

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**Procedimento n. di R.G.E. 139/2023**

**XXXXXXXXXX (creditore procedente),**

**XXXXXXXXXX (creditore intervenuto con titolo esecutivo)**

**contro**

**XXXXXXXXXX (debitore esecutato)**

**nelle cure del Giudice dell' Esecuzione**

**dott. Emiliano Vassallo**

**Esperto stimatore: ing. Andrea Tornatora**

Nota riepilogativa

LOTTO Unico	Appartamento al piano primo di un edificio condominiale, sito alla via Domenico Scarlatti n. 74 (località Ischitella) del Comune di Castel Volturno, individuato al NCEU al foglio 49, part. 513 sub. 7
-------------	---



## INDICE

<b>1. ATTIVITÀ PRELIMINARI.....</b>	<b>4</b>
1.1 PREMESA.....	4
1.2 CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	4
1.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....	4
<b>2. RISPOSTE AI QUESITI .....</b>	<b>5</b>
2.1 QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	5
2.2 QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO .....	8
2.2.1 <i>Ubicazione dei lotto di vendita. Area esterna</i> .....	8
2.2.2 <i>L' appartamento al piano primo foglio 49 part 513 sub 7</i> .....	16
2.2.3 <i>La consistenza immobiliare nello stato di fatto</i> .....	21
2.2.4 <i>Gli impianti tecnologici</i> .....	22
2.2.5 <i>Struttura, finiture e stato di conservazione</i> .....	22
2.3 QUESITO N. 3: PROCEDERE ALL' IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO .....	26
2.4 QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO –DESCRITTIVO DEL LOTTO .....	30
2.5 QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO...	31
2.6 QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	32
2.6.1 <i>I titoli abilitativi. Confronti con il costruito</i> .....	32
2.6.2 <i>Certificato di Agibilità</i> .....	33
2.7 QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL' IMMOBILE .....	35
2.8 QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	38
2.9 QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE .....	39
2.10 QUESITO N. 10: VERIFICARE L' ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.....	39
2.11 QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	39
2.12 QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	40
2.12.1 <i>La consistenza immobiliare oggetto di vendita</i> .....	40
2.12.2 <i>Stima dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento</i> .....	40
2.13 QUESITO N. 13 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	47
2.14 QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL' UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO .....	47



## Elenco allegati:

- Allegato 01 Verbali di accesso
- Allegato 02 Atto di compravendita a favore di XXXXXX per notaio XXXXXX
- Allegato 03 Stato di fatto: Pianta appartamento al piano primo interno 7
- Allegato 04 Visura storica dall' impianto meccanografico - Catasto fabbricati fg 49 part 513 sub 7
- Allegato 05 Planimetria Catastale fg 49 part 513 sub 7 n. 0631949 del 2/07/1970
- Allegato 06 Nota 1970 reg . generale/ particolare 37642/33381 Compravendita a favore di XXXXXX per unità immobiliare denunciato con scheda catastale n. 0631949 del 2/07/1970 fg 49 part.513 sub 7
- Allegato 07 Nota di trascrizione – Atto di compravendita a favore di XXXXXX- Registro generale n. 15240 Registro particolare n. 9044 Presentazione n. 20 del 02/04/2005
- Allegato 08 Nota di trascrizione – Accettazione tacita eredità a favore di XXXXXX- Registro generale n. 15241 Registro particolare n. 9045 Presentazione n. 21 del 02/04/2005
- Allegato 09 Riscontro comune su Licenza Edilizia n. 352/68
- Allegato 10 Ispezioni ipotecarie immobile foglio 49 part. 513 sub 7
- Allegato 11 Ispezioni ipotecarie nominativa per XXXXXX
- Allegato 12 Verifica assenza diritti demaniali
- Allegato 13 Certificato usi civici
- Allegato 14 Sovrapposizione vista satellitare - mappa catastale
- Allegato 15 Difformità catastali: planimetrie a confronto
- Allegato 16 Stralcio mappa catastale
- Allegato 17 Visura storica dall' impianto meccanografico - Catasto terreni part. 309 e 310 foglio n. 49
- Allegato 18 Certificato residenza XXXXXX
- Allegato 19 Certificato residenza storico XXXXXX
- Allegato 20 Certificato di matrimonio per estratto XXXXXX
- Allegato 21 Rilievo fotografico
- Allegato 22 Ricevuta avvenuto consegna pec invio perizia creditore procedente ed intervenuti
- Allegato 23 Ricevuta avvenuto invio perizia debitore esecutato





## **1. ATTIVITÀ PRELIMINARI**

### **1.1 PREMESSA**

Lo scrivente Andrea Tornatora, ingegnere civile con studio in Casagiove (CE) alla Via Sardegna 59, è stato nominato, dal Giudice dell' Esecuzione dott. Vassallo Emiliano, esperto stimatore nel procedimento di R.G.E. 97/2019, promosso dalla **XXXXXX** creditore procedente), contro il sig. **XXXXXX** ( debitore esecutato).

In data 07/09/2023 prestava giuramento di rito depositando telematicamente l' apposito modulo di accettazione di incarico.

### **1.2 CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.**

Come da incarico ricevuto, lo scrivente ha eseguito il controllo preliminare della documentazione ex art 567 c.p.c. che ha dato esito positivo, come si evince dal modulo "*controllo documentazione* " depositato nel fascicolo telematico.

### **1.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Le operazioni peritali sono iniziate con il primo accesso, avvenuto in data 27/09/2023, unitamente al custode nominato avv. **XXXXXX**

In particolare al primo accesso è stato realizzato il rilievo geometrico e fotografico dei beni oggetti di pignoramento, il tutto come da allegato n. 01 " Verbali di accesso".

Ancora lo scrivente operava le ricerche presso i Pubblici Uffici per acquisire la documentazione richiesta dall' Organo Giudicante.





## 2. RISPOSTE AI QUESITI

### 2.1 QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il diritto reale e i dati catastali del cespite riportato nell' atto di pignoramento sono la piena proprietà dell' unità immobiliare sita nel Comune di Castel Volturno (CE), al piano primo di un fabbricato condominiale, identificata al Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 49, particella 513, sub 7, Abitazione di tipo civile cat. A4 - località Ischitella via Domitiana (oggi via Domenico Scarlatti n. 84 (già 73) – Castel Volturno (CE)

Si precisa che:

- il diritto reale indicato nell' atto di pignoramento (piena proprietà) **corrisponde esattamente a quello in titolarità del sig. XXXXXX debitore esecutato** , in forza dell' atto di acquisto trascritto in suo favore (v. allegato 7);
- i dati catastali riportati nell' atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli alla data del pignoramento medesimo e pertanto non si rileva alcuna difformità formale;
- in merito alle eventuali difformità sostanziali si rimanda al quesito n. 3.

Ciò detto, è utile illustrare sia la mappa catastale che le viste satellitari.

La mappa catastale (Fig. 1) illustra le particelle 309 e 310 (a catasto terreni poi successivamente 513 a catasto fabbricati) , sulle quali è stato costruito il fabbricato condominiale ove vi è l' unità immobiliare oggetto di pignoramento:

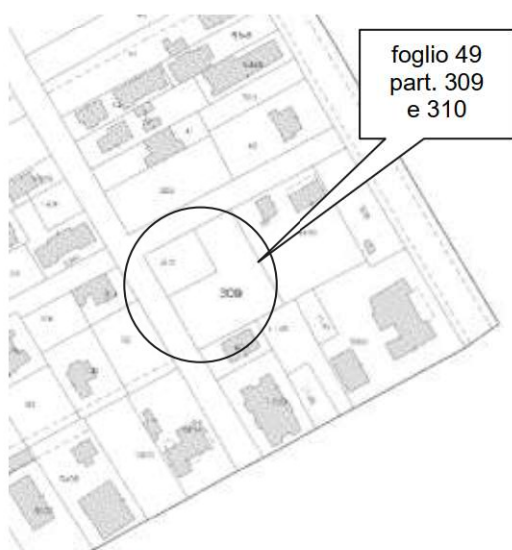


Fig. 1 Estratto di mappa catastale

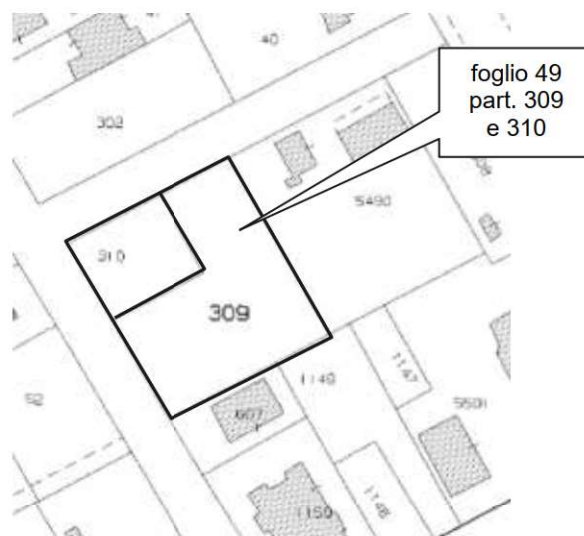


Fig. 1 Estratto di mappa catastale, ingrandimento



Si precisa fin da subito che il fabbricato non è rappresentato in mappa, per omessa pratica catastale cosiddetto tipo mappale, mentre si riscontrano i fabbricati limitrofi che danno corrispondenza con al mappa catastale (v.all. n.16) raffrontata a quella satellitare (v.all. n.14 – sovrapposizione mappa catastale e vista satellitare:)

