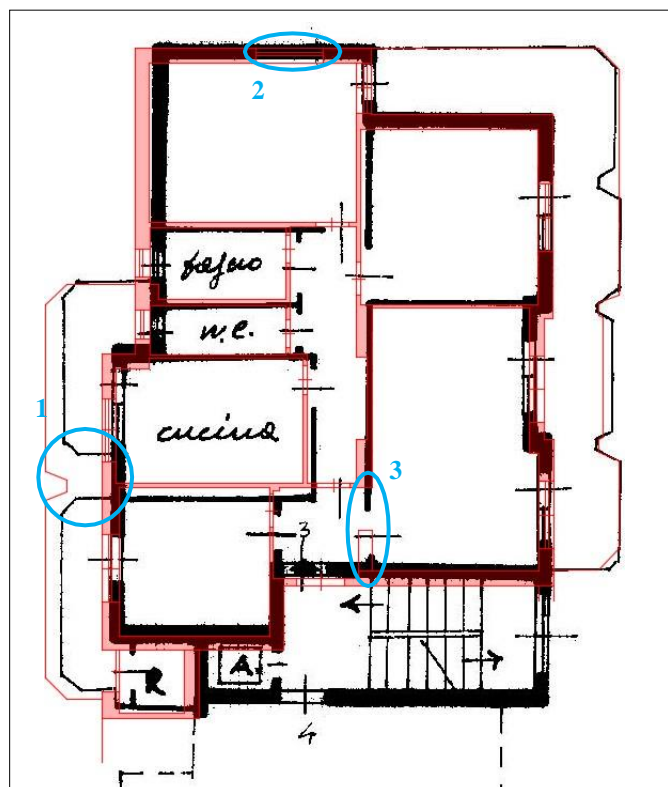
Il fabbricato in cui ricade detto cespite insiste sulla particella terreno identificata al C.T. al foglio 41, particella 5125.

Si precisa che gli atti di acquisto anteriori di venti anni alla trascrizione del pignoramento sono successivi alla meccanizzazione del Catasto.

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

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

❖ IMMOBILE 1

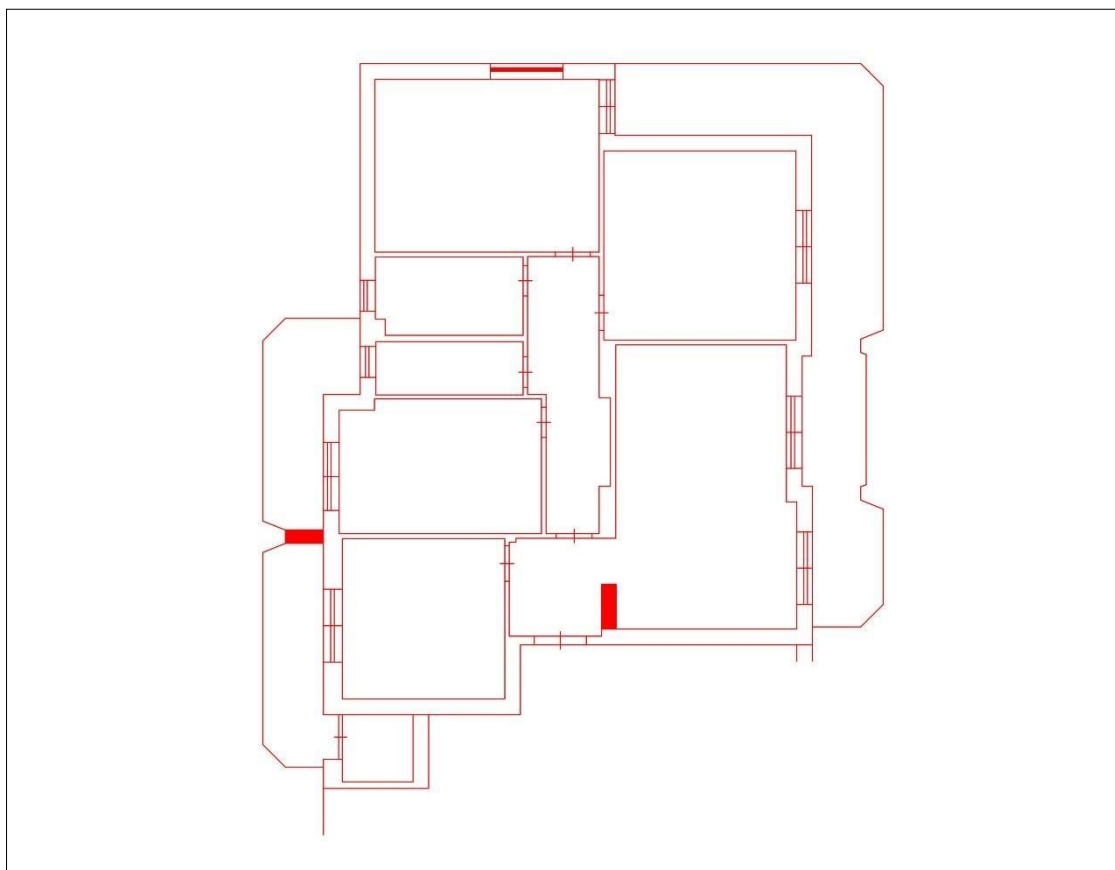


Trascurando le difformità che non lasciano sovrapporre i due grafici, difformità verosimilmente legate alla imprecisa restituzione grafica del disegno catastale, emergono le seguenti incongruenze:

