

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa CATAGNA Linda
Procedura n. R.G.E. 160/2022

RELAZIONE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da
ISEO SPV s.r.l.
contro
XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

INDICE

1.	PARTI IN CAUSA	3
2.	DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	3
3.	PREMESSA	3
4.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
5.	RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	4
5.0	QUESITO "0"	5
5.1	QUESITO "1"	5
5.2	QUESITO "2"	7
5.3	QUESITO "3"	37
5.4	QUESITO "4"	39
5.5	QUESITO "5"	40
5.6	QUESITO "6"	41
5.7	QUESITO "7"	45
5.8	QUESITO "8"	46
5.9	QUESITO "9"	47
5.10	QUESITO "10"	47
5.11	QUESITO "11"	47
5.12	QUESITO "12"	48
5.13	QUESITO "13"	54
5.14	QUESITO "14"	55
6.	CONCLUSIONI	55

ALLEGATI

1.	MANDATO
2.	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3.	ATTO DEL 2008 E DEL 1993
4.	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
5.	CERTIFICATI VARI
6.	PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE
7.	CONCESSIONE EDILIZIA
8.	ISPEZIONE IPOTECARIA SULL'IMMOBILE
9.	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

1. PARTI IN CAUSA

Creditore

- **ISEO SPV s.r.l.**, sede in Conegliano (TV), alla Via Vittorio Alfieri n. 1, P.IVA 05045600268, e per essa **DOVALUE S.p.A.** con sede in Verona al Viale dell'Agricoltura n. 7, P.IVA 02659940239, rappresentata e difesa dall'avv. Fabio Tavarelli in Milano ed elettivamente domiciliata presso l'avv. Aldo Cicala in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Giuseppe Avezzana n. 116, PEC: fabio.tavarelli@milano.pecavvocati.it

Debitori eseguiti

- Sig. **XXXXX XXXXXX**, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, deceduto a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
- Sig.ra **XXXXX XXXXXXX**, nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXX (XX) alla Via XXXXXXXXXXXXXXXX

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

<p>Immobile sito in Marcianise (CE) alla Via G. Falcone snc, piano T-1 distinto al Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 5165 sub 16, categoria A/2</p>

3. PREMESSA

La sottoscritta Emanuela ACCARINO, architetto, con studio in Napoli - 80125 - al Viale di Augusto n. 9, iscritta all'Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia al n. 10838 nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 12312, veniva nominata *esperto stimatore* dal G.E. dott.ssa Linda Catagna in data 18/01/2023 nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 160/2022 promossa da ISEO SPV s.r.l. contro i Sigg. XXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXXX. In data 19/01/2023 la scrivente eseguiva il

giuramento telematico per il conferimento dell'incarico. Provvedeva agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c..

(All. 1: Mandato)

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

In data 10/02/2023 la sottoscritta si è recata sui luoghi di causa per eseguire il sopralluogo di rito, unitamente al custode giudiziario dott. Mario Pavone. Non avendo rinvenuto la presenza dei debitori, l'attività peritale è stata rinviata al 18/02/2023, quando è stato possibile accedere all'unità immobiliare pignorata ed eseguire rilievo metrico e fotografico, accertare lo stato di occupazione, verificare i confini e lo stato di conservazione e manutenzione.

Al termine del sopralluogo 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.

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 18/08/2021, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Essa risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

La scrivente ha provveduto ad acquisire l'atto di compravendita del 2008, atto con il quale gli esecutati hanno acquistato il bene pignorato. Ha provveduto a consultare, altresì, presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere, l'atto di donazione del 2004, l'atto di compravendita del 1997 antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento ed ha acquisito presso il Comune di Marcianise l'atto di convenzione urbanistica del 1993.

(All. 3: Atto del 2008 e del 1993)

Quanto alla documentazione catastale, agli atti si rinviene esclusivamente l'estratto di mappa. La scrivente ha acquisito la visura storica e la planimetria del cespite in oggetto.

(All. 4: Documentazione catastale)

Agli atti della procedura non risultano depositati i certificati degli esecutati.

La scrivente acquisisce il certificato di residenza storico ed il certificato di stato civile della Sig.ra XXXXX XXXXXX nonché il certificato di morte del Sig. XXXXX XXXXX, deceduto in data XX/XX/XXXX. La Sig.ra XXXXX XXXXXX risulta di stato libero e residente in XXXXXX (XX) alla XXXXXXXXXXXXXXX.

(All. 5: Certificati vari)

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 dell'immobile, per il diritto di 1/2 di piena proprietà della Sig.ra XXXXXX XXXXXX e per il diritto di

1/2 di piena proprietà del Sig. XXXXX XXXXXX. Dette quote corrispondono a quelle in titolarità degli esecutati in forza dell'atto trascritto in loro favore.

Il cespite nell'atto di pignoramento viene così descritto:

“Immobile sito nel Comune di Marcianise (CE), Via G. Falcone snc, piano T-1 censito al Catasto Fabbricato di detto Comune al foglio 7, part. 5165, sub 16, cat. A/2, consistenza 8,5 vani”.

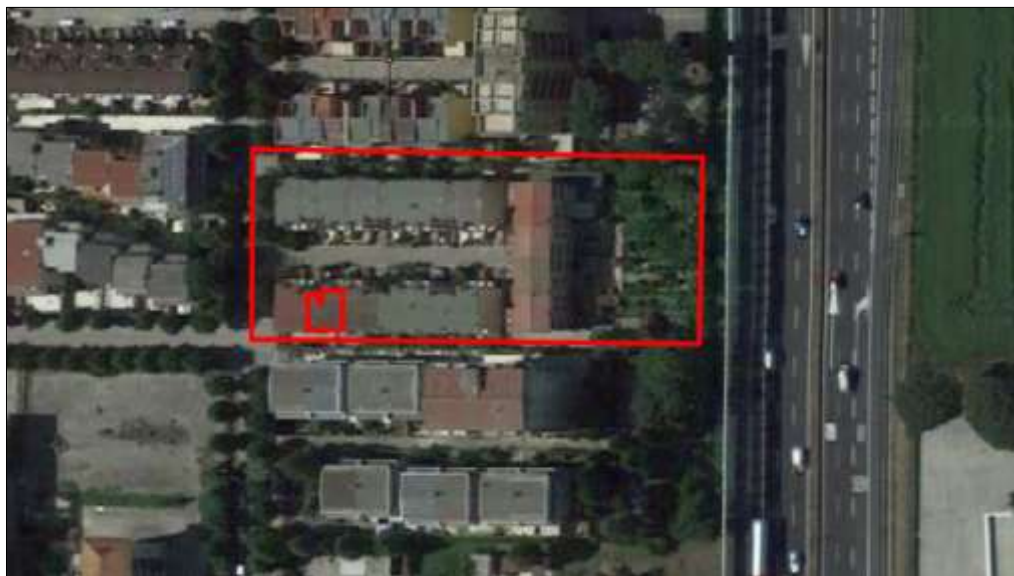
I dati attuali del suddetto cespite, agli atti del catasto, corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Per quanto attiene l'immobile, si precisa che lo stesso, di fatto, si sviluppa su quattro livelli e non su due come precisato nel pignoramento; inoltre, si anticipa che il grafico catastale è difforme dallo stato dei luoghi, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni nonché ad una diversa consistenza con riferimento al piano seminterrato.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente, corrispondente allo stato dei luoghi.

Al fine dell'esatta individuazione del manufatto pignorato, fa seguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa con la foto satellitare reperita mediante Google Maps.





Il bene oggetto di pignoramento non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, provvedere alla **formazione di un unico lotto**, rappresentato dall'unità immobiliare identificata catastalmente al Comune di Marcianise (CE), sita in Via Giudice Falcone, Paco Giuliana, n. 20, posta al piano S1-T-1-2, al foglio 7, p.lla 5165, sub 16, cat. A/2, sup. 228 mq (220 mq totale escluse aree esterne). Detta unità confina a nord con viale condominiale, ad est con unità immobiliare sub 15, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con unità immobiliare sub 17.