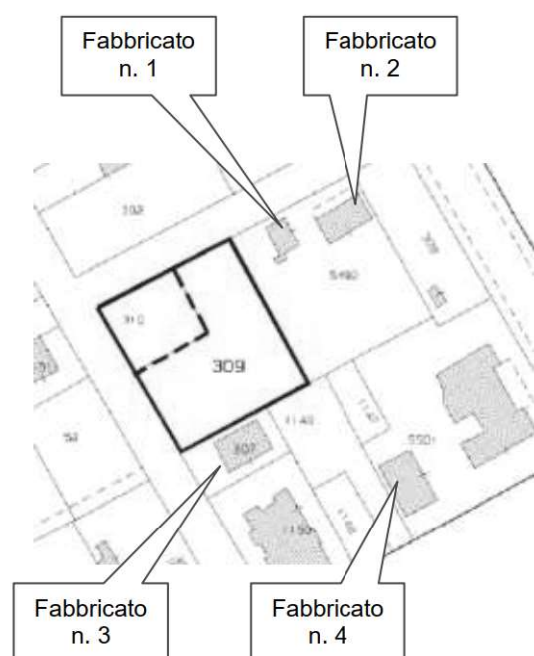
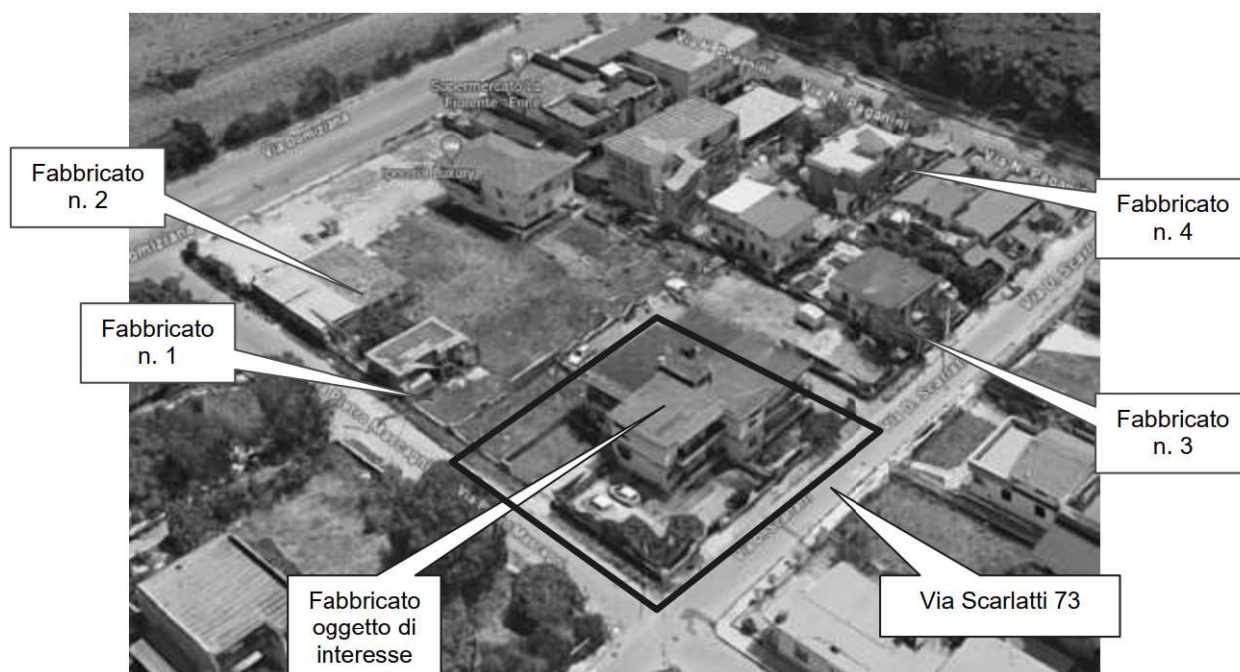


Fig. 1 Estratto di mappa catastale

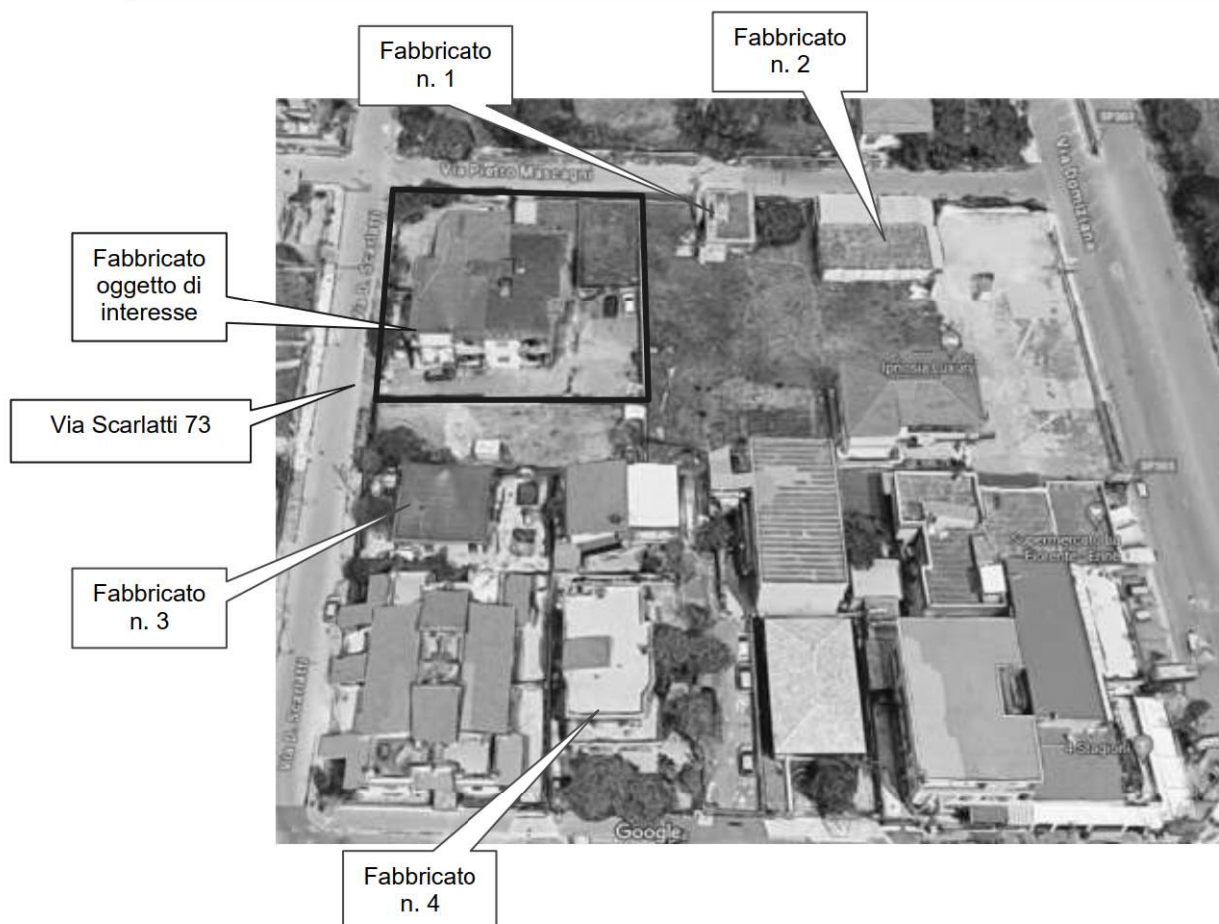


Fig. 2 Vista satellitare

Ecco invece alcune viste satellitari, che evidenziano i quattro corpi di fabbrica in uno con il fabbricato di interesse:







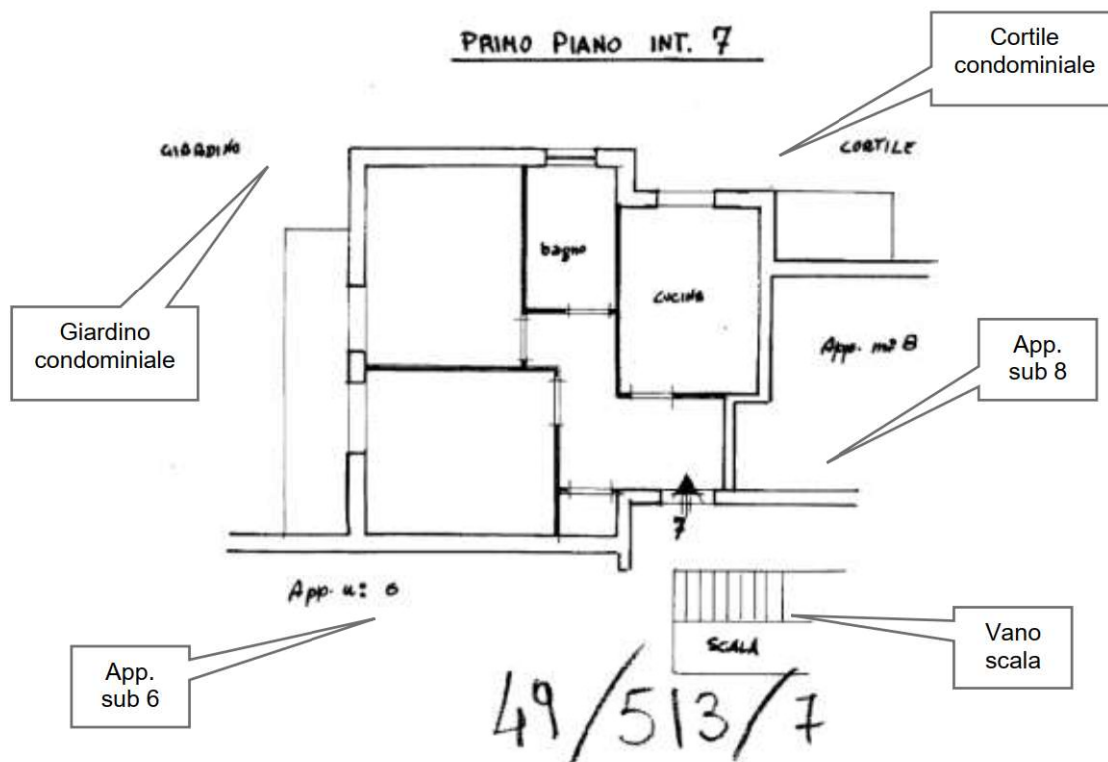
In esito allo studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto conto di quanto emerso nel corso alle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici ed alle verifiche urbanistiche – catastali, lo scrivente ritiene che si debba procedere alla formazione di un LOTTO UNICO per la vendita e precisamente:

- Appartamento sito alla via Scarlatti n.84 ( già 73) del Comune di Castel Volturno (CE) individuato al NCEU al foglio 49, part. 513 sub. 7 e confinante :
  - ✓ a nord-ovest con giardino condominiale;
  - ✓ a nord-est con cortile condominiale;
  - ✓ a sud-est con appartamento interno 8 , censito al NCEU con sub. 8;
  - ✓ a sud-ovest con appartamento interno 6 , censito al NCEU con sub. 6 e vano scala ;

il tutto come meglio rappresentato dalla planimetria catastale



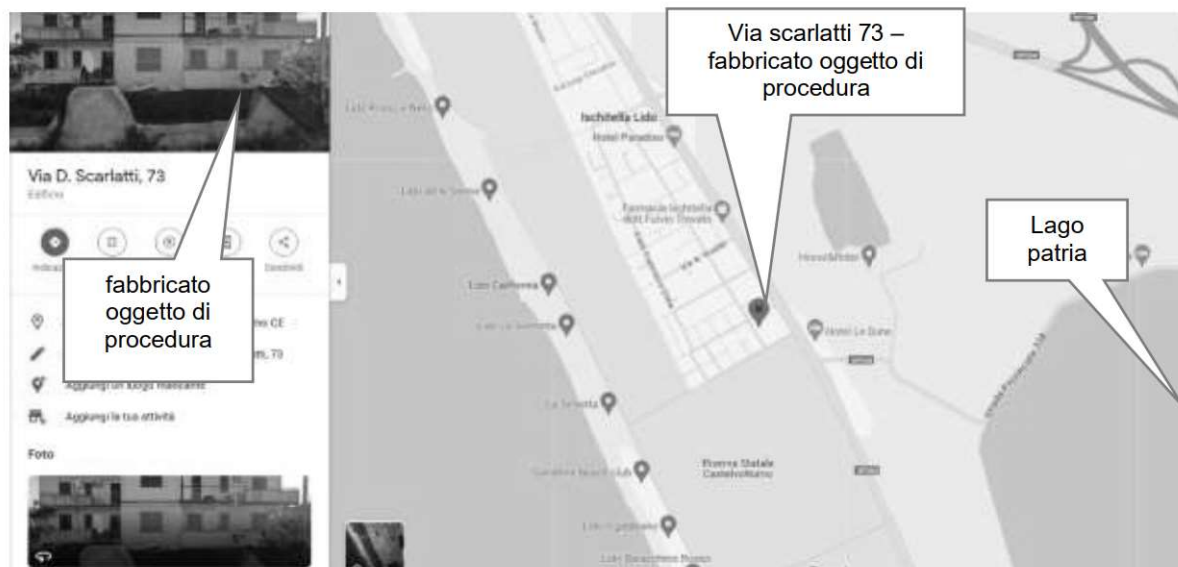


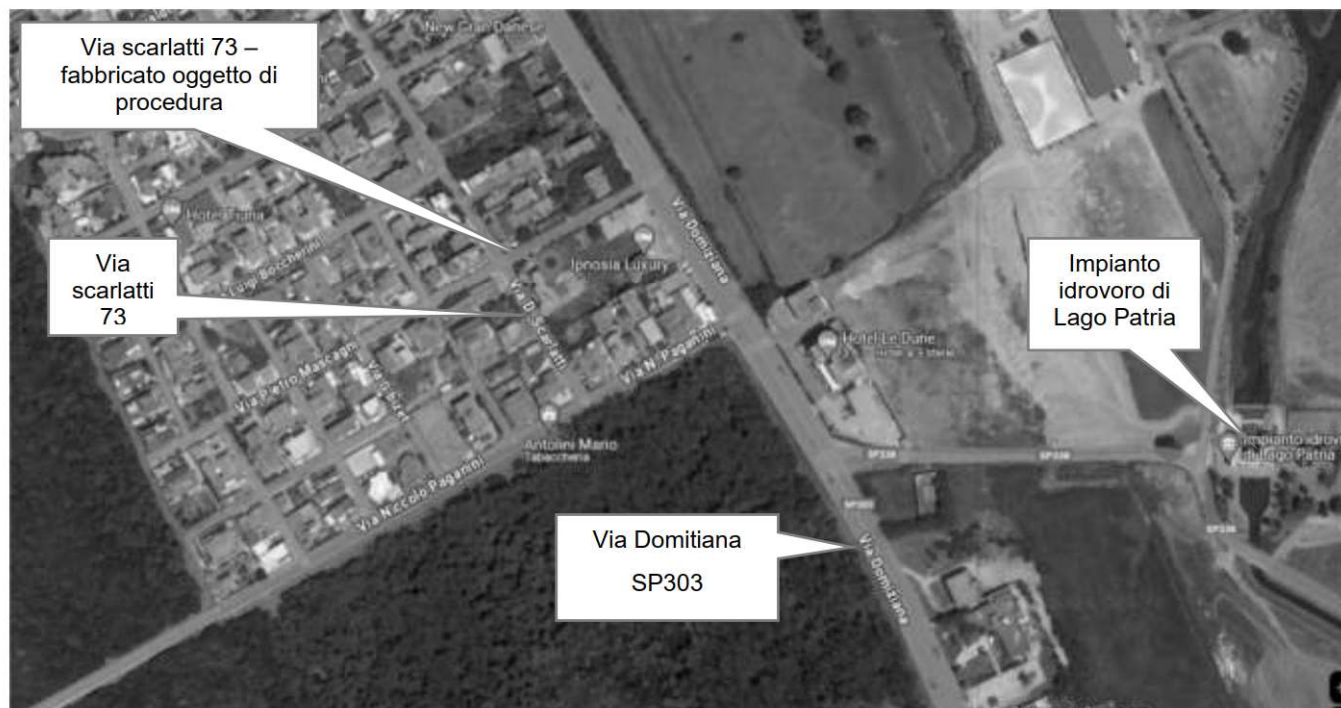


**2.2 QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO**

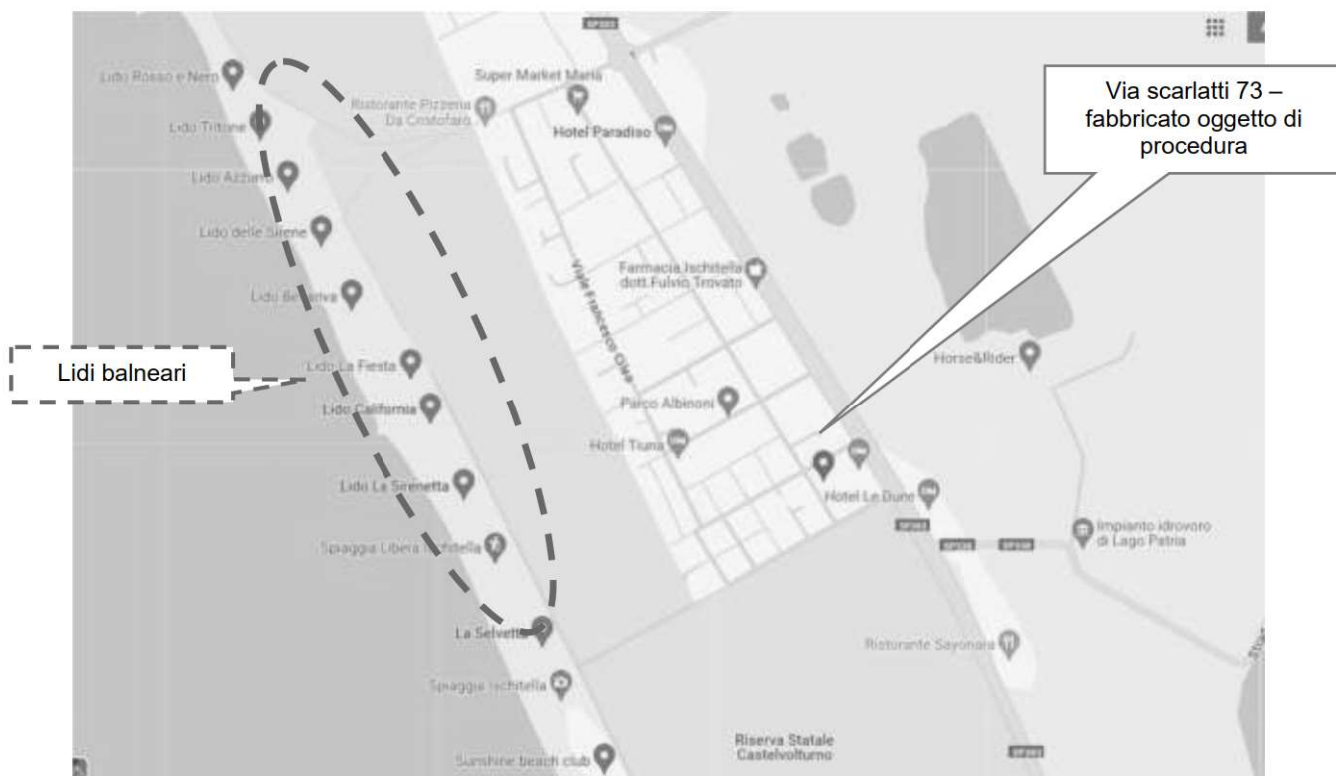
**2.2.1 UBICAZIONE DEI LOTTO DI VENDITA. AREA ESTERNA**

L' appartamento oggetto di vendita è sito all' interno di un fabbricato condominiale, " ubicato nel tenimento del comune di Castel Volturno alla via Scarlatti 84 ( già 73) come mostra la seguente vista aerea:





Nello specifico si evince che il fabbricato è ubicato nella zona di Ischitella Lido, il litorale Domizio dedicato alla balneazione con diversi lidi attrezzati.