1. fusione dei due balconi sul retro del fabbricato
2. creazione di finestra
3. eliminazione della chiusura della cucina verso il disimpegno

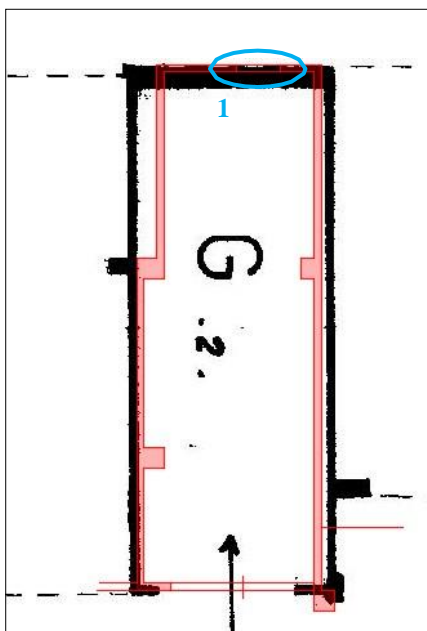
Nella planimetria dello stato dei luoghi che segue vengono evidenziate le difformità riscontrate.

(All. 15: Planimetria stato dei luoghi appartamento e difformità rispetto al grafico catastale)



Per quanto attiene la quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si rimanda la risposta al quesito n. 6.

❖ IMMOBILE 2

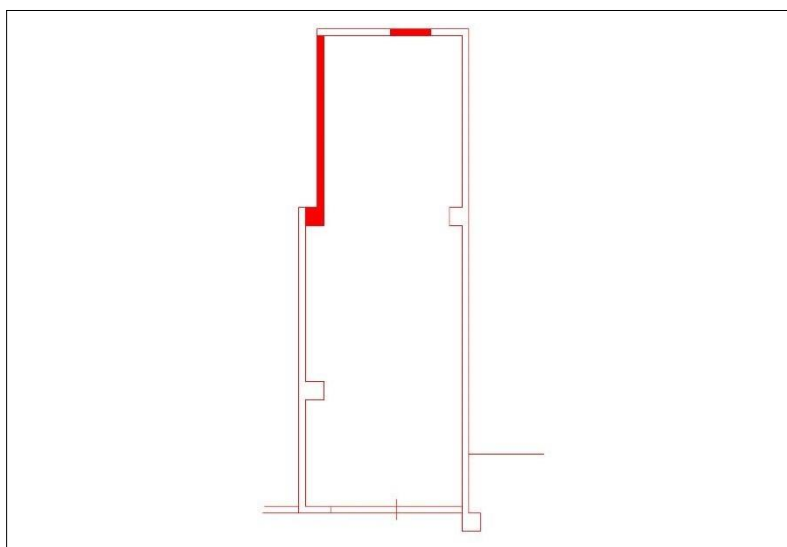


Le difformità che si riscontrano sono:

1. diversa conformazione del locale
2. creazione di finestra

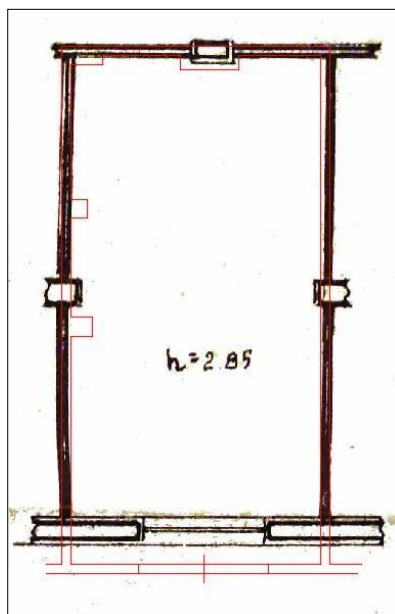
Nella planimetria dello stato dei luoghi che segue vengono evidenziate le difformità riscontrate.

(All. 16: Planimetria stato dei luoghi box auto e difformità rispetto al grafico catastale)



Per quanto attiene la quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si rimanda la risposta al quesito n. 6.

❖ **IMMOBILE 3**



Le difformità che si riscontrano riguardano esclusivamente un differente dimensionamento del locale, che potrebbe verosimilmente essere legato ad una errata rappresentazione grafica catastale.

5.4 QUESITO “ 4 ”

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

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

LOTTO 1: appartamento + box auto

Appartamento. Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Capua (CE) alla Via Fuori Porta Roma n. 66, scala B, piano secondo; consta di soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, un piccolo ripostiglio con accesso dal balcone; dotato di due ampie balconate, una affaccia sul cortile, l'altra sul retro del fabbricato; confina a nord-est, ad est e a sud-est con spazio comune condominiale, a sud-ovest con il cortile interno, ad ovest con il corpo scala; è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Capua alla Via Roma, piano 2, interno 3, scala B, foglio 24, p.lla 5367, sub 14, cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 135 mq (escluse aree scoperte 127 mq), rendita € 604,25; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa configurazione dei balconi, all'apertura di una finestra, ad una minima diversa distribuzione degli spazi interni; il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 1618 rilasciata dal Sindaco del Comune di Capua in data 24/04/1974 e abitabilità rilasciata in data 29/11/1976; sono stati acquisiti i grafici della predetta licenza, rispetto ai quali l'attuale stato dei luoghi è totalmente difforme nella consistenza, nella distribuzione degli spazi interni, nei prospetti, nelle aperture. Si presuppone l'esistenza di una variante in corso d'opera che però non si riscontra presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capua; non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie/di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale; **PREZZO BASE piena proprietà euro 94.000,00, PREZZO BASE CORRETTO piena proprietà euro 82.500,00.**