5.2 QUESITO "2"

Individuazione del bene e descrizione del lotto

La costruzione oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Marcianise (CE), in prossimità dello svincolo autostradale Caserta Sud, in un'area residenziale ma periferica rispetto al centro di Marcianise, contraddistinta da palazzine di pochi piani, dotate di giardini o aree cortilizie.

L'immobile in questione è una villetta a schiera, ricadente nel Parco Giuliana (costituito da 16 unità immobiliari), al civico 20 di Via Giudice Falcone. Lungo la suddetta strada è presente una pista ciclabile.





La costruzione, che risale al 1997, è in calcestruzzo armato con solai in latero cemento, sviluppata su tre livelli (seminterrato, terra e primo) oltre il sottotetto, messi in comunicazione tra loro a mezzo di una scala interna. La copertura è a doppia falda inclinata. Ogni palazzina è dotata di un'area pertinenziale antistante, verso il viale condominiale, oltre che di un'area posteriore. All'attualità si presenta occupato dalla Sig.ra XXXXX XXXXX, coniuge del deceduto esecutato Sig. XXXXX XXXXX e dalle figlie Sigg. XXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, quest'ultima esecutata.

Lo stato manutentivo della costruzione è discreto, anche se si rilevano problemi di infiltrazione di acqua a tutti i livelli dell'abitazione, localizzati lungo la medesima verticale, verosimilmente provenienti dalla doccia del bagno al secondo piano.

La villetta in oggetto è la seconda posta sulla destra entrando nel parco. Interamente recintata. Un cancello pedonale consente l'accesso al piano terra dell'abitazione (di fatto trattasi di un piano ammezzato) mentre un altro cancello più ampio consente l'accesso alle autovetture, le quali, tramite una rampa, possono raggiungere il piano seminterrato.

L'area antistante la costruzione è pavimentata, quella posteriore, che è raggiungibile dal piano seminterrato o dal piano ammezzato, è per la gran parte pavimentata, la restante porzione è trattata a verde.



Palazzina



Ingresso pedonale al piano ammezzato





Ingresso pedonale e carrabile al piano seminterrato





Cortile sul retro

L'immobile in esame è un appartamento di circa 300 mq (di fatto poi risulterà di circa 220 mq per le considerazioni comprese nel corpo della presente relazione), di proprietà dell'esecutata Sig.ra XXXXX XXXXX (quota di 1/2) e degli eredi del Sig. XXXXXX XXXXXX, esecutato deceduto. È pignorato per intero.

Si sviluppa su quattro piani. Ogni livello presenta una superficie residenziale di circa 65,00 mq.

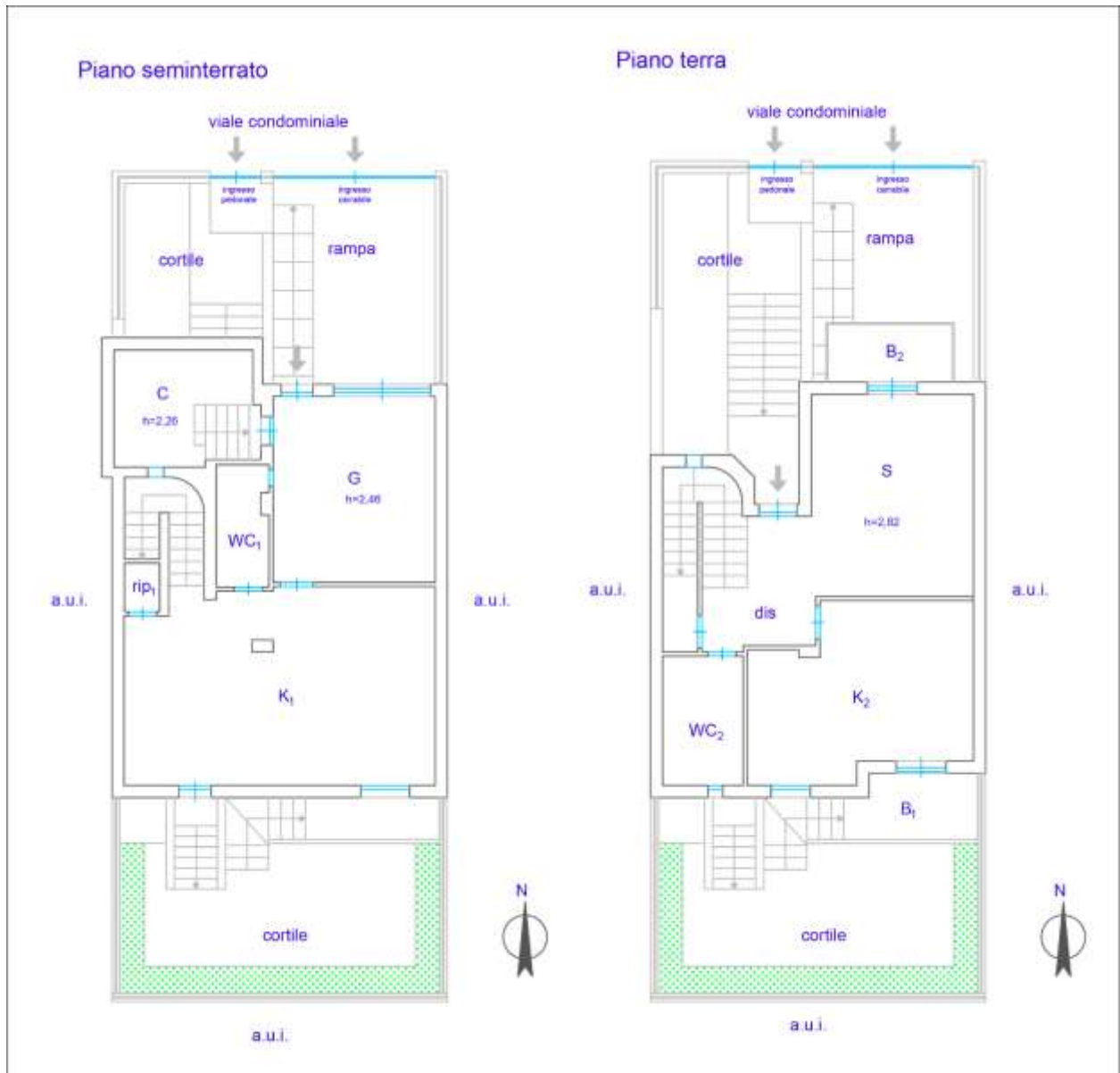
- Al piano seminterrato si entra sia tramite l'ingresso pedonale che quello carrabile. Entrambi accedono nell'ampio ingresso pavimentato (un tempo doveva essere garage), superato il quale si passa all'ampia cucina, dove è presente l'uscita sul retro dell'immobile, al bagno e al piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. Detto livello è leggermente più ampio degli altri in quanto si riscontra un ulteriore piccolo vano (non presente nella planimetria catastale) comunicante con l'ingresso, sottoposto rispetto ad esso, destinato a cantina.
- Attraverso la scala interna si raggiunge il livello superiore, il piano ammezzato, il cui accesso è consentito altresì dalla scala esterna posta nel cortile antistante la costruzione. Detto livello ospita la zona giorno: cucina, soggiorno ed un bagno.
- Attraverso la scala interna si raggiunge il primo piano, destinato a zona notte, ove sono presenti due camere da letto, un bagno ed un vano destinato a cabina armadio.
- Attraverso la scala interna si raggiunge l'ultimo livello, il secondo piano, che consta di un unico ampio vano con annesso bagno. Detto livello ha una superficie leggermente inferiore a quella degli altri piani in quanto una parte della superficie residenziale è ceduta a favore del balcone.