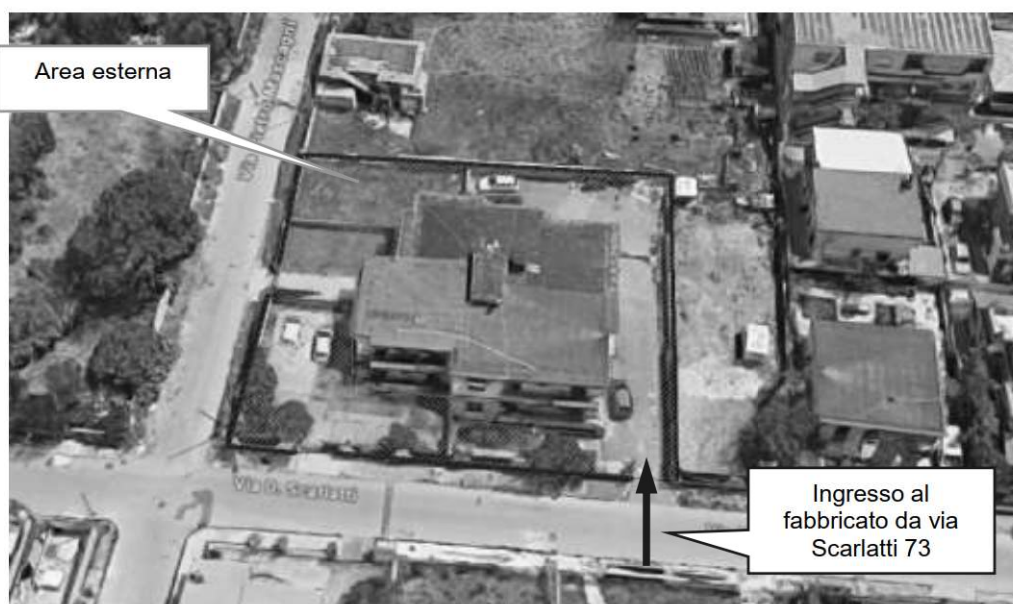


Ciò detto, l'accesso all'unità immobiliare avviene da Via Scarlatti (il nuovo numero civico è il n. 84 ma resta il vecchio numero 73 anche in sede) come mostra la seguente foto:





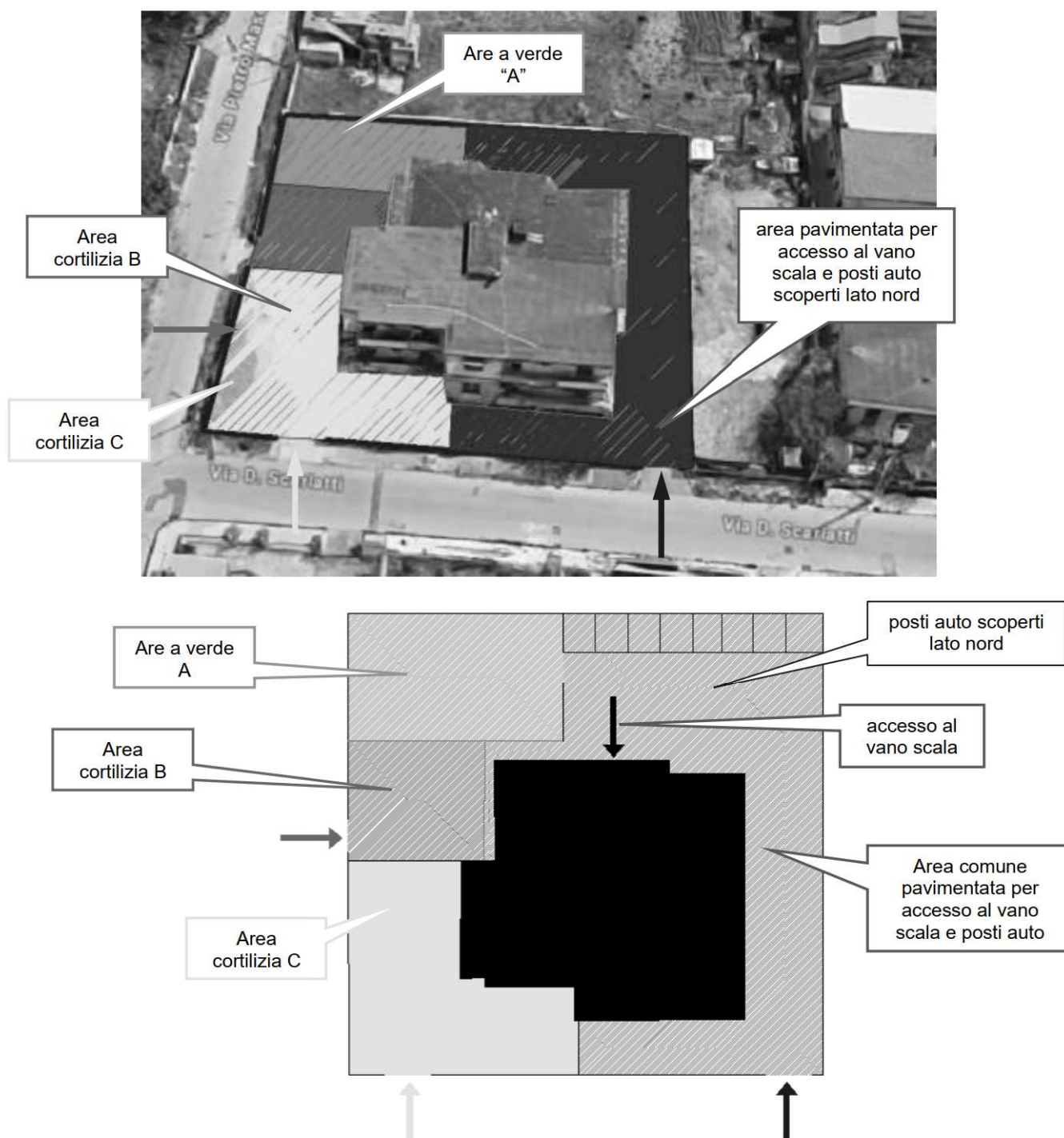
Il fabbricato condominiale gode di un' area esterna, raffigurata in verde in vista:





Detta area esterna , può essere suddivisa in 4 zone e precisamente da:

- una zona pavimentata in asfalto, campita in grigio nello schema seguente, per accesso al vano scala ed ai posti auto scoperti ubicati lato nord;
- una zona a verde , denominata A ;
- area cortilizia denominata B, in viola in schema, con accesso da via Mascagni;
- area cortilizia denominata C, in giallo in schema, con accesso da via Scarlatti



Si precisa che le aree esterne, raffigurate in magenta e giallo, appaiono rispettivamente in uso agli appartamenti del piano terra mentre l' area verde non è direttamente accessibile per la presenza di un cancello chiuso.

Resta fruibile da tutti i condomini solo l' area grigia pavimentata, in quanto risulta essere di accesso al vano scala ed ai posti auto scoperti disposti sul lato nord, il tutto come da schema e foto ed in coerenza con i diritti acquisiti dall' esecutato grazie al titolo di acquisto ( v. Alle. 02):

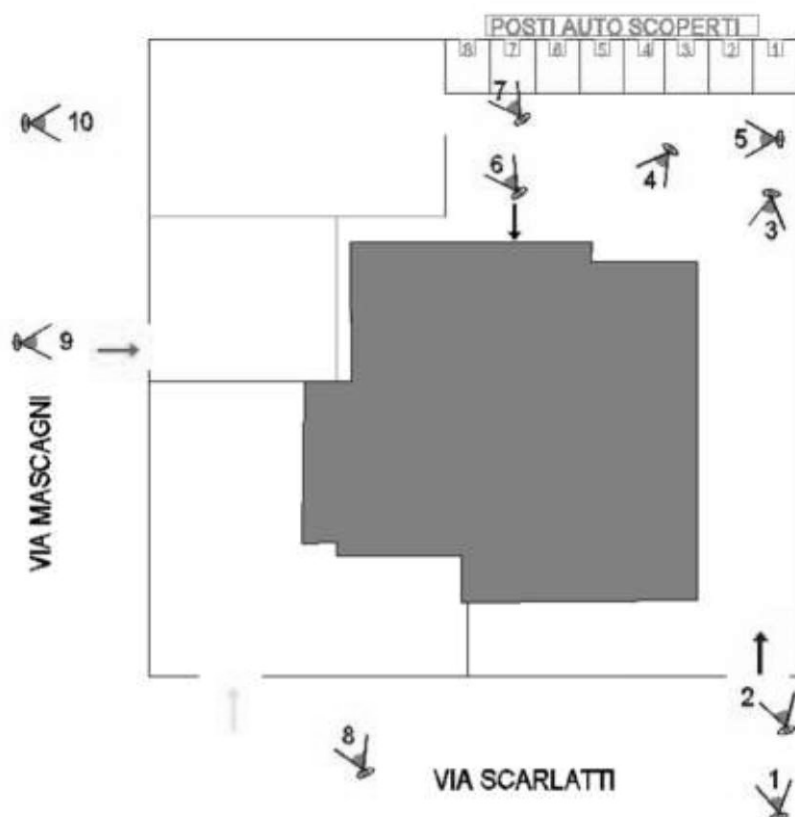


Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04







Foto 05



Foto 06

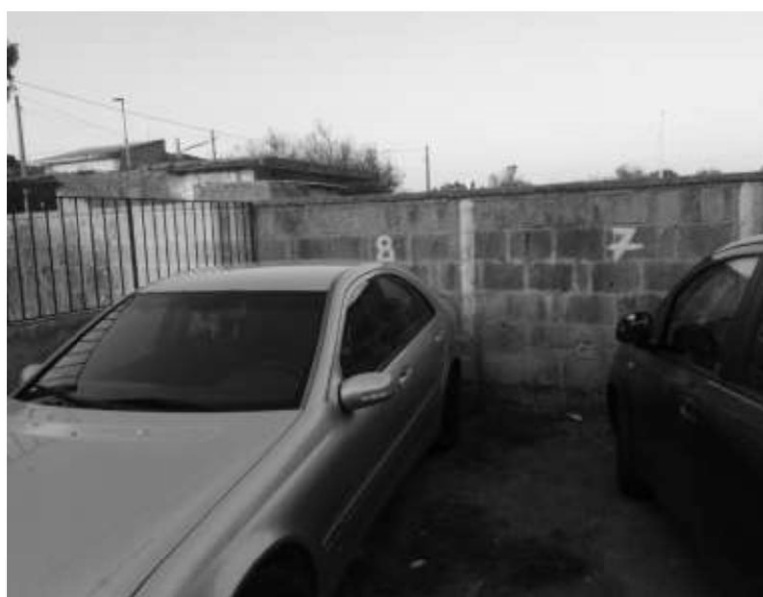


Foto 07





Foto 08



Foto 09



Foto 10



Si anticipa che le condizioni esterne in uno con le parti condominiali appaiono in uno stato di degrado con necessarie opere di manutenzione straordinaria, il tutto come esplicito nei paragrafi inerenti la stima del valore dell' immobile oggetto di pignoramento.