Box auto. Piena ed intera proprietà di locale destinato a box auto ubicato in Capua (CE) alla Via Fuori Porta Roma n. 66, piano S1, composto di un unico vano; confina a nord-est con spazio comune condominiale, a sud-est e a nord-ovest con altra unità immobiliare, a sud-ovest con spazio di manovra; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Capua alla Via Roma, piano S1, riportata al NCEU di detto Comune al foglio 24, p.lla 5367, sub 21, cat. C/6, classe 4, superficie catastale 41 mq, rendita € 118,58; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa configurazione del locale oltre a differenziarsi per l'apertura di una finestra; il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 1618 rilasciata dal Sindaco del Comune di Capua in data 24/04/1974 e abitabilità rilasciata in data 29/11/1976; sono stati acquisiti i grafici della predetta licenza, rispetto ai quali l'attuale stato dei luoghi è lievemente difforme nella configurazione e per l'apertura di una finestra. Si presuppone l'esistenza di una variante in corso d'opera che però non si riscontra presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capua; non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie/di condono; non risulta ordine di

demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale; PREZZO BASE *piena proprietà* euro **11.000,00**, PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà* euro **8.600,00**.

LOTTO 2: locale commerciale

Piena ed intera proprietà di locale commerciale (attualmente destinato a deposito) ubicato in Capua (CE) alla Via San Tammaro n. 66, piano terra, composto di un unico vano; confina a nord e a sud altre unità immobiliari, ad ovest con il corpo scala, ad est con la strada Via San Tammaro; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Capua Locale commerciale sito in Capua (CE) alla Via San Tammaro, al piano terra, foglio 41, p.la 5125, sub 74, cat. C/1, classe 3, consistenza 21 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 172,44; il descritto stato dei luoghi è lievemente difforme dal disegno catastale verosimilmente per imprecisa rappresentazione grafica; il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 1703 rilasciata dal Sindaco del Comune di Capua in data 25/05/1968 e abitabilità rilasciata in data 19/07/1971; sono stati acquisiti i grafici della predetta licenza, rispetto ai quali l'attuale stato dei luoghi è lievemente difforme nella configurazione. Si presuppone un errore grafico; non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie/di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale; PREZZO BASE *piena proprietà* euro **32.000,00**, PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà* euro **27.400,00**.

5.5 QUESITO "5"

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

❖ IMMOBILI 1-2

Alla data del 19/11/2020 (trascrizione del pignoramento), le unità immobiliari in esame risultano di proprietà degli esecutati Sig. XXXX e Sig.ra XXXX.

I coniugi esecutati ne acquistano la piena proprietà con atto di compravendita del **09/02/1994** per Notaio dott. Luigi Ronza, dai coniugi Sig. XXXX, nato a XXXX il XXXX e Sig.ra XXXX, nata a XXXX il XXXX.

In detto atto i beni oggetto di trasferimento vengono così descritti: *“1) appartamento al secondo piano della scala B, contraddistinto con il numero interno 3, composto da vani quattro ed accessori a confine con vano scala ed ascensore e con aree condominiali per tre lati, riportato nel N.C.E.U. alla partita 2703, foglio 24, mappale 125, sub 14, scala B, piano 2, int. 3, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, r.c. L. 1.170.000; 2) locale di sgombero al piano cantinato, contraddistinto con il numero interno 2 di circa mq 41 a confine con De Rosa Lucio, corridoio di accesso comune e rampa condominiale, riportato nel N.C.E.U. alla stessa partita, foglio 24, mappale 125, sub 21, piano S1, int. 2, cat. C/6, classe 4, mq 41, r.c. L. 229.600. Si precisa che il fabbricato è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 1618 rilasciata dal Sindaco del Comune di Capua in data 24/04/1974 (abitabilità in data 29/11/1976)”*.

La scrivente acquisisce detto atto.

(All. 17: Atto di compravendita appartamento e box auto)

❖ IMMOBILE 3

Alla data del 19/11/2020 (trascrizione del pignoramento), l'unità immobiliare in esame risulta di esclusiva proprietà dell'esecutata Sig.ra XXXX.

Ella ne acquisisce la proprietà per successione apertasi il 10/02/2008 in morte del fratello XXXX nato a XXXX il XXXX (e accettazione tacita di eredità).

Il Sig. XXXX acquistava il bene in questione in data **12/05/1995** con atto per Notaio dott. Maria Marzano, dai Sigg. XXXX, nato a XXXX XXXX e XXXX, nato a XXXX XXXX.

In detto atto il bene oggetto di trasferimento viene così descritto: *“vano terraneo ad uso negozio, facente parte del complesso edilizio in Capua in località Parco delle Rose, distinto dal numero 2, della superficie catastale di mq ventuno, confinante a nord con negozio numero tre, ad est con Via San Tammaro, a sud con negozio numero uno, ad ovest con gabbia scale e ascensore, in catasto alla partita 150, foglio 41, particella 56, sub 74, Via San Tammaro n. 16, piano terra, cat. C/1, classe 3, mq 21, r.c. L. 333.900. Si precisa che il fabbricato è stato costruito in virtù ed in conformità della licenza edilizia n. 1073 rilasciata dal Sindaco del Comune di Capua in data 25/05/1968 (abitabilità in data 19/07/1971)”*.