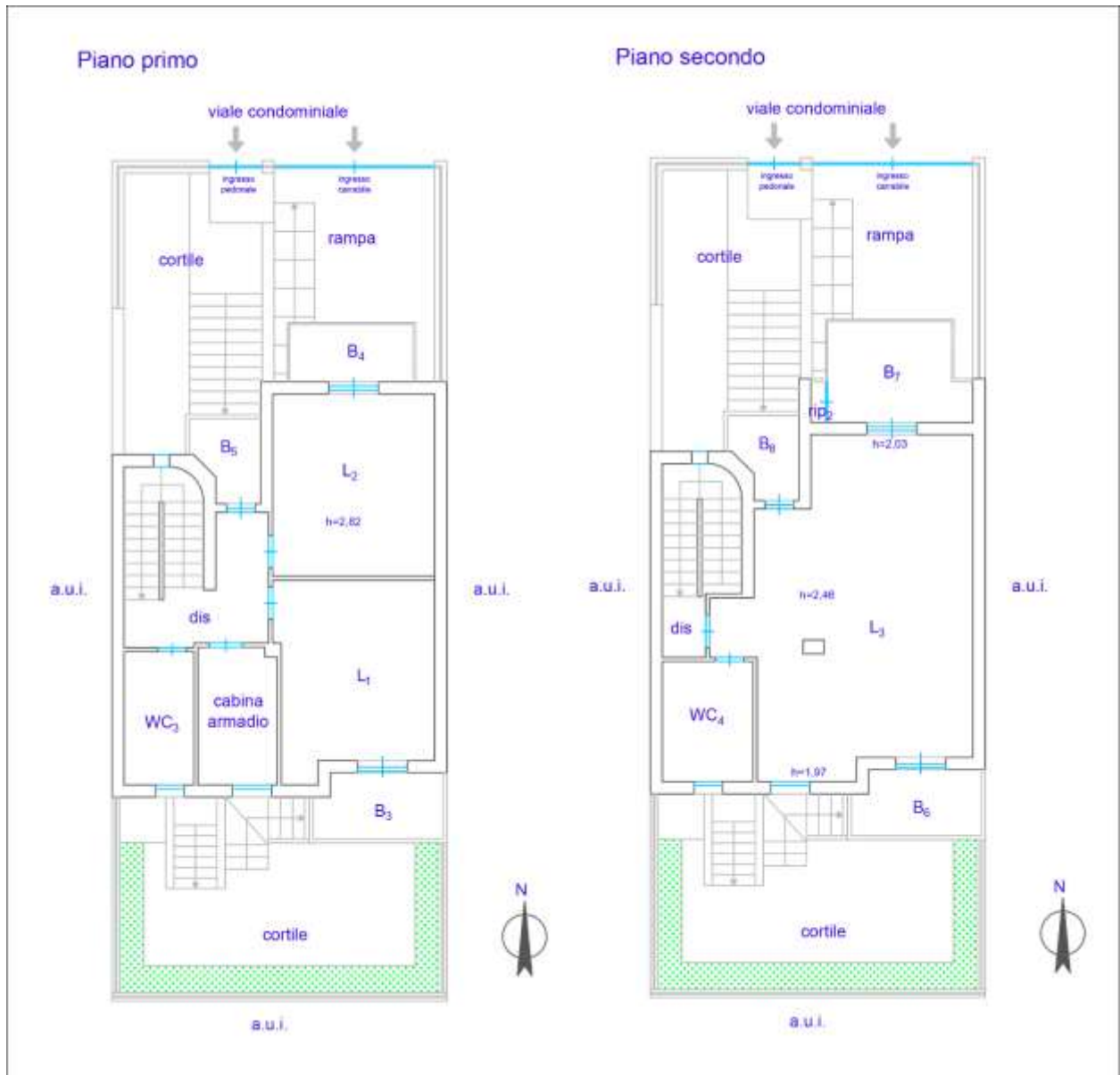
Tutti i livelli, ad eccezione ovviamente del seminterrato, sono dotati, oltre che di finestre, di balconi, con affacci su entrambe le aree di pertinenza dell'immobile.

Lo stato manutentivo esterno della palazzina è mediocre: le pareti dei livelli inferiori (seminterrato e piano terra) sono aggredite dall'umidità e da fenomeni infiltrativi; anche alcuni balconi sono danneggiati per infiltrazioni.

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'immobile.

(All. 6: Planimetria dello stato attuale)