### 2.2.2 L' APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO FOGLIO 49 PART 513 SUB 7

L' unità immobiliare identificata al NCEU con il foglio 49 part.513 sub 7 è ubicata al primo piano dell' edificio condominiale, come mostra la seguente vista:



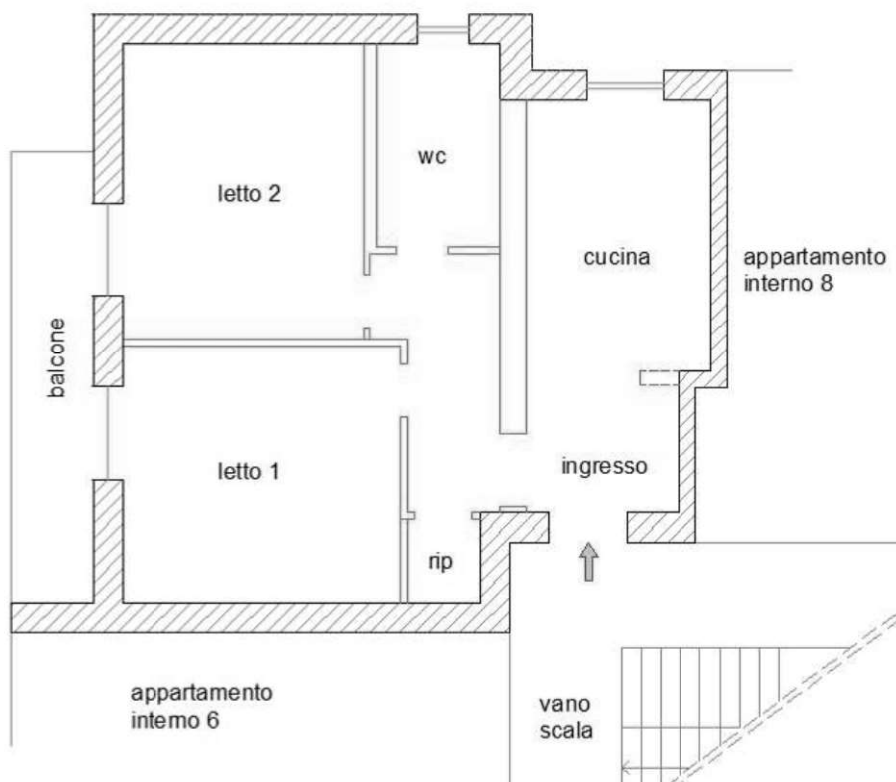




appartamento  
piano primo  
sub 7

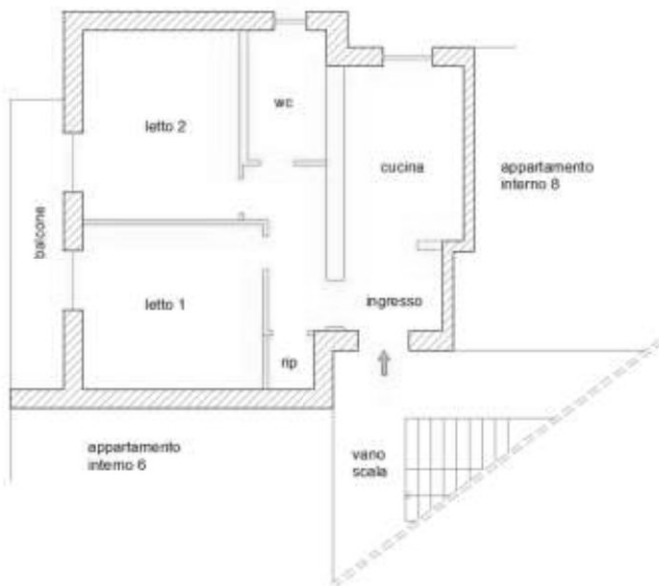
Trattasi di un appartamento per civile abitazione, costituito da un ingresso, una cucina, 2 camere da letto, un ripostiglio, un servizio igienico ed un balcone, il tutto come illustrato anche nell' allegato grafico n. 03 " *Stato di fatto: pianta appartamento al piano primo sub 7.*

Di seguito la pianta del piano primo, con altezza interna di interpiano pari a 3.00 m:

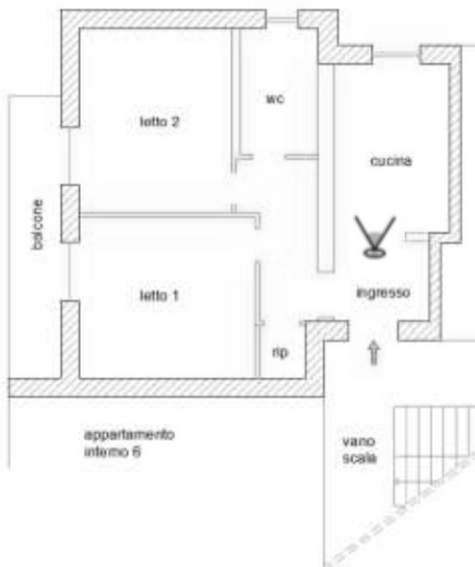


di seguito una serie di foto, con l' individuazione del punto di scatto, a mezzo di cono ottico:





porta di ingresso



cucina



cucina



disimpegno









Letto 2



balcone



WC

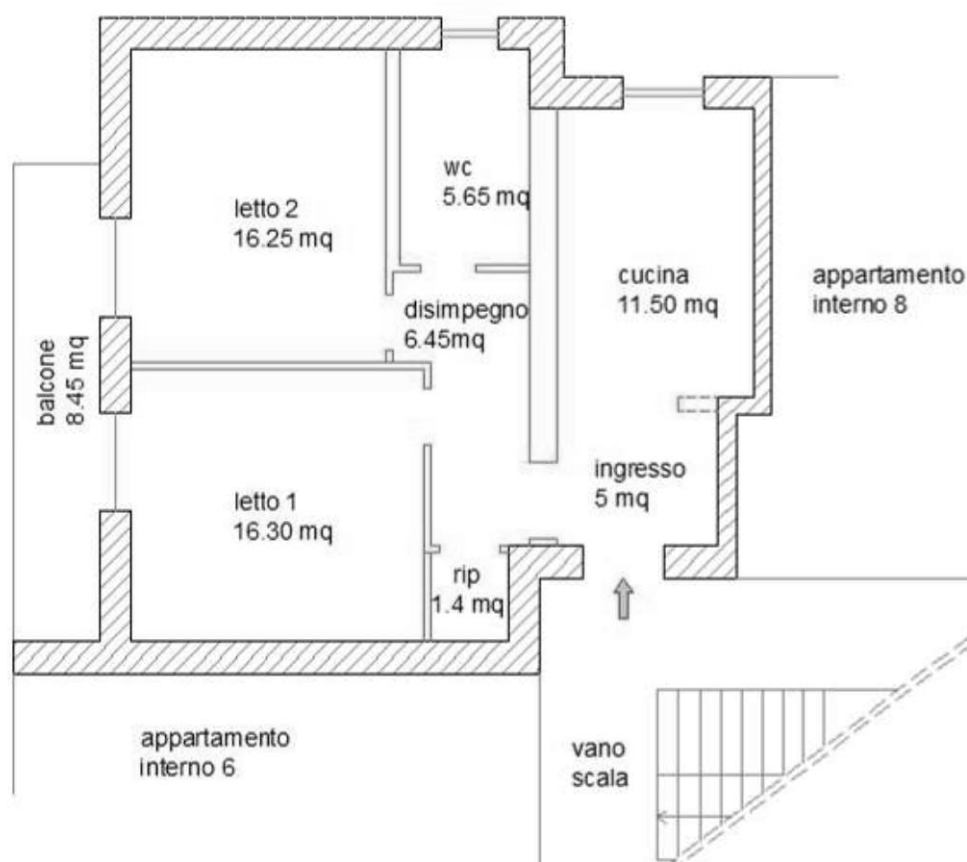


### 2.2.3 LA CONSISTENZA IMMOBILIARE NELLO STATO DI FATTO

In primis si vogliono menzionare le superfici interne nette dei singoli ambienti:

- cucina pari a 11.50 mq;
- letto 1 pari a 16.30 mq;
- letto 2 pari a 16.25 mq;
- disimpegno pari a 6.45 mq;
- wc pari a 5.65 mq;
- ripostiglio pari a 1.4mq;
- ingresso pari a 5 mq;
- balcone paria 8.45 mq

il tutto come mostra la seguente planimetria:



Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI



10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011.

In particolare la tabella seguente mostra le superficie esterne lorde (SEL) ed i coefficienti correttivi utili all'ottenimento della superficie commerciale:

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO OGGETTO DI VENDITA			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE ESTERNE LORDE [mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Appartamento piano primo sub 7	73,85	1	73,85
Somma dei balconi	8,45	0,25	2,11
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			75,96

#### 2.2.4 GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

L'unità immobiliare gode delle seguenti installazioni:

- impianto elettrico ;
- impianto di scarico delle acque reflue;
- impianto per acqua calda sanitaria mediante scaldino elettrico;

mentre non è presente un impianto di riscaldamento.

In primis va asserito che, a seguito di verifiche effettuate dallo scrivente presso l'ufficio Comunale non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all'unità immobiliare oggetto di vendita.

Nello specifico, è stata presentata una istanza di richiesta di accesso agli atti ma non ha avuto alcun seguito, come meglio specificato al quesito n. 6

Analogamente non si dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica ed il costo stimato per la sua redazione è pari ad euro 200.

Ciò posto, l'impianto elettrico, in prima battuta, appare molto datato ed in linea alle tecniche costruttive del tempo di realizzazione del fabbricato (1968); pertanto non è soggetto alle normativa tecnica inerente le regole del buon costruire degli impianti elettrici (prima legge ex 46/90 e poi attuale DM37/2008).

#### 2.2.5 STRUTTURA, FINITURE E STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato, è di remota costruzione e pertanto non appare degradato con conseguenti necessari interventi di manutenzione straordinaria.

In merito alla parte esterna, ossia la parte comune che va dal cancello di ingresso al vano scala, si rileva una pavimentazione degradata e un sistema fognario condominiale





che urge di una manutenzione straordinaria , come illustrano le seguenti foto:



Pavimentazione degradata con pozzetti fognari a giorno



Pluviale non incanalata con scarico a giorno



Pluviale non incanalata con scarico a giorno

Tratto fognario da riparare

Per quanto attiene le rifiniture della unità immobiliare oggetto di vendita, esse sono di bassa qualità .



In particolare gli infissi esterni sono in legno, di spessori e tecnologie non idonei a garantire un efficientamento energetico, il tutto come di seguito illustrato:



Oltre alla qualità mediocre dei serramenti, va citata anche la loro usura:



Anche la porta di ingresso è in legno, non blindata :



E difatti , lato esterno e prospiciente il vano scala, è presente una inferriata di colore verde a protezione dell' unità immobiliare.