La scrivente acquisisce detto atto.

(All. 18: Atto di compravendita locale commerciale)

La consistenza catastale dei beni è conforme a quella attuale.

Negli atti di compravendita di tutti i beni sono citate particelle catastali diverse da quelle attuali, ma si è già indagato a riguardo, constatando la variazione, avvenuta d'ufficio, per bonifica identificativo.

5.6 QUESITO “ 6 ”

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

❖ IMMOBILI 1-2

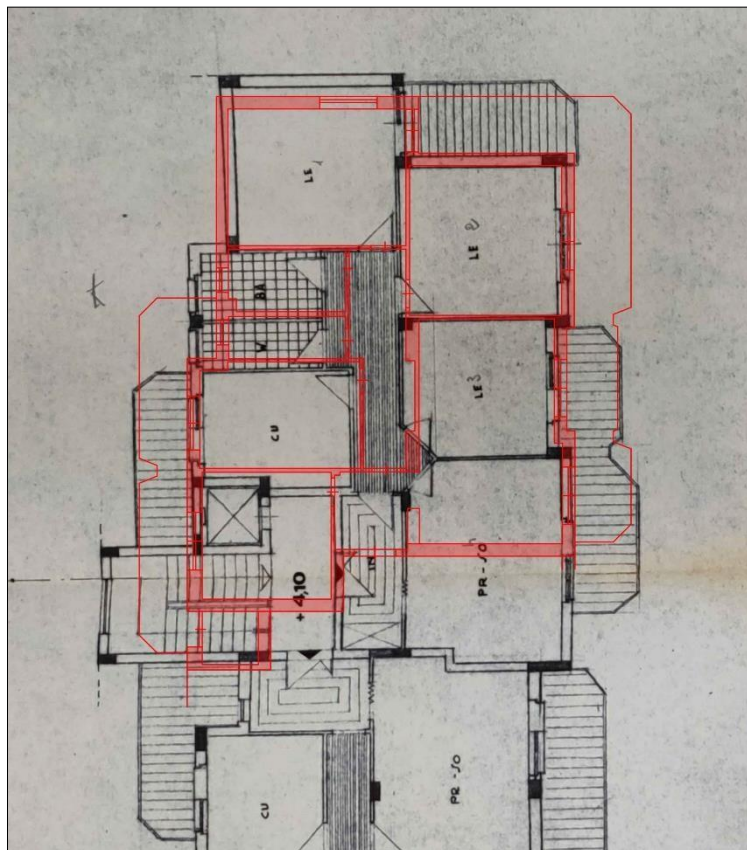
Sotto il profilo edilizio, si attesta che il fabbricato in cui ricadono i cespiti in oggetto è stato costruito in forza di licenza edilizia n. 1618 rilasciata dal Sindaco del Comune di Capua in data 24/04/1974 e abitabilità rilasciata in data 29/11/1976. La scrivente acquisisce il provvedimento ed i grafici.

(All. 19: Licenza edilizia immobili 1-2)

Appartamento

Lo stato dei luoghi viene confrontato con i grafici della succitata licenza edilizia. Per una immediata lettura delle difformità che si riscontrano, segue la sovrapposizione delle planimetrie.

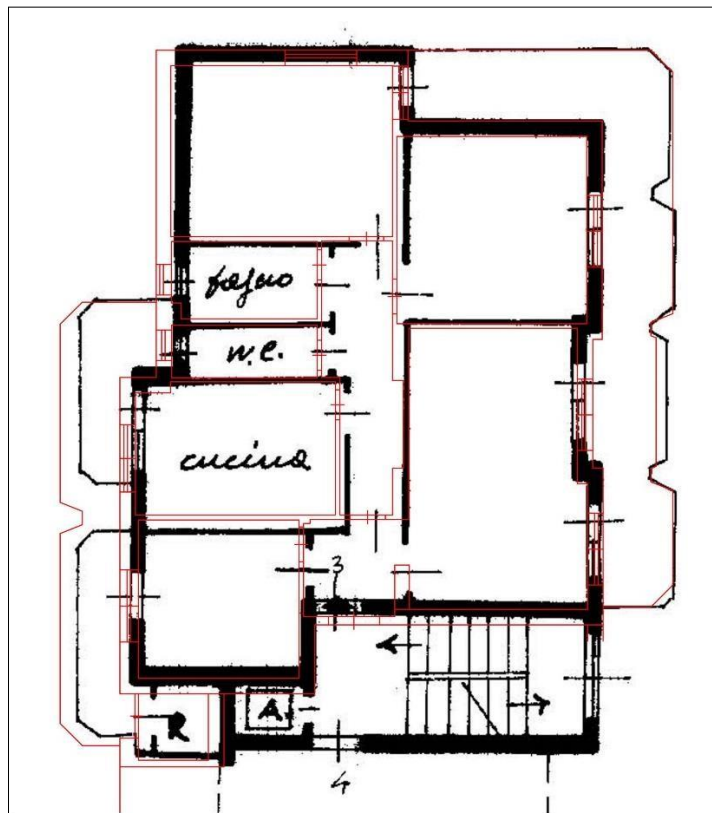
(All. 20: Sovrapposizione stato attuale appartamento con grafico licenza)



È evidente la totale difformità tra i due grafici. La configurazione attuale è totalmente differente da quella alla data della licenza, nella consistenza, nella distribuzione degli spazi interni, nei prospetti, nelle aperture. E questa sostanziale discrepanza, che si riscontra in tutta la verticale del fabbricato, lascia pensare ad una variante in corso d'opera, che però non viene rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capua.