Piano seminterrato



Ingresso



Cucina



Cucina



Cortile posteriore



WC



Ripostiglio



Ingresso alla cantina



Cantina

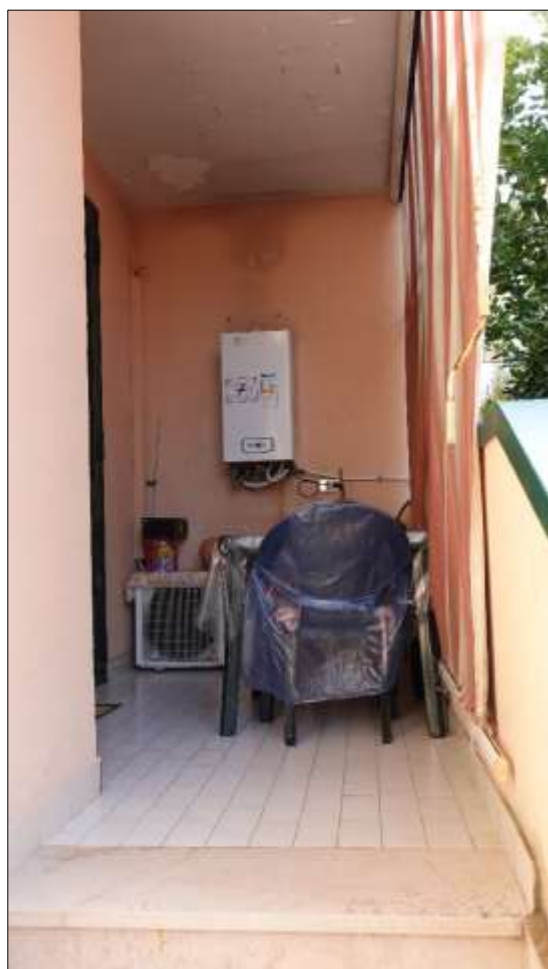
Piano ammezzato



Cucina



Cucina



Balcone



Scala interna e porta di ingresso



Soggiorno



WC



WC

Piano primo



Camera da letto



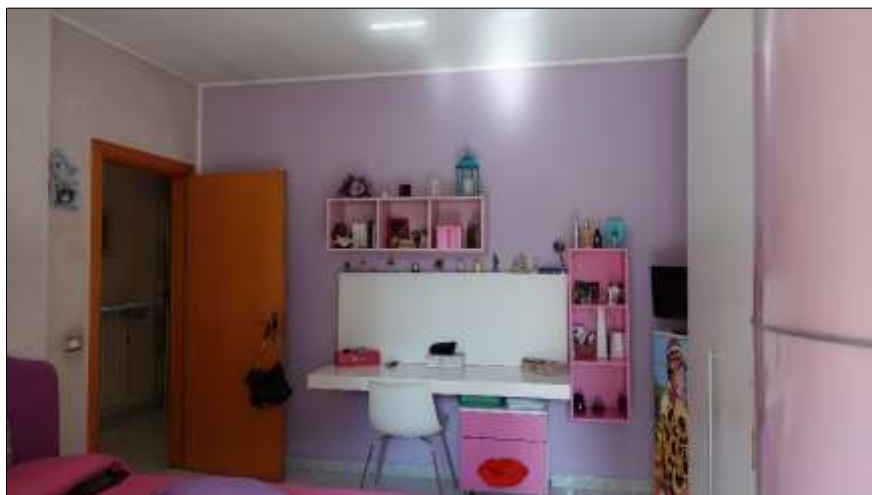
Camera da letto



Balcone



Camera da letto



Balcone



Disimpegno



WC



WC



WC



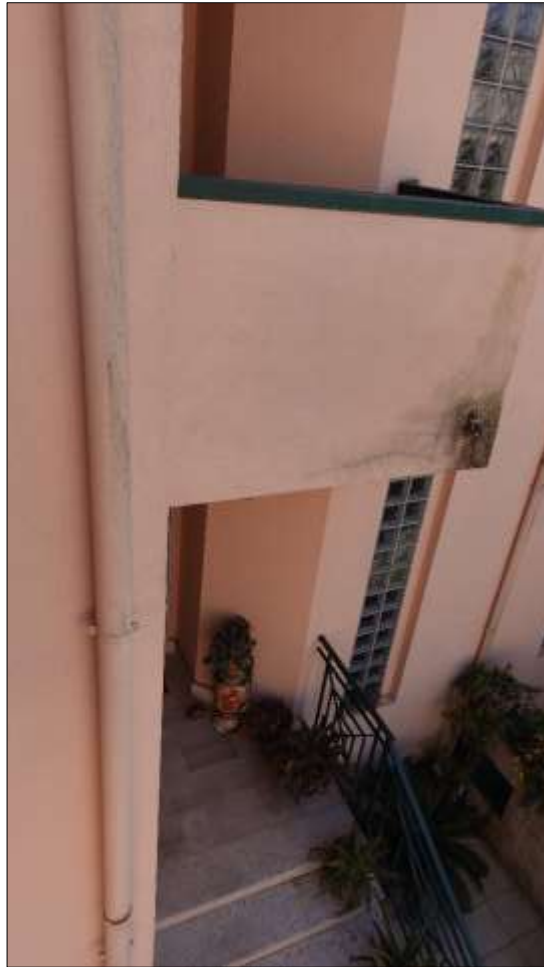
Disimpegno



Cabina armadio

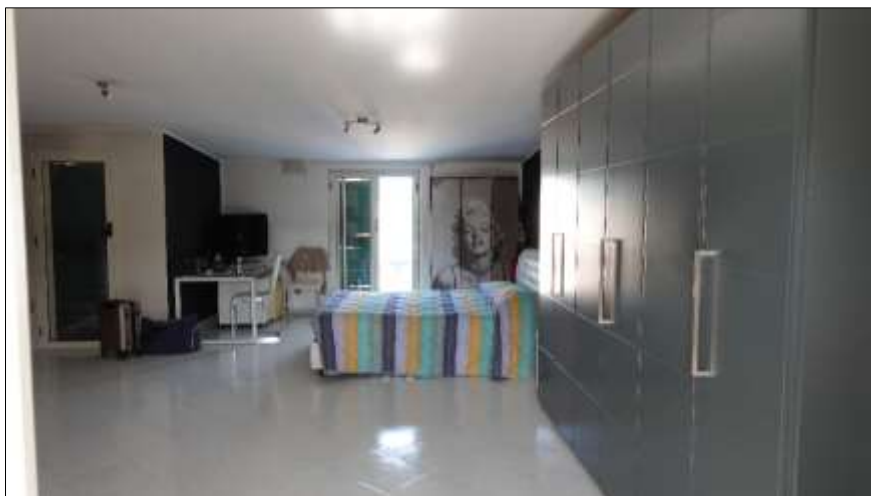


Cabina armadio

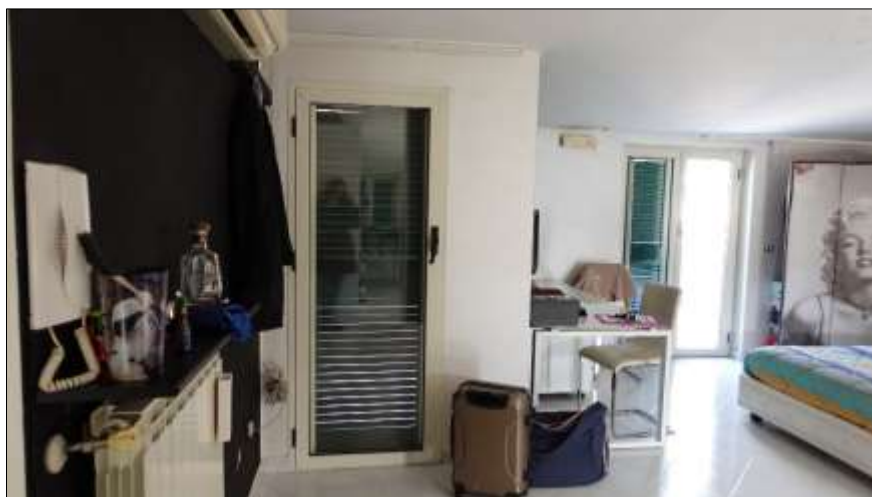


Balcone

Piano secondo



Camera da letto



Camera da letto



Balcone



Balcone con ripostiglio



Balcone



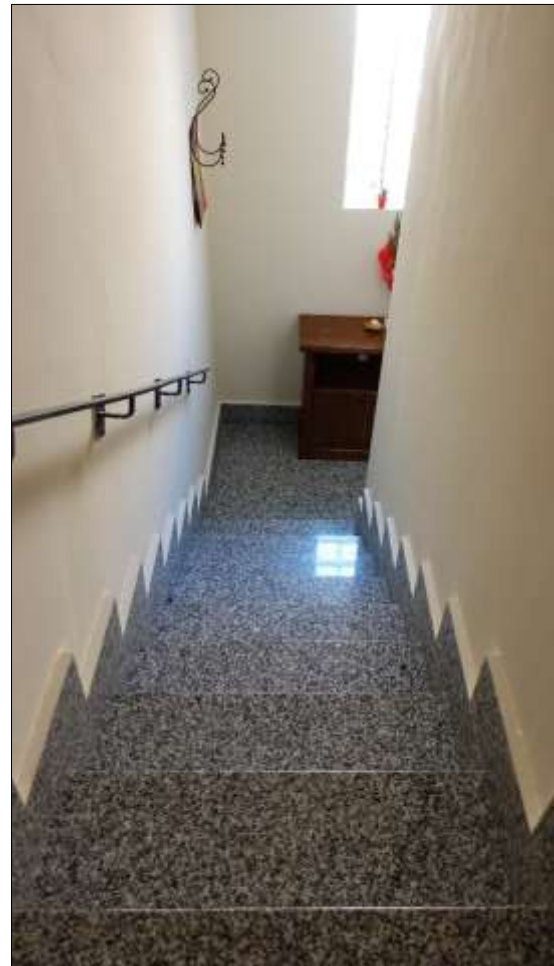
WC



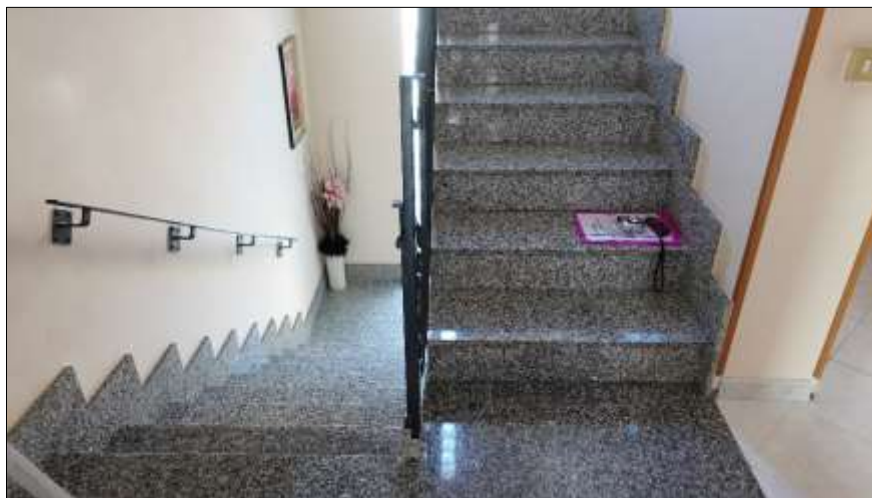
WC



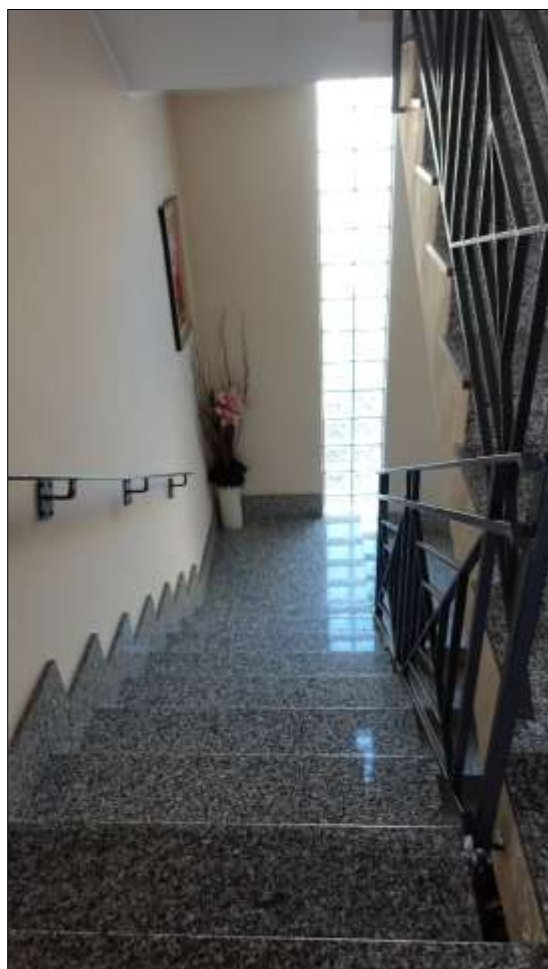
WC



Scala interna



Scala interna



Scala interna

L'altezza utile interna varia a seconda dei piani. Al piano seminterrato è circa 2,45 m; al piano ammezzato e al primo piano è circa 2,80 m; al piano secondo, essendo la copertura a falde, oscilla tra i 1,97 m ed i 2,45 m pertanto l'altezza media è pari a circa 2,20 m.

La muratura esterna è spessa circa 30 cm, i tramezzi interni 10 cm.

Le porte interne sono tutte in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio, oltre i quali sono presenti napoletane in ferro.

Le **finiture** sono di discreta qualità. Le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite con pittura di vario colore. I bagni presentano le pareti rivestite con piastrelle.

La **pavimentazione** varia a seconda degli ambienti: ogni livello presenta una pavimentazione differente, unica per tutto il piano, in gres porcellanato, a meno dei bagni che presentano piastrelle di formato più piccolo. La scala interna è rifinita con marmo scuro.

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

▪ Scala interna	Sup.	5,70 mq
-----------------	------	---------

Piano seminterrato

▪ Garage	Sup.	18,27 mq
▪ Cucina K	Sup.	36,28 mq
▪ WC 1	Sup.	3,80 mq
▪ Rip 1	Sup.	1,04 mq
▪ Cantina	Sup.	9,90 mq

Piano ammezzato

▪ Dis-Soggiorno	Sup.	27,84 mq
▪ WC 2	Sup.	6,30 mq
▪ Cucina K 2	Sup.	21,36 mq
▪ Balcone B 1	Sup.	5,00 mq
▪ Balcone B 2	Sup.	4,31 mq

Piano primo

▪ Disimpegno	Sup.	7,16 mq
▪ L 1	Sup.	17,65 mq
▪ L 2	Sup.	17,88 mq
▪ Cabina armadio	Sup.	6,54 mq
▪ WC 3	Sup.	5,64 mq

▪ Balcone B 3	Sup.	4,95 mq
▪ Balcone B 4	Sup.	4,31 mq
▪ Balcone B 5	Sup.	3,03 mq

Piano secondo

▪ Disimpegno	Sup.	1,61 mq
▪ L 3	Sup.	42,96 mq
▪ WC 4	Sup.	6,60 mq
▪ Rip 2	Sup.	0,36 mq
▪ Balcone B 6	Sup.	4,95 mq
▪ Balcone B 7	Sup.	8,14 mq
▪ Balcone B 8	Sup.	3,03 mq

Aree esterne

▪ Area antistante	Sup.	52,91 mq
▪ Area retro	Sup.	43,05 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** si intende la somma:

- della superficie dei *vani principali* e degli *accessori diretti*, misurata al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- della superficie *omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo* quali:
 - di *ornamento* quali:
 - balconi e terrazze, misurate fino al loro contorno esterno, 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;
 - giardini e aree a verde, misurati fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso, nella misura del 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali,