I pavimenti e rivestimenti sono in maiolica ceramica , di scarsa fattura sono di buona fattura e architettonicamente di colore adeguato all' epoca di costruzione:



Mattonelle  
ceramiche



Mattonelle  
ceramiche



Rivestimento  
ceramico cucina

Mattonelle  
ceramiche





I sanitari all' interno del wc, sono di primo prezzo così come la rubinetteria :



In merito ai soffitti, visto la presenza di un lastrico solare soprastante, è utile segnalare che non si rilevano, alla data di accesso, infiltrazioni di acqua .

### **2.3 QUESITO N. 3: PROCEDERE ALL' IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

E' utile partire dalla ricostruzione catastale della particella oggetto di pignoramento, ovvero la 513 foglio 49 sub 7 del Comune di Castel Volturno (CE).

Detta unità immobiliare, non ha subito variazioni dal 1987 ad oggi, difatti è così censita già all' impianto meccanografico del 1987, come mostrano i seguenti stralci della visura storica ( v. allegato 04):



Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		49	513	7			A/4	4	4 vani		Euro 159,07	VOLTURA D'UFFICIO del 16/05/2005 Pratica n. CE0343227 in atti del 26/10/2005 COMPRAVENDITA (n. 19091.1/2005)
Indirizzo		VIA DOMIZIANA Piano 1										
Natura												
Riserva		1 - Att di passaggio intenzioni non iscritta										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		49	513	7			A/4	4	4 vani		L. 308.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA DOMIZIANA Piano 1										
Natura												
Riserva												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		49	513	7			A/4	4	4 vani		Euro 0,26 L. 512	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA DOMIZIANA Piano 1										
Natura												
Riserva												

La planimetria catastale dell' unità immobiliare (v. all n.05) n. 0631949 è stata depositata il 2 luglio dell' anno 1970,registrata al numero 1377/70 ed eccola in stralcio:

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
 Lit. 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CASTELVOLTURNO** Via **55 DOMIZIANA** n. **40 T**  
 Ditta \_\_\_\_\_  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CASERTA** P **0631949**

**PRIMO PIANO INT. 7**

49/513/7

ORIENTAMENTO  
SCALA DI F. 1/50

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
 PROT. N° \_\_\_\_\_  
 F. 2/1377/70

Comune del **Castelvolturno**

Inscritto all'Albo dei **Geometri**  
 della Provincia di **NAPOLI**  
 nato **Giuseppe 70**  
 Firma \_\_\_\_\_

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2023 - Comune di CASTELVOLTURNO (CE919) - Foglio 49 - Particella 513 - Subaloteno 70

N scheda 0361949

In merito alla mappa catastale, da indagini espletate sia dagli atti notarili di provenienza sia dal sopralluogo sul posto, si evince che la particella a catasto terreni ove insiste il fabbricato risulta essere la 309 e 310 del fg 49.(v. allegato n. 17)

La mappa catastale (Fig. 1) illustra le particelle 309 e 310 (a catasto terreni poi successivamente 513 a catasto fabbricati) , sulle quali è stato costruito il fabbricato condominiale ove vi è l' unità immobiliare oggetto di pignoramento:

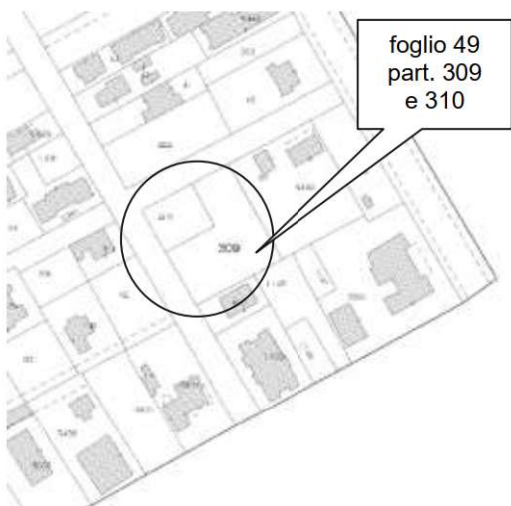


Fig. 1 Estratto di mappa catastale

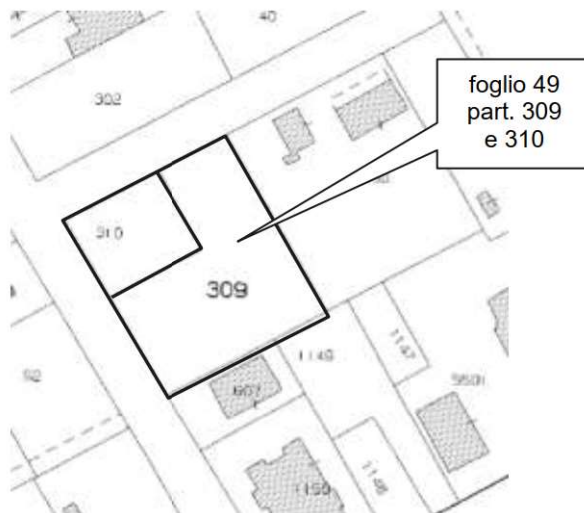


Fig. 1 Estratto di mappa catastale. ingrandimento

Si precisa fin da subito che il fabbricato non è rappresentato in mappa, per omessa pratica catastale cosiddetto tipo mappale, mentre si riscontrano i fabbricati limitrofi che danno corrispondenza con al mappa catastale raffrontata a quella satellitare (fig.2):

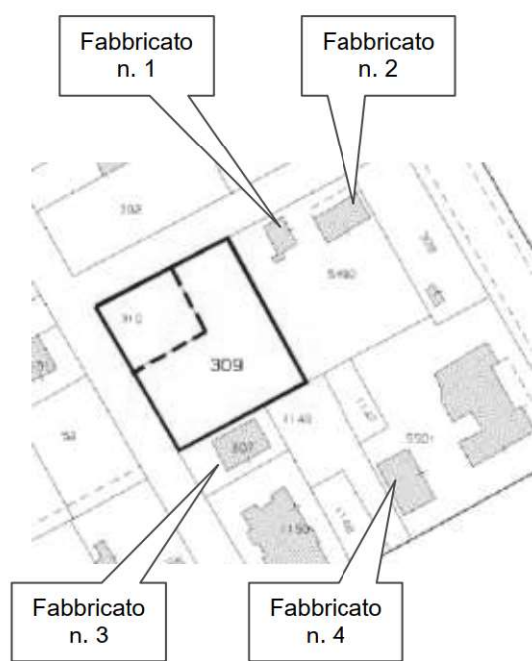


Fig. 1 Estratto di mappa catastale



Fig. 2 Vista satellitare





Ciò posto, il beni oggetto di vendita, sono:

- l'unità immobiliare posta al primo piano censita al NCEU al foglio 49, particella 513, sub 7, Abitazione di tipo civile A4 in Via Scarlatti, Castel Volturno (CE);

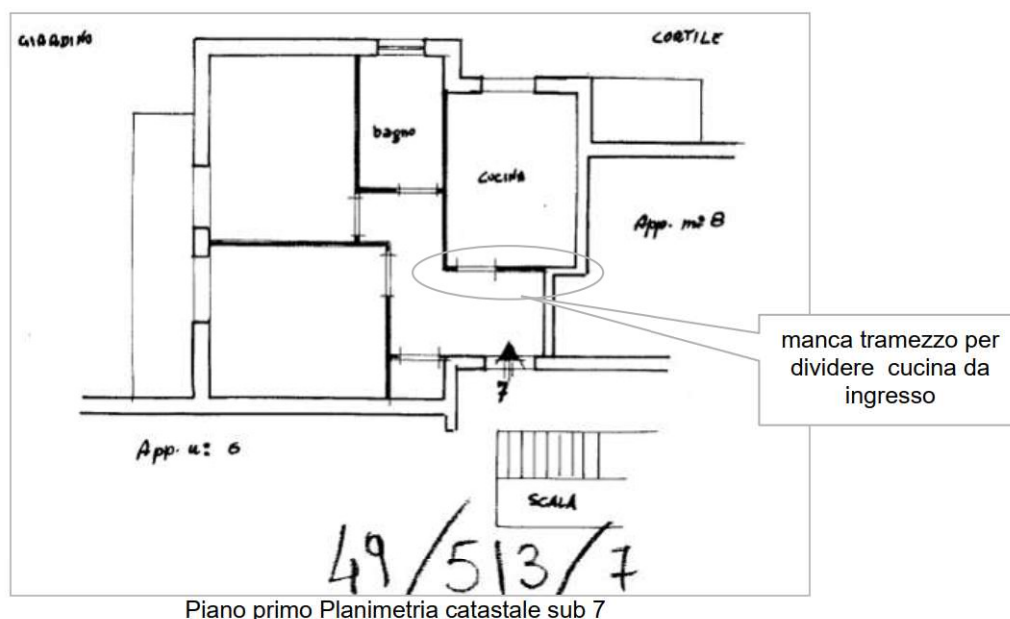
I dati catastali accertati e su richiamati corrispondono:

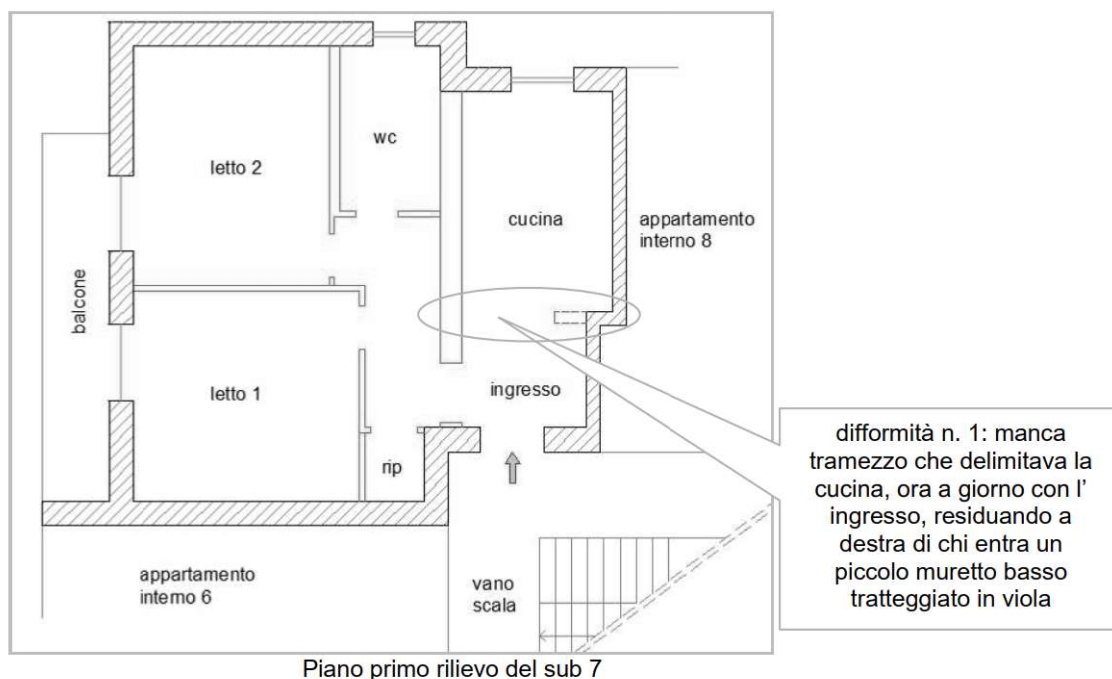
- a quelli specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;
- nel negozio di acquisto, antecedente di 20 anni dalla data di trascrizione del pignoramento, come da nota di trascrizione 37642/33381 del 23/12/1970 (v. all.06), viene trasferito l'appartamento oggetto di pignoramento, così descritto nella nota richiamata e qui in stralcio:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, INTERNO N. 7, DI VANI DUE ED ACCESSORI, confinante a Nord: con giardino condominiale; a Sud: con appartamento interno 8; ad Est: con appartamento int. 6 e ad Ovest: con Viale condominiale. Nel N.C.E. U. non riportato, ma denunciato con scheda n. 0631949, in data 2 luglio 1970, registrata al n. 1377/70, come da Scheda n. 1377/70 (1)