Per completezza si valuta, altresì, la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi ed il grafico catastale, che risale al 20/12/1976.

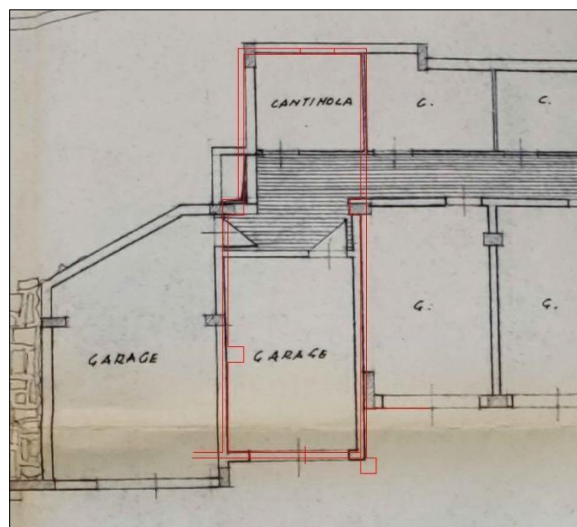
Anche in questo caso, si riscontrano varie difformità, che riguardano principalmente i prospetti, ovvero una diversa configurazione dei balconi nonché la presenza di una finestra. Sono difformità che interessano tutte le abitazioni del fabbricato, che pertanto si presentano conformi all'immobile in esame, motivo per cui si pensa ad una variante in corso d'opera.



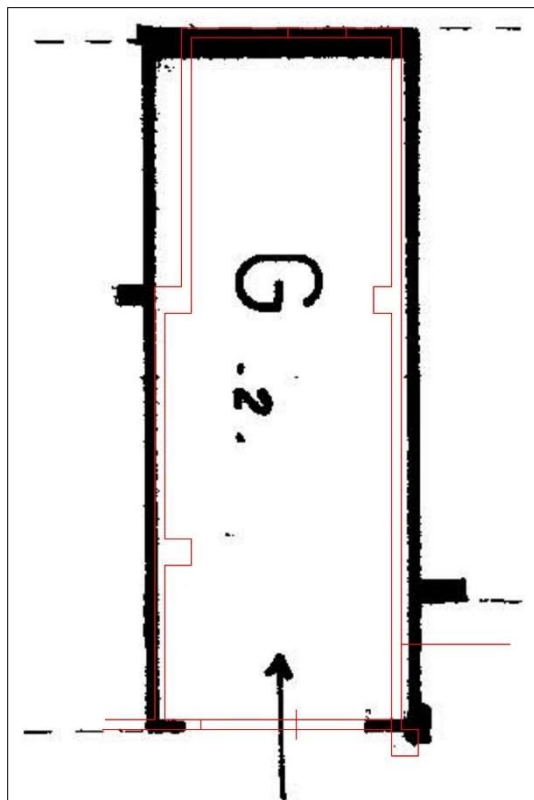
Box auto

Lo stesso vale per il locale box auto. È evidente una originaria configurazione riportata nel grafico della licenza edilizia, verosimilmente rivalutata in corso d'opera.

(All. 21: Sovrapposizione stato attuale box auto con grafico licenza)



Per quanto attiene l'immobile in esame, il confronto con il grafico catastale rileva una minima difformità nella configurazione. Si riscontra altresì la creazione di una finestra. Anche in questo caso si pensa ad una variante in corso d'opera.



In sintesi, per gli immobili in esame si rende necessario l'aggiornamento catastale delle planimetrie, mediante pratica DOCFA, il cui costo si stima, per ogni cespite, in euro 300,00. Non si prevede la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate in quanto, si ribadisce, si presuppone l'esistenza di una variante non rinvenuta.

Si precisa che, tra la documentazione acquisita presso il Comune di Capua, si reperisce il certificato di collaudo del fabbricato realizzato, datato 27/08/1976. Sulla prima pagina di detto documento, è riportato, a mano, il numero 2638 della variante. Non si ha certezza di cosa si tratti. In ogni caso, il Comune, in relazione alla costruzione in esame, fa rinvenire esclusivamente la licenza citata. Comunica alla scrivente anche di non essere in possesso di dichiarazione di agibilità, anche se nell'atto di compravendita del 1994 ne viene riportata la data del rilascio, ovvero 29/11/1976. Si tenta un approfondimento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capua.

Non si riscontrano altre pratiche edilizie né pratiche di condono per gli immobili in esame.