e del 2% per superfici eccedenti detto limite - la percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili);

- di *servizio*, quali:
 - cantine, posti auto coperti e scoperti, box: la misurazione delle superfici, ove non costituenti unità immobiliari autonome, va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale; vengono computate, ove non costituenti unità immobiliari autonome, nella misura del 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, 25% della superficie, qualora non comunicanti; il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale. In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati;
 - *verande, portici e tettoie*.

Alla luce di quanto precisato, si ottiene:

Piano seminterrato

Superficie commerciale appartamento	Sup.	85,76 mq
--	------	-----------------

Piano ammezzato

Superficie commerciale appartamento	Sup.	66,20 mq
--	------	-----------------

Superficie omogeneizzata B 1 (25%)	Sup.	1,25 mq
---	------	----------------

Superficie omogeneizzata B 2 (25%)	Sup.	1,08 mq
---	------	----------------

Piano primo

Superficie commerciale appartamento	Sup.	66,20 mq
--	------	-----------------

Superficie omogeneizzata B 3 (25%)	Sup.	1,24 mq
---	------	----------------

Superficie omogeneizzata B 4 (25%)	Sup.	1,08 mq
---	------	----------------

Superficie omogeneizzata B 5 (25%)	Sup.	0,76 mq
---	------	----------------

Piano secondo

Superficie commerciale appartamento	Sup.	61,40 mq
--	------	-----------------

Superficie omogeneizzata B 6 (25%)	Sup.	1,24 mq
Superficie omogeneizzata B 7 (25%)	Sup.	2,04 mq
Superficie omogeneizzata B 8 (25%)	Sup.	2,31 mq
<u>Aree esterne</u>		
Superficie omogeneizzata cortile (10%)	Sup.	9,60 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE totale	Sup.	300,16 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 € **5.000,00**.

Non si è a conoscenza dell'esistenza 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 € **500,00**.

5.3 QUESITO "3"

Identificazione catastale del bene pignorato

L'unità immobiliare in esame è così identificata al N.C.E.U.: Comune di Marcianise (CE), Via Giovanni Falcone snc, interno 15, piano T-1-2-S1, Foglio 7, Particella 5165, Sub 16, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Sup. catastale 228 mq (escluse aree scoperte 220 mq), Rendita € 943,82.

Detto identificativo è quello alla costituzione, che risale al 03/09/1997.

Intestata a XXXXX XXXX per la proprietà di 1/2 e XXXXX XXXXXXXX per la proprietà di 1/2.

Dalla visura catastale si evince l'identificativo della particella terreno su cui ricade il cespite in oggetto, ovvero particella 5165 del foglio 7.

Si è accertata la corrispondenza formale tra i dati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nell'atto di compravendita, con le risultanze catastali.

Non vi sono variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi emergono delle difformità.

Con il supporto della sovrapposizione delle planimetrie (in rosso lo stato dei luoghi), è immediata la lettura delle discrepanze:

1. diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato e al piano primo
2. ampliamento al piano seminterrato



Alcune difformità, meglio in avanti precisate, possono essere sanate mediante un accertamento di conformità. Sarà poi necessario aggiornare il grafico catastale mediante pratica DOCFA.