Altro elemento di valutazione che attiene al presente quesito risulta la verifica di eventuali difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi le planimetrie catastali.

Ecco il confronto tra il rilievo eseguito e le planimetrie catastale relativo all'appartamento al piano primo:





Pertanto si evince solo una lieve difformità , definita n. 1, ossia è stato demolito il tramezzo che delimitava la cucina dall' ingresso, avendo così un unico ambiente ingresso-cucina.

In riferimento alle riscontrate difformità, al fine di rendere conforme la planimetria catastale del piano primo con quanto rilevato sui luoghi, occorre :

- predisporre una pratica catastale tipo "Docfa" che allinea la scheda allo stato dei luoghi, elidendo la difformità n. 1 riscontrata;

Il costo dovuto alle competenze tecniche e agli oneri da sostenere per approntare quanto descritto ammonta a circa € 400 (quattrocentoeuro/00).

#### 2.4 QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO –DESCRITTIVO DEL LOTTO

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato in fabbricato condominiale , alla via Scarlatti n. 84, (già 73) in Castel Volturno (CE), località Ischitella lido; l' appartamento (interno n. 7) , ubicato al primo piano, ha con superficie utile interna netta di circa 62.5 mq; l' appartamento è composto da due camere, una cucina , un ripostiglio, un servizio igienico ed un balcone. Superficie commerciale complessiva pari a di 75.96 mq. L' appartamento confina a nord-ovest con giardino condominiale, a nord-est con cortile condominiale, a sud-est con appartamento interno





8 , censito al NCEU con sub. 8, a sud-ovest con appartamento interno 6 , censito al NCEU con sub. 6 e vano scala .

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed è stato realizzato, come da atti di compravendita, in virtù della Licenza Edilizia rilasciata in data 31 agosto 1968 n.352/68 che purtroppo non è stata rinvenuta presso l' Ente Comunale. Non risulta l' Attestato di Prestazione Energetica e il Certificato di Agibilità.

### **PREZZO BASE D' ASTA: € 30 000**

#### **2.5 QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in data 08/06/2023 ed è trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/06/2023, registro generale/particolare n.25130/19676 si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitesi nel tempo con riguardo al bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento:

- 16-03-2005 Atto di compravendita per notaio XXXXXXXXX da Frignano (CE) registrato ad Aversa il 29/03/2005 al n. 120, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 2 aprile 2005 R.G.15240/15241 R.P. 9044/9045 (v. allegato n.07)  
Proprietà 1/1 XXXXXXXXX. CF XXXXXXXXX (contro)  
Proprietà 1/1 XXXXXXXXX CF XXXXXXXXX (favore)
- 18-09-2002 Dichiarazione di successione registrata al numero di repertorio 6228/4437, trascritta il 30/01/2008 ai nn. 5177/3784 con accettazione tacita dell' eredità trascritta il 02/04/2005 ai nn. 15241/9045 per atto del notaio XXXXXXXXX del 16/03/2005 (v. allegato n.08)  
Proprietà 1/1 XXXXXXXXX CF. XXXXXXXXX (contro)  
Proprietà 1/1 XXXXXXXXX CF. XXXXXXXXX (favore)
- 11-12-1970 Atto di compravendita per Notar XXXXXXXXX di Napoli in data 11 dicembre 1970 repertorio numero 136493, registrato a Napoli il 29 dicembre 1970 al n.27272 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 23 dicembre 1970 ai numeri 37642/33381, (v all. n.6)  
Proprietà 1/1 XXXXXXXXX CF. XXXXXXXXX (contro)
- Proprietà 1/1 XXXXXXXXX CF. XXXXXXXXX (favore)





## **2.6 QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

### **2.6.1 I TITOLI ABILITATIVI . CONFRONTI CON IL COSTRUITO**

Il fabbricato condominiale, al cui interno vi è l' unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato edificato grazie alla Licenza Edilizia dal Sindaco del Comune di Castel Volturno in data 31 agosto 1968 n.352/68.

L' epoca di costruzione del fabbricato è congrua rispetto alla Licenza Edilizia dichiarata anche in virtù del successivo accatastamento prodotto il 2 luglio dell' anno 1970, con scheda registrata al numero 1377/70 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

In merito alla verifica della conformità urbanistica ed Edilizia, lo scrivente ha richiesto in data 3/10/2023 al Settore Urbanistica del Comune di Castel Volturno, la Licenza Edilizia 352/68 e relativi grafici per poter comparare con il costruito.

A tale richiesta , il comune con nota di riscontro inviata in data 10 – 01-2024 (v. allegato n.09) comunicava che non era disponibile materialmente al documentazione richiesta.

In particolare, dalla consultazione dei registri a partire dal 1959 al mese di agosto del 1968, non si rinviene la Licenza richiesta 352 del 31/08/1968.

In particolare l' ultima Licenza annotata sul registro è del 23 agosto 1968 e pertanto l' ufficio non esclude che possa esserci un successivo registro poi smarrito; alla luce di quanto detto , l' ufficio attesta che non è possibile stabilire con certezza, se la licenza 352 del 1968 sia stata o meno rilasciata.

Ancora l' ufficio non rileva alcuna pratica Edilizia successiva, sia in termini di richieste di condono, sanatorie e simili sia pratiche edilizie volte ad interventi di manutenzione presso l' immobile oggetto di pignoramento.

Ciò detto lo scrivente ha espletato ulteriori indagini per tentare di addivenire compiutamente ad una risposta al quesito n. 6 circa la legittimità urbanistica dell' immobile; in particolare anche il subalterno 8, confinante con il sub 7 in esame, è stato oggetto di procedura esecutiva (RGE 266/2010) presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e pertanto è stato possibile visionare la perizia di stima ed acquisire informazioni in merito.

In particolare, dalla relazione dell' esperto stimatore risulta una certificazione del



Comune che è grossomodo in linea con quanto rappresentato nel presente procedimento, ossia la mancanza di registri addirittura dal 31 luglio 1968, come mostra il seguente stralcio:

*“Che agli atti di codesto ufficio per la consultazione dell’elenco delle licenze edilizi per l’anno 1968 vi è solo il Registro “Licenze Edilizie dall’anno 1959 all’anno 1968”;*

*“Che il Registro “Licenze Edilizie dall’anno 1959 all’anno 1968” arriva fino alla data del 31 luglio 1968 e che da tale data il Comune non è in possesso di altri registri;*

*“Che dalla consultazione del suddetto Registro “Licenze Edilizie dall’anno 1959 all’anno 1968” non è emersa la licenza edilizia n. 352/68 del 31 Agosto 1968;*

*“Che dalla consultazione del suddetto Registro “Licenze Edilizie dall’anno 1959 all’anno 1968” non è emersa alcuna licenza edilizi rilasciata alla ditta [REDACTED] [REDACTED]”*

*“Che nonostante le dovute ricerche eseguite presso la sede dell’archivio, da personale di quest’ufficio, non è stata rinvenuta la suddetta licenza edilizia 352/68”*

Inoltre, in data 02/05/2012, è stato certificato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Castel Volturno:

*“Che nei confronti dei nominativi elencati nella richiesta sopra citata, non risultano essere state comminate sanzioni amministrative per edilizia abusiva”.*

Stralcio certificazione del Comune nel procedimento RG 266/2010

Alla luce di quanto detto, non è possibile pronunciarsi in maniera diretta circa la legittimità urbanistica dell’ immobile; unica cosa plausibile è fare riferimento all’ art. 9 bis comma 1 bis del DPR 380/2001 e pertanto, ai fini dello stato legittimo, fare riferimento alle planimetrie catastali precostituite di primo impianto che sono sostanzialmente conformi al costruito.

## **2.6.2 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

In primis va asserito che, a seguito di verifiche effettuate dallo scrivente presso l’ ufficio Comunale non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità relativo all’ unità immobiliare oggetto di vendita.