(All. 8: Esito istanza Comune di Capua)

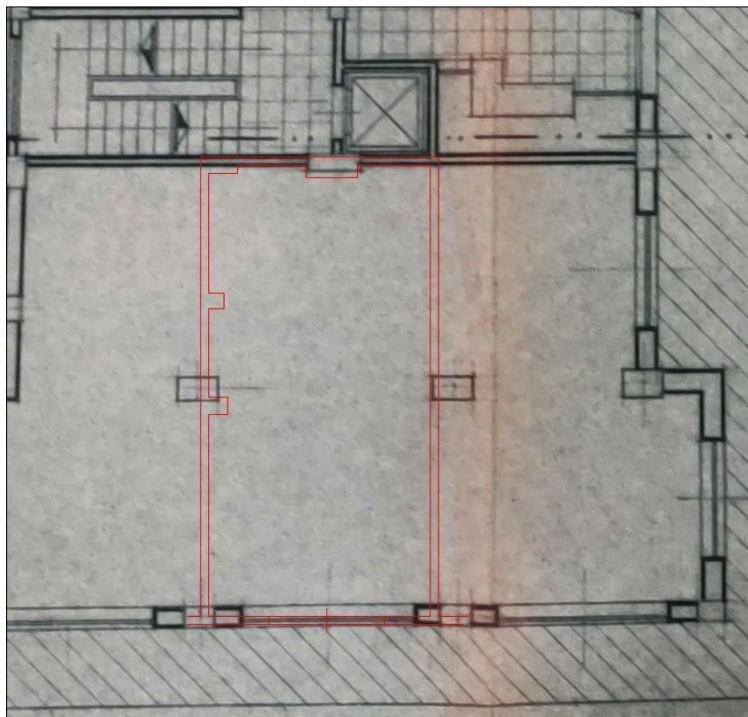
❖ IMMOBILE 3

Sotto il profilo edilizio, si attesta che il fabbricato in cui ricade il cespite in oggetto è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 1703 rilasciata dal Sindaco del Comune di Capua in data 25/05/1968 e abitabilità rilasciata in data 19/07/1971. La scrivente acquisisce il provvedimento ed i grafici.

(All. 22: Licenza edilizia immobile 3)

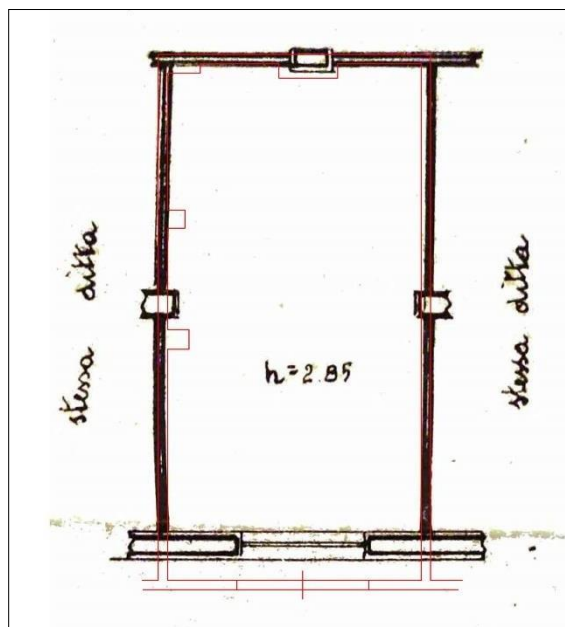
Lo stato dei luoghi viene confrontato con i grafici della succitata licenza edilizia. Per una immediata lettura delle difformità che si riscontrano, segue la sovrapposizione delle planimetrie.

(All. 23: Sovrapposizione stato attuale locale commerciale con grafico licenza)



Le difformità sono minime e potrebbero semplicemente essere legate ad una imprecisa rappresentazione grafica della licenza.

Per completezza si valuta, altresì, la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi ed il grafico catastale, che risale al 03/02/1972. Anche in questo caso le difformità sono minime e sembrano legate ad una inesatta rappresentazione grafica dell'immagine catastale.



Per l'immobile in esame si rende necessario l'aggiornamento catastale della planimetria, mediante pratica DOCFA, il cui costo si stima in euro 300,00. Non si prevede la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate in quanto, si ribadisce, si presuppone un'imprecisione grafica.

Si precisa, altresì, che nel rispetto della normativa prevista per la destinazione d'uso dell'immobile quale locale commerciale, il bene deve essere dotato di servizio. Per tale motivo si prevede un costo di 3.000,00 per la creazione del bagno.

Non si riscontrano altre pratiche edilizie né pratiche di condono per l'immobile in esame.

(All. 8: Esito istanza Comune di Capua)

5.7 QUESITO “7”

Stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile 1 ovvero l'appartamento è occupato dagli esecutati. Gli immobili 2 e 3 sono nella loro disponibilità.

La scrivente acquisisce presso il Comune di Capua il certificato di residenza storica degli esecutati. Entrambi risiedono presso l'appartamento pignorato dall'11/08/1999.

(All. 24: Certificati di residenza storica)

5.8 QUESITO “8”

Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Gli immobili della presente relazione non sono oggetto di altre procedure esecutive, né di altri procedimenti giudiziari civili.

Per gli immobili 1 e 2 ricadenti nel fabbricato in Via Fuori Porta Roma n. 66, è costituito il Condominio, con Regolamento registrato in Aversa il 16/10/1978 al n. 3130 e trascritto.

La scrivente lo acquisisce.

(All. 25: Regolamento di condominio immobili 1 e 2)

Per l'immobile 3, dall'atto di compravendita si evince l'esistenza del Regolamento di Condominio trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 15/01/1973 al n. 2681. La scrivente ha cercato di contattare, via PEC e via telefono, l'amministratore del condominio, nella persona del dott. Francesco Sammartino, senza riuscire ad acquisire alcun tipo di informazione necessaria alla risposta dei quesiti.