5.4 QUESITO "4"

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: villetta a schiera

Piena ed intera proprietà di villino con annessa area esterna in Marcianise (CE), alla Via Giudice Falcone n. 20, Parco Giuliana, di circa 220 mq, sviluppato su quattro livelli, costituito da un piano seminterrato, attualmente ad uso abitativo (ma si dovrà prevedere il ripristino della destinazione garage/cantina), un piano ammezzato costituito dalla zona giorno, con cucina soggiorno e servizio, un primo piano costituito dalla zona notte, con due camere da letto, cabina armadio e servizio ed un secondo piano attualmente monostanza con bagno (anche per questo, essendo un sottotetto, si dovrà ripristinare l'originaria destinazione di deposito). Confina a nord con viale condominiale, ad est, a sud e ad ovest con altre unità immobiliari (ad est sub 15 ad ovest sub 15); è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al Foglio 7, Particella 5165, Sub 16, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Sup. catastale 228 mq (escluse aree scoperte 220 mq), Rendita € 943,82. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni e ad un piccolo ampliamento. Il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia n. 3609/1994 e successiva variante n. 4631/1996, rispetto alle quali emergono le stesse difformità precisate dalla sovrapposizione dell'immobile con il grafico catastale. Le discrepanze riguardano anche la destinazione d'uso del piano seminterrato e del piano secondo (sottotetto). Per essi si deve prevedere il ripristino della destinazione originaria assentita in quanto non presentano l'altezza interna utile sufficiente per l'abitabilità. Si dovrà chiudere in vano creato in ampliamento. Gli interventi che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni potranno essere sanati mediante accertamento di conformità. Sarà altresì necessario eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale.

PREZZO BASE piena proprietà **euro 217.820,00.**

PREZZO BASE CORRETTO piena proprietà **euro 186.000,00.**

5.5 QUESITO "5"

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Alla data del 09/12/2022 (trascrizione del pignoramento), il bene in esame risulta di proprietà degli esecutati Sig.ra XXXXX XXXXXX e Sig. XXXXXX XXXXXX, così pervenutogli.

- I Sigg. XXXXX XXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, per i diritti pari ad 1/2 ciascuno ed entrambi solidamente per l'intero, vendono con **atto di compravendita del 06/02/2008** per Notaio dott. Claudio De Vivo in Giugliano in Campania (NA) (trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 13/02/2008 ai nn. 7375/5158) ai Sigg. XXXXX XXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, che in comune ed indiviso per 1/2 ciascuno accettano, *unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Marcianise (CE) alla Via Giudice Falcone – Parco Giuliana – e precisamente: villetta a schiera, distinta dal numero interno 15, sviluppatasi tra piano terra, primo e secondo con annesso sottostante locale garage al piano seminterrato, per complessivi vani catastali 8,5; confinante con proprietà Nero Teresa, con proprietà Montesano, con viale di accesso e con corte comune; riportato nel catasto edilizio urbano di detto Comune al foglio 7 particella 5165 subalterno 16 categoria A/2 classe 4 vani 8,5 rendita euro 943,82 Via G. Falcone snc piano T-1-2-S1, int. 15.*
- A XXXXX XXXXXXXX l'immobile, per il diritto di 1/2 di piena proprietà, è pervenuto in virtù di **atto di donazione del 10/05/2004** del fratello XXXXX XXXXXX, per Notaio dott. Raffaele Orsi in Santa Maria Capua Vetere (CE), trascritto a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 10/06/2004 ai nn. 22528/16374.
La scrivente visiona il suddetto titolo.
- Con **atto di compravendita del 28/11/1997** per Notaio dott. Luigi Ronza in Marcianise (CE), trascritto a Caserta il 06/12/1997 ai nn. 26841/21047, la società XXXXXXXXXXXXX vende a XXXXX XXXXX l'immobile facente parte della stecca a sud e precisamente: *villetta a schiera distinta dal numero interno 15, composta da un piano seminterrato, un piano terra, un primo ed un secondo piano, per una consistenza catastale complessiva di otto vani e mezzo, con accessori e pertinenze annesse, confinante con villetta a schiera distinta dal sub 17, villetta a schiera sub 15, viale comune di accesso e beni degli assegnatari della Coop. S. Brigida.*
La scrivente visiona il suddetto titolo.
- Con **atto di convenzione urbanistica del 27/03/1993** per Notaio dott. Luigi Ronza in Marcianise (CE), trascritto il 03/04/1993 ai nn. 7615/6222, e con **atto di convenzione**

urbanistica del 04/01/1995 per Notaio dott. Luigi Ronza in Marcianise (CE), trascritto a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 22/07/1995 ai nn. 16260/131966 il Comune di Marcianise cede in proprietà alla società XXXXXXXXXXXX, un'area edificabile, di cui alla L. 167/1962 per la costruzione di un fabbricato, composto da n. 16 alloggi sociali, con tipologia "a schiera", estesa mq 4.832, distinta al N.C.T. particelle 1123, 1130, 1140 del foglio 7. Le villette a schiera sono così composte: piano seminterrato, adibito a garage ed altri servizi; piano terra, con una stanza soggiorno, cucina e bagno e con pertinenziale corte esclusiva, di grandezza e forma variabile, primo piano con tre vani letto ed accessori, vano sottotetto. La scrivente acquisisce il titolo del 1993, agli atti del Comune di Marcianise.

5.6 QUESITO "6"

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Sotto il profilo urbanistico, il Comune di Marcianise è regolato da:

- P.R.G. in vigore dal 28/04/1983;
- P.E.E.P. - Legge 167 - adottato con delibera di C.C. N. 123 del 02/10/1972 ed approvato con D.P.G.R. Campania N. 1450 del 23/09/1974;
- L'area, ricadente all'interno del perimetro P.E.E.P., è denominata **C1 - A prevalente destinazione residenziale di progetto** dalla Variante al P.R.G. adottata con delibera di C.C. N. 385 del 20/07/1977 ed approvata con D.P.G.R. Campania N. 3614 del 28/04/1983;
- In data 23/09/1992 sono scaduti i tempi di efficacia del P.E.E.P. - Legge 167;
- Successivamente alla scadenza del P.E.E.P. - Legge 167 – il Comune di Marcianise ha provveduto alla localizzazione del Programma Costruttivo di Edilizia Residenziale Pubblica approvato con Delibera di C.C. N. 28 del 15/03/1994 e Prorogato con Delibera di C.C. N. 37 del 18/03/1996, ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71.

Sull'area in cui ricade il manufatto in oggetto non insistono vincoli.

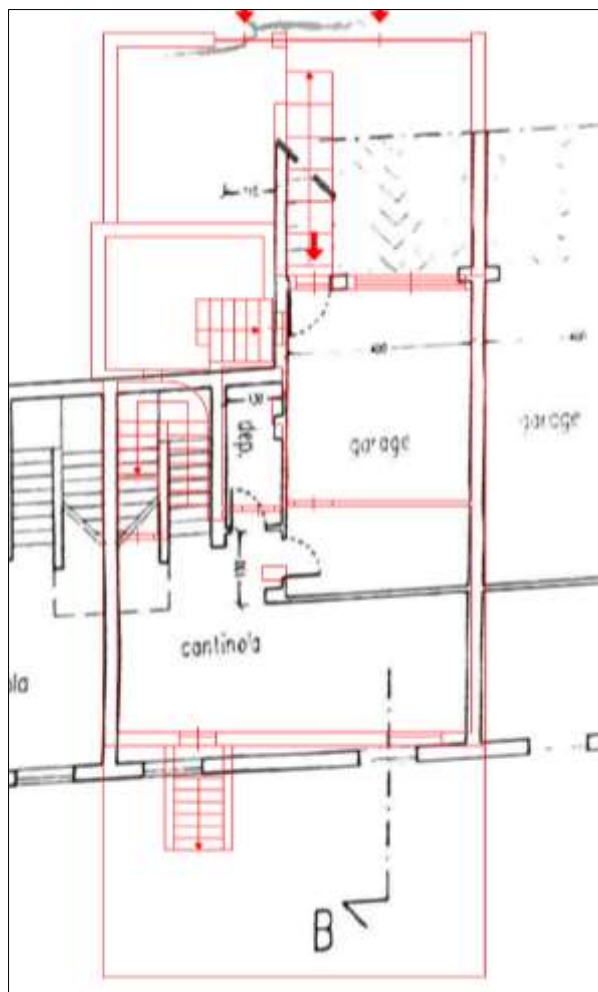
Il Parco Giuliana in cui ricade la villetta a schiera in questione, è stato costruito in virtù di concessione edilizia n. 3609/1994 e successiva variante n. 4631/1996.

La scrivente acquisisce detta documentazione.