Sui cespiti non grava alcun vincolo.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nessuno

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Oneri per la cancellazione di gravami costituiti da: imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile, imposta di bollo di € 59,00, tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione (art. 3 comma 3 del D.L. n. 347/1990 e art. 44 del DPR n. 131/1986). La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita
- Costi per l'allineamento catastale (DOCFA), pari ad euro 300,00 per ogni cespite, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), pari ad euro 300,00 per gli immobili 1 e 3, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti), pari ad euro 1.500,00 per l'immobile 1, euro 1.000,00 per gli immobili 2 e 3, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta
- Costi per l'adeguamento alla normativa per l'immobile 3, per la creazione del bagno, pari ad euro 3.000,00 che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

5.9 QUESITO "9"

Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale

Non ricorre tale circostanza

5.10 QUESITO “10”

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

A seguito di istanza inoltrata al Comune di Capua, non si rinvennero censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

(All. 8: Esito istanza Comune di Capua)

5.11 QUESITO “11”

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

Per il fabbricato in Via Fuori Porta Roma n. 66 in cui ricadono i beni del lotto 1, la scrivente è riuscita a contattare l'amministratore di condominio, nella persona del Rag. Gennaro Simeone, il quale fornisce le informazioni richieste.

Le spese condominiali ordinarie ammontano ad euro 44,00 mensili.

Non ci sono spese straordinarie già deliberate.

Per l'anno 2021 risultano spese condominiali scadute non pagate per un totale di euro 2.541,50.

Per l'anno 2022 non risulta pagata la rata condominiale di gennaio dell'importo di 44,00 euro.

Questi gli insoluti degli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione, per un totale di euro 2.585,50.

A mero titolo informativo, l'amministratore di condominio riferisce altre rate non pagate, relative ad anni precedenti, per un totale di euro 2.429,00.

(All. 26: Documentazione condominio lotto 1)

5.12 QUESITO "12"

Valutazione del bene

La determinazione del valore di mercato viene di seguito svolta con il metodo della stima diretta ovvero mediante la comparazione di beni che presentano caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima e dei quali si conosca il valore di mercato.

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

LOTTO 1

❖ IMMOBILE 1: appartamento

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

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

$$K_1 = 1,00$$

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

$$K_2 = 1,02$$

K₃ - Qualità delle finiture. Concorre a formare il prezzo di un immobile la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità

economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è discreta, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

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

$$K_4 = 1,02$$

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

$$K_5 = 1,05$$

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

$$K_6 = 1,00$$

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

- Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
- Piano terra: -10% del valore quotato
- Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato

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

$$K_7 = 1,00$$

K8 – Affaccio e panoramicità. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. L'immobile affaccia sul cortile interno, pertanto si assume il valore:

$$K_8 = 1,00$$

K₉ – Luminosità. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Tutti gli ambienti hanno una sufficiente illuminazione nelle ore diurne, come lo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,00$$

K₁₀ – Qualità distributiva e funzionalità ambienti. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

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

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

$$K_{TOT} = 1,09$$

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (Vu) pari a **600,00 €/mq**. Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferita alle vendite realizzate su immobili abitativi di tipo civile aventi caratteristiche simili a quello staggito ricadenti nella stessa zona dell'abitazione in oggetto nel primo semestre 2021 e opportunamente verificata mediante indagini di mercato sulla rete e presso le agenzie immobiliari di zona.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1
 Provincia: CASERTA
 Comune: CAPUA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
 Codice zona: B3
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	560	840	L	2,4	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	460	700	L	2	3	L

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

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

$$V_m = 600,00 \times 1,09 \times 144,15 = \text{€ } 94.274,10$$

Per approssimazione sarà:

$$P = \text{€ } 94.000,00$$

Calcolo del valore di mercato unitario

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

$$V_u = V_m / S_c = \text{€ } 94.000,00 / 144,15 \text{ mq} = 652,10 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10% per l'assenza di garanzia per vizi, giustificata dal fatto che si ipotizza la presenza di una variante alla licenza, non rinvenuta.

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

$$P = V_m - 10 \%$$

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

$$P = \text{€ } 94.000,00 - 10 \% = \text{€ } 84.600,00$$

Si sono rilevati **oneri di regolarizzazione catastale**, nonché costi per la certificazione degli impianti e per la certificazione energetica, il cui importo è stato stimato in **€ 2.100,00**. Questi andranno decurtati dal prezzo base d'asta ottenuto. Si avrà:

$$P = \text{€ } 84.600,00 - \text{€ } 2.100,00$$

$$P = \text{€ } 82.500,00$$

Calcolo del prezzo a base d'asta unitario

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

$$V_u = P/S_c = € 82.500,00/144,15 \text{ mq}$$

$$V_u = 572,32 \text{ €/mq}$$

❖ **IMMOBILE 2: box auto**

Per l'immobile in questione, da indagini di mercato sulla rete e presso le agenzie immobiliari di zona, si assume la quotazione a metro quadro pari a **300,00 €/mq**.

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 300,00 \text{ €/mq} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato dell'immobile è pari al prodotto:

$$V_m = 300,00 \times 37,26$$

$$V_m \text{ box} = 11.178,00 \text{ euro}$$

Per approssimazione sarà:

$$P = € 11.000,00$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10% per l'assenza di garanzia per vizi, giustificata dal fatto che si ipotizza la presenza di una variante alla licenza, non rinvenuta.

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

$$P = V_m - 10 \%$$

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

$$P = € 11.000,00 - 10 \% = € 9.900,00$$

Si sono rilevati **oneri di regolarizzazione catastale**, nonché costi per la certificazione degli impianti, il cui importo è stato stimato in € **1.300,00**. Questi andranno decurtati dal prezzo base d'asta ottenuto. Si avrà:

$$P = € 9.900,00 - € 1.300,00$$

$$P = € 8.600,00$$

Calcolo del prezzo a base d'asta unitario

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

$$V_u = P/S_c = € 8.600,00/37,26 \text{ mq}$$

$$V_u = 230,81 \text{ €/mq}$$

Come anticipato, si prevede la vendita in un unico lotto. Pertanto si avrà:

$$V_m \text{ lotto 1} = \text{euro } 91.100,00$$

LOTTO 2**❖ IMMOBILE 3: locale commerciale**

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

K_2 – STATO CONSERVATIVO. Lo stato conservativo influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame lo stato conservativo è discreto, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

K_3 – QUALITA' DELLE FINITURE. Concorre a formare il prezzo di un immobile la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è discreta, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

K_5 – PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame l'immobile non è dotato di area pertinenziale, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,00$$

K_{11} – POSIZIONAMENTO. Per negozi ubicati in zone commerciali eccezionalmente favorevoli o molto negative (vie secondarie di scarso passaggio, vie a fondo cieco, ecc.), il prezzo può variare da -15% al +50%. Nel caso in esame l'immobile non è posizionato in una zona prettamente commerciale, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_{11} = 0,90$$

K_{12} - DOTAZIONE DI SERVIZI. Nel caso in esame il negozio non è munito di servizio igienico pertanto si assume il coefficiente:

$$K_{12} = 0,90$$

Negozi

$$K_{TOT} = K_2 \times K_3 \times K_5 \times K_{11} \times K_{12}$$

$$K_{TOT} = \mathbf{0,81}$$

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (Vu) pari a **1.100,00 €/mq**. Tale quotazione corrisponde all'incirca al valore minimo dedotto dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferita alle vendite realizzate su negozi aventi caratteristiche simili a quello staggito ricadenti nella zona attigua a quella in esame (in quanto per quella in esame non ci sono riferimenti) del locale commerciale in oggetto nel primo semestre 2021 e opportunamente verificata mediante indagini di mercato sulla rete e presso le agenzie immobiliari di zona.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CAPUA

Fascia/zona: Semicentrale/PORTA ROMA

Codice zona: C3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	900	1800	L	3,7	7,4	L

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

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

$$V_m = 1.100,00 \times 0,81 \times 36,17 = \text{€ } 32.227,47$$

Per approssimazione sarà:

$$P = \text{€ } 32.000,00$$

Calcolo del valore di mercato unitario

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

$$V_u = V_m / Sc = \text{€ } 32.000,00 / 36,17 \text{ mq} = 884,71 \text{ €/mq}$$

Nel caso in esame non si valuta una riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi.

Si sono rilevati **oneri di regolarizzazione catastale**, nonché costi per la certificazione degli impianti e per la certificazione energetica, il cui importo è stato stimato in € **1.600,00**. Si prevede altresì una spesa di **3.000,00** euro per l'adeguamento alla normativa vigente ovvero per la creazione del servizio. Questi andranno decurtati dal prezzo base d'asta ottenuto. Si avrà:

$$P = \text{€ } 32.000,00 - \text{€ } 4.600,00$$

$$P = \text{€ } 27.400,00$$

Calcolo del prezzo a base d'asta unitario

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

$$V_u = P / Sc = \text{€ } 29.900,00 / 36,17 \text{ mq}$$

$$V_u = 826,65 \text{ €/mq}$$

Pertanto si avrà:

$$V_m \text{ lotto 2} = \text{euro } 27.400,00$$

5.13 QUESITO "13"

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

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

Quelli appartenenti al lotto n. 1 sono stati acquistati dagli esecutati nel 1994 e non risultano comodamente divisibili, pertanto la valutazione è stata fatta per l'intero.

L'immobile costituente il lotto n. 2 è stato acquisito dall'esecutata Sig.ra XXXX in forza di successione apertasi in morte del fratello. Anch'esso è pignorato per l'intera quota e non si presenta comodamente divisibile pertanto viene valutato per l'intero.

5.14 QUESITO "14"

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

La scrivente ha acquisito i certificati di residenza storica ed estratto di matrimonio dei coniugi esecutati presso il Comune di Capua.

Gli esecutati sono coniugati dalla data del 31/01/1986. Nel certificato non si evincono annotazioni pertanto si deduce che essi abbiano scelto il regime di comunione dei beni.

Essi risiedono presso l'appartamento pignorato dall'11/08/1999.

(All. 5: Estratto di matrimonio; All. 24: Certificati di residenza storica)

6. . CONCLUSIONI

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

LOTTO 1

- Immobile 1: appartamento€ 82.500,00
- Immobile 2: box auto.....€ 8.600,00

LOTTO 2

- Immobile 3: locale commerciale.....€ 27.400,00

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

Napoli, 11 Marzo 2022

L'esperto
Arch. Emanuela ACCARINO