(All. 7: Concessione edilizia)

Si confrontano i grafici di progetto della variante alla concessione edilizia con lo stato dei luoghi (in rosso).

Piano seminterrato

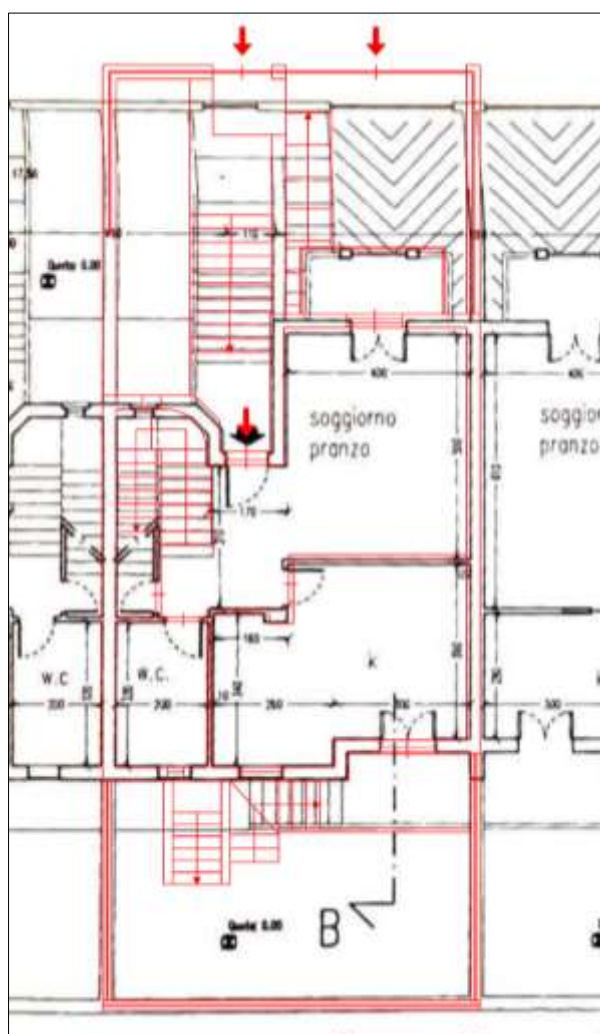


Tralasciando le imprecisioni legate all'acquisizione del grafico, le difformità che si riscontrano riguardano la destinazione dell'intero piano, una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la diversa consistenza per l'annessione del vano destinato attualmente a cantina. Nel grafico acquisito non si riscontra neanche il vano porta che consente l'uscita sul retro della costruzione, tramite la scala esterna. Al suo posto è presente una finestra.

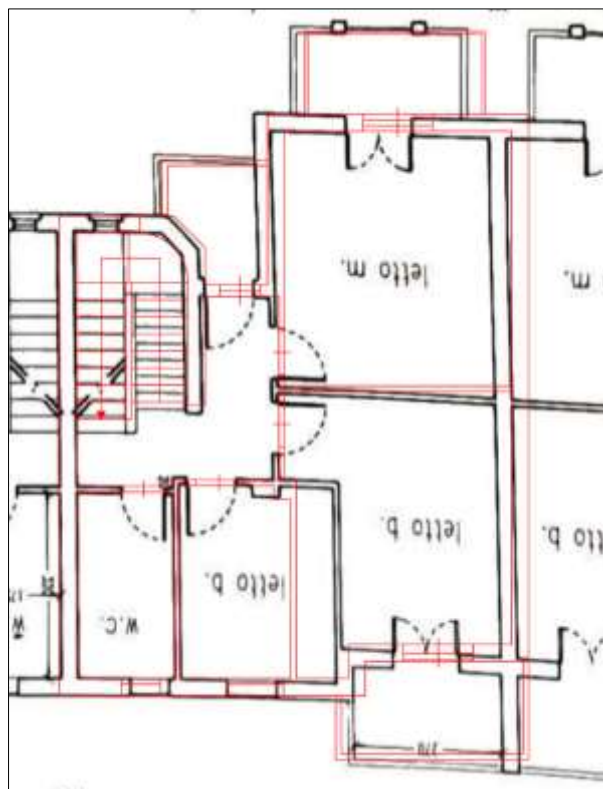
All'attualità detto piano è destinato a tavernetta (ampia cucina, bagno, cantina e ripostiglio), pur non presentando il locale un'altezza interna utile sufficiente per dichiararlo abitabile (3,00 m). In assenza di tale prerogativa, si dovrà ripristinare la destinazione d'uso assentita, ovvero quella di cantinola/deposito/garage.

Quanto all'ampliamento, non essendo detto intervento contemplato dalla normativa vigente, si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi pertanto la restituzione del vano cantina. E si dovrà prevedere altresì il ripristino del vano finestra in luogo dell'attuale vano porta.

Piano ammezzato



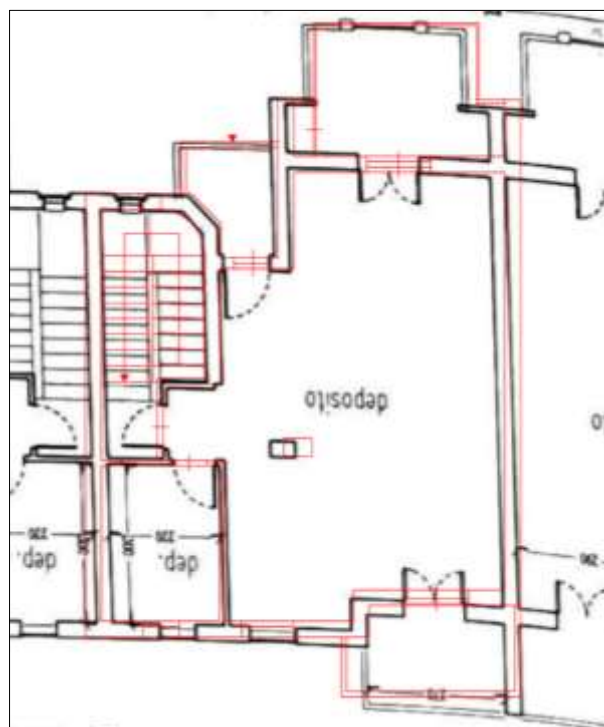
Non si riscontrano difformità.

Piano primo

Si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni.

Piano secondo

La difformità che si riscontra riguarda la destinazione d'uso. All'attualità si presenta come abitazione, ma, non essendo garantita anche qui un'altezza interna utile abitabile (altezza media di 2,70 m), detto livello dovrà essere destinato a deposito.



- Si prevede pertanto un costo pari ad € **1.000,00** per la chiusura del passaggio che conduce alla cantina (creata in ampliamento) nonché per la variazione da vano porta a vano finestra.
- Per quanto attiene gli interventi che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, contemplati dalla normativa vigente, è possibile sanarli mediante una richiesta di accertamento di conformità resa ai sensi dell'art. n. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, i cui costi possono stimarsi in € **3.000,00**.
- Sarà necessario procedere con l'aggiornamento planimetrico catastale mediante pratica DOCFA, i cui costi si stimano in € **500,00**.

5.7 QUESITO "7"

Stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo, la Sig.ra XXXXX XXXXXX, coniuge del deceduto esecutato Sig. XXXXXX XXXXXX, dichiara di occupare l'immobile unitamente alle figlie Sigg. XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX, quest'ultima esecutata.

La scrivente ha acquisito certificato di residenza storico dell'esecutata, la quale risulta risiedere presso l'immobile pignorato.

5.8 QUESITO "8"

Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sull'immobile in questione non ricadono vincoli.

L'immobile non è oggetto di altre procedure esecutive, né di procedimenti giudiziari civili.

(All. 8: Ispezione ipotecaria sull'immobile)

Per il fabbricato in cui esso ricade è costituito il Condominio. La scrivente ne ha acquisito il Regolamento.

(All. 9: Regolamento di Condominio)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Si sono rilevati oneri condominiali che ammontano ad € **730,97**.

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 il ripristino dei luoghi, pari ad € **1.000,00** circa. Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta
- Costi per pratica C.I.L.A. tardiva per sanare gli interventi già eseguiti consentiti dalla normativa vigente, pari ad € **3.000,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

- Costi per l'allineamento catastale (DOCFA) pari ad € **500,00**, 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 € **500,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad € **5.000,00**, 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

Non si rinvengono censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

5.11 QUESITO "11"

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

Per l'unità immobiliare in questione è costituito il Condominio.

La scrivente ha contattato l'amministratore, nella persona del Dr. Guglielmo Ursini, il quale dichiara che le spese condominiali ordinarie ammontano ad euro 22,00 mensili e che non ci sono spese straordinarie già deliberate. Risultano rate condominiali scadute non pagate pari ad € 246,97 per l'anno 2021 (conguaglio) ed € 264,00 per l'anno 2022. Per l'anno in corso 2023 non risultano pagate le rate condominiali da gennaio ad ottobre per un importo di € 220,00. Pertanto gli insoluti ammontano ad € **730,97**.

(All. 11: Informazioni condominio)

5.12 QUESITO "12"

Valutazione del bene

La determinazione del valore di mercato viene di seguito stabilita 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.

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 grande, si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 0,96$$

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

discreto, anche se si rilevano problemi di infiltrazione di acqua a tutti i livelli dell'abitazione. Si ritiene di assumere il fattore moltiplicativo pari a:

$$K_2 = 0,96$$

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 sceglie di adottare il fattore neutro:

$$K_4 = 1,00$$

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, dovendo prevedersi il ripristino della destinazione d'uso del piano seminterrato, l'immobile può dirsi dotato di garage, 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 sono presenti aree esterne di pertinenze esclusive, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,04$$

K₇ – 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 non è dotato di affacci particolari, pertanto si assume il valore:

$$K_7 = 1,00$$

K₈ – 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 discreta illuminazione nelle ore diurne, pari allo standard, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_8 = 1,00$$

K₉ – 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, ma pari allo standard di zona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,00$$

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

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

LOTTO UNICO: villetta a schiera
--

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (V_u) pari a **1.000,00 €/mq**. Tale quotazione corrisponde ad un valore intermedio tra quelli relativi ad uno stato conservativo scadente e quelli riferiti ad uno stato buono, dedotta dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre 2023 riferita alle vendite realizzate su immobili abitativi aventi caratteristiche simili a quello staggito ricadenti nella stessa zona dell'abitazione in oggetto, opportunamente verificata mediante indagini di mercato sulla rete e presso le agenzie immobiliari di zona.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: MARCIANISE

Fascia/zona: Periferica/SANTELLA, LORIANO, ZONA MERCATO

Codice zona: D4

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	
Abitazioni civili	Normale	750	1050	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico.	Normale	600	900	L	1,5	2,2	L
Vile e Villini	Normale	800	1200	L	2,3	3,3	L

Prima di procedere alla valutazione del bene, si devono dare delle valutazioni in ordine alla superficie dell'immobile. Alla luce delle considerazioni già fatte nel corpo della relazione, con riguardo alle difformità riscontrate al piano seminterrato ed al secondo piano, che non possono essere sanate pertanto si deve prevedere un ripristino dello stato dei luoghi quindi un ripristino delle destinazioni d'uso assentite ovvero deposito/garage, la superficie commerciale già stimata va ponderata secondo le percentuali stabilite.

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

- Scala interna Sup. 5,70 mq

Piano seminterrato

- Garage Sup. 18,27 mq
- Cucina K Sup. 36,28 mq
- WC 1 Sup. 3,80 mq
- Rip 1 Sup. 1,04 mq

Piano ammezzato

- Dis-Soggiorno Sup. 27,84 mq

▪ WC 2	Sup.	6,30 mq
▪ Cucina K 2	Sup.	21,36 mq
▪ Balcone B 1	Sup.	5,00 mq
▪ Balcone B 2	Sup.	4,31 mq

Piano primo

▪ Disimpegno	Sup.	7,16 mq
▪ L 1	Sup.	17,65 mq
▪ L 2	Sup.	17,88 mq
▪ Cabina armadio	Sup.	6,54 mq
▪ WC 3	Sup.	5,64 mq
▪ Balcone B 3	Sup.	4,95 mq
▪ Balcone B 4	Sup.	4,31 mq
▪ Balcone B 5	Sup.	3,03 mq

Piano secondo

▪ Disimpegno	Sup.	1,61 mq
▪ L 3	Sup.	42,96 mq
▪ WC 4	Sup.	6,60 mq
▪ Rip 2	Sup.	0,36 mq
▪ Balcone B 6	Sup.	4,95 mq
▪ Balcone B 7	Sup.	8,14 mq
▪ Balcone B 8	Sup.	3,03 mq

Aree esterne

▪ Area antistante	Sup.	52,91 mq
▪ Area retro	Sup.	43,05 mq

Quindi la superficie commerciale sarà:

Piano seminterrato

Superficie commerciale cantina (50%)	Sup.	34,12 mq
---	-------------	-----------------

Piano ammezzato

Superficie commerciale appartamento	Sup.	66,20 mq
Superficie omogeneizzata B 1 (25%)	Sup.	1,25 mq
Superficie omogeneizzata B 2 (25%)	Sup.	1,08 mq

Piano primo

Superficie commerciale appartamento	Sup.	66,20 mq
Superficie omogeneizzata B 3 (25%)	Sup.	1,24 mq
Superficie omogeneizzata B 4 (25%)	Sup.	1,08 mq
Superficie omogeneizzata B 5 (25%)	Sup.	0,76 mq

Piano secondo

Superficie commerciale deposito (50%)	Sup.	30,70 mq
Superficie omogeneizzata B 6 (25%)	Sup.	1,24 mq
Superficie omogeneizzata B 7 (25%)	Sup.	2,04 mq
Superficie omogeneizzata B 8 (25%)	Sup.	2,31 mq

Aree esterne

Superficie omogeneizzata cortile (10%)	Sup.	9,60 mq
--	------	---------

SUPERFICIE COMMERCIALE totale	Sup.	217,82 mq
--------------------------------------	------	------------------

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

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

$$Vm = Vu \text{ (€/mq)} \times K_{TOT} \times Sc \text{ (mq)}$$

$$Vm = 1.000,00 \times 1,00 \times 217,82 = \text{€ } 217.820,00$$

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%.

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:

$$P = € 217.820,00 - 10 \% = € 196.038,00$$

Si sono rilevati oneri di regolarizzazioni per sanare le difformità riscontrate, per l'ottenimento del certificato di conformità degli impianti, del certificato energetico, del DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale. Questi andranno decurtati dal prezzo base d'asta ottenuto. Si avrà:

$$P = € 196.038,00 - € 10.000,00$$

$$P = € \mathbf{186.038,00}$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

$$V_m \text{ corretto} = \text{euro } \mathbf{186.000,00}$$

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:

$$V_u = P/S_c = € 186.000,00/217,82 \text{ mq}$$

$$V_u = \mathbf{853,92 \text{ €/mq}}$$

Si sono rilevati oneri condominiali che ammontano ad € **730,97**.

5.13 QUESITO "13"

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

L'immobile in questione è stato pignorato per l'intera quota. Esso non risulta comodamente divisibile, pertanto la valutazione è fatta per l'intero.

5.14 QUESITO "14"

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

Agli atti della procedura non risultano depositati i certificati degli esecutati.

La scrivente acquisisce il certificato di residenza storico ed il certificato di stato civile della Sig.ra XXXXX XXXXXX nonché il certificato di morte del Sig. XXXXX XXXXXX, deceduto in data 20/03/2022. La Sig.ra XXXXX XXXXXX risulta di stato libero e residente in XXXXXX (XX) alla Via XXXXXXXXXXX.

(All. 5: Certificati vari)

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 dell'immobile staggito che risulta pari a circa € 217.000,00 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a circa € **186.000,00**.

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

Napoli, 07 Novembre 2023

L'esperto
Arch. Emanuela ACCARINO