Ciò posto, ai fini dell’ ottenimento della Agibilità, occorre la necessità di:

- redigere Attestato di Prestazione Energetica ed il costo stimato è pari ad euro 200;
- elidere le lievi difformità catastali per un importo preventivato di 400 euro;
- redigere, a firma di un tecnico abilitato, dopo l’ acquisizione di tutti i documenti









necessari, la Segnalazione Certificata di Agibilità, per un costo preventivabile di euro 1000;

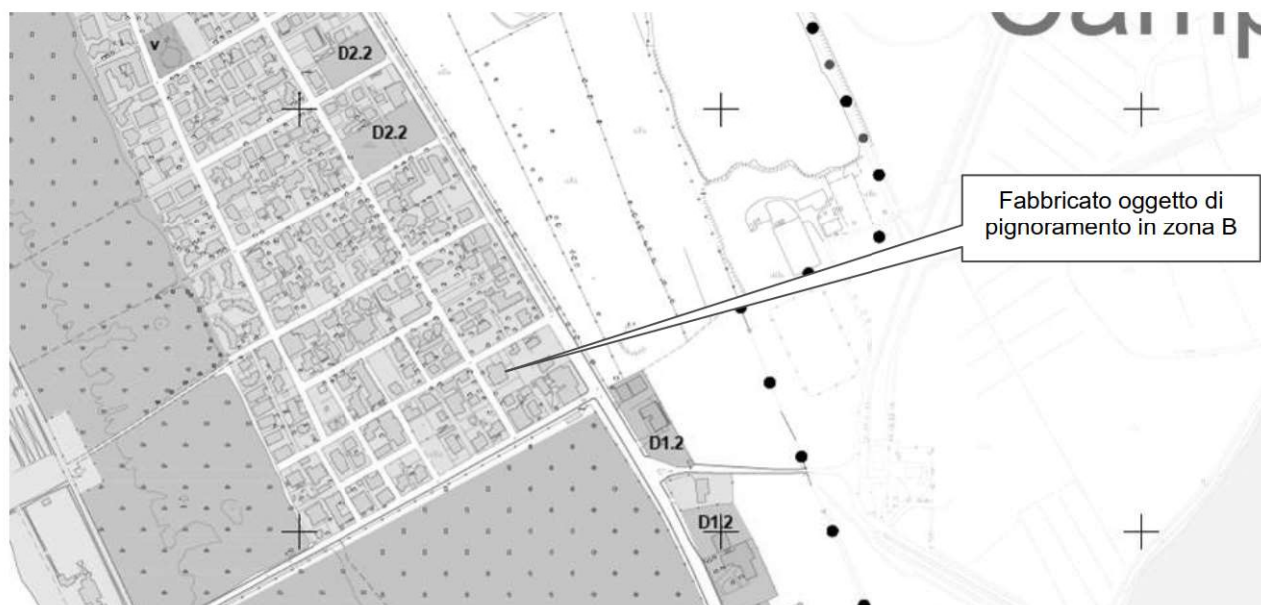
In ultimo si segnala mentre l' unità immobiliare è regolarmente accatastata, il fabbricato non è stato riportato sulla mappa catastale e pertanto occorre presentare un Tipo Mappale da presentare presso l' Agenzia del Territorio.

Tale apprestamento, riguarda una parte comune e pertanto l' onere di spesa andrebbe ripartito per tutte le unità immobiliari; pertanto l' aliquota di spesa , oggi non definibile, sarà contemplata nella riduzione del prezzo di mercato per ottenere quello a base d' asta.

### 2.6.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

Dalla visione del Piano Urbanistico Comunale, adottati con Delibera di Giunta n. 49 del 17 giugno 2021, l' immobile oggetto di pignoramento ricade in zona B "urbanizzazione recente e consolidata" come mostra il seguente stralcio :

-  Zona A - centro storico - tessuto di antico impianto (art. 46 Ptcp Caserta)
-  Zona B - urbanizzazione recente e consolidata
-  Zona C - espansione urbana integrata per edilizia residenziale sociale
-  Zona D - produttiva



Si rimanda alle norme tecniche di attuazione visionabile al seguente link:

<https://www.rogercity.it/puccastelvolturno/index.php/puc-elaborati>



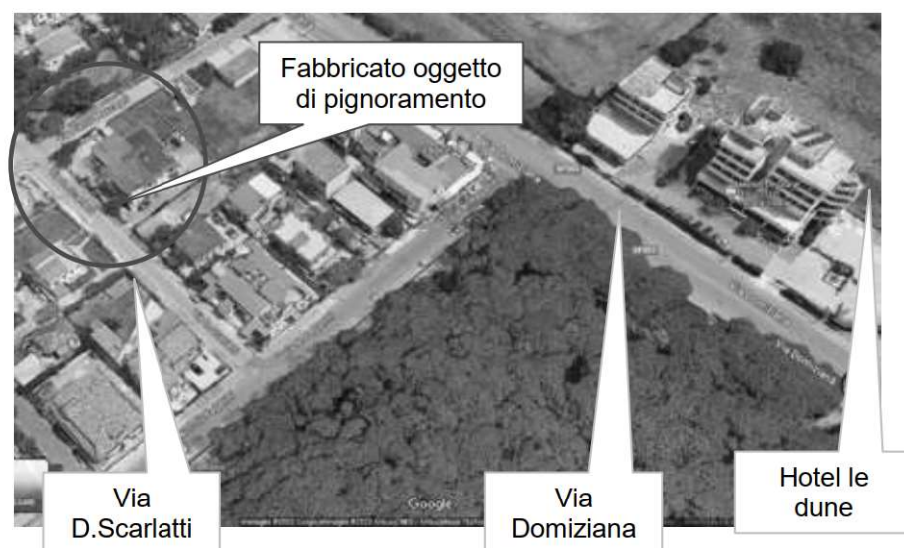


## 2.7 QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL' IMMOBILE

Come da relazione depositata dal Custode Giudiziario avv. XXXXXXX, a seguito di sopralluogo del 27 Settembre 2023 si è constatato che l' immobile risulta occupato dal sig. XXXXXXX (nato ad XXXXXXX il XXXXXXX), nonché dalla Signora XXXXXXX (nata in XXXXXXX in data XXXXXXX) e pertanto è stato richiesto dal Giudice il calcolo dell' indennità di occupazione e stimato dallo scrivente in euro 200 mensili, come da calcolo già depositato nel fascicolo in data 20/10/2023.

Ad ogni modo si riporta nuovamente per comodità di lettura.

L' unità immobiliare è ubicata al primo piano di un complesso condominiale, ubicato nel tenimento di Castel Volturno, in via Domenico Scarlatti (località Ischitella) , come mostrano le seguenti viste aeree:



Ed ecco alcune foto che illustrano il complesso condominiale e l'immobile oggetto di procedura:



Il complesso condominiale si trova in uno stato di degrado generalizzato, soprattutto in



merito all' area cortilizia ed agli impianti di scarico fognario.

L' appartamento visionato al piano primo, subalterno 513 - interno 7-, è realizzato con finiture di poco valore così come gli impianti idrico sanitari ed elettrici sono vetusti.

Si precisa ancora che non è presente l' impianti di riscaldamento .

Un primo studio dei canoni di locazione nella zona interesse, attiene alle tabelle OMI di riferimento :

## Banca dati delle quotazioni immobiliari -

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia:** CASERTA

**Comune:** CASTEL VOLTURNO

**Fascia/zona:** Suburbana/ISCHITELLA LIDO - LAGO PATRIA

**Codice di zona:** E2

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	2,5	3,6

che mostrano un valore medio di locazione pari a circa 3 euro /mq di superficie lorda di appartamento.

Una prima analisi in uno con una valutazione di mercato dell' area di interesse, consente di stimare un canone di locazione pari a 3 volte la superficie lorda che in tal caso è di circa 80 mq:

$$V_L = 3XS_L = 3 \cdot 80 = 240 \text{ euro mensili}$$

Da quanto esposto, tenuto conto che è richiesto il calcolo dell' indennità di occupazione, valore inferiore per ovvie ragioni rispetto al canone di locazione, si ritiene congruo il valore di 200 euro mensili, che gli occupanti ( sig. XXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXX) hanno dichiarato di pagare ad un intermediario, come ben specificato nella relazione del Custode Giudiziario avv. XXXXXXXX

Pertanto si dichiara che l' indennità di occupazione stimata risulta pari a **200 euro al**





**mese.**

## **2.8 QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Dalle ispezioni eseguite in data 01 e 02 Febbraio 2024,( v. allegato 10 sull' immobile e l' allegato n. 11 sul debitore esecutato) presso l' Agenzia del Territorio (ex Conservatoria) di Santa Maria Vetere, si evince che:

- non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli che hanno dato vita alla presente procedura esecutiva, non esistono altre procedure esecutive pendenti o concluse riguardo tali beni;
- non vi sono provvedimenti giudiziari civili in corso;
- non vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storici-artistici
- è citato un regolamento di condominio ma non risulta trascritto in nessun atto di vendita espletato dal venditore ad origine ossia dal sig. XXXXXXXX;
- non esistono atti impositivi di servitù;
- non vi sono provvedimenti di sequestro penale;

### **Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell' acquirente**

Non vi sono vincoli ed oneri gravanti sul bene pignorato come visibile dall' ispezione ipotecaria eseguita sull' esecutato XXXXXXXX (v. Allegato n.11)

### **Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Saranno cancellati o comunque regolarizzati con la seguente procedura le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato:

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2005 - Registro Particolare 4769 Registro Generale 15242 Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 58829/2575 del 16/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2013 - Registro Particolare 2148



Registro Generale 26836 Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE  
Repertorio 704 del 26/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/06/2023 - Registro Particolare 19676  
Registro Generale 25130Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIB. S.MARIA  
CAPUA VETERE Repertorio 3386 del 08/06/2023ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Vanno riportati i costi per la predisposizione della Segnalazione Certificata  
di Agibilità stimati in 1000 euro ( vedi quesito n. 6) a cui vanno aggiunti  
gli oneri relativi alle difformità catastali di cui al punto successivo;
- Difformità catastali, come illustrate in risposta al quesito n. 3 ovvero una  
semplice pratica Docfa per elidere le piccole difformità inerenti la  
distribuzione interna. Costo preventivato pari a 400 euro

## **2.9 QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Il fabbricato oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale, come dalle  
ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania - Demanio regionale (v. all.  
n. 12).

## **2.10 QUESITO N. 10: VERIFICARE L' ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Il cespite pignorato, fatto le verifiche presso gli Enti preposti ( Agenzia del territorio,  
Uffici del Catasto e uffici della Conservatoria) in uno con i titoli di proprietà non è  
gravato da censi, livelli e usi civici . (v. all. n. 13).

## **2.11 QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Dalle informazioni acquisite, risulta che:

- non è costituito condominio e non è nominato un amministratore;
- le spese di pulizia delle parti comuni non vi sono, ogni condomino provvede alla  
pulizia;
- il contatore condominiale è dismesso e difatti non vi è luce nel vano scala e nell'  
area cortilizia;





- sono stati visionati, mediante accesso alla Conservatoria, tutti i titoli di vendita del XXXXXXXX verso gli acquirenti sperando di trovare in allegato il regolamento condominiale e relative tabelle millesimali. In particolare negli atti non è mai presente il regolamento condominiale nonostante sia nominato ed il XXXXXXXX si impegnava a depositarlo come per legge.

Non risultano ulteriori procedimenti giudiziari sul cespite pignorato .

## 2.12 QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

### 2.12.1 LA CONSISTENZA IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA

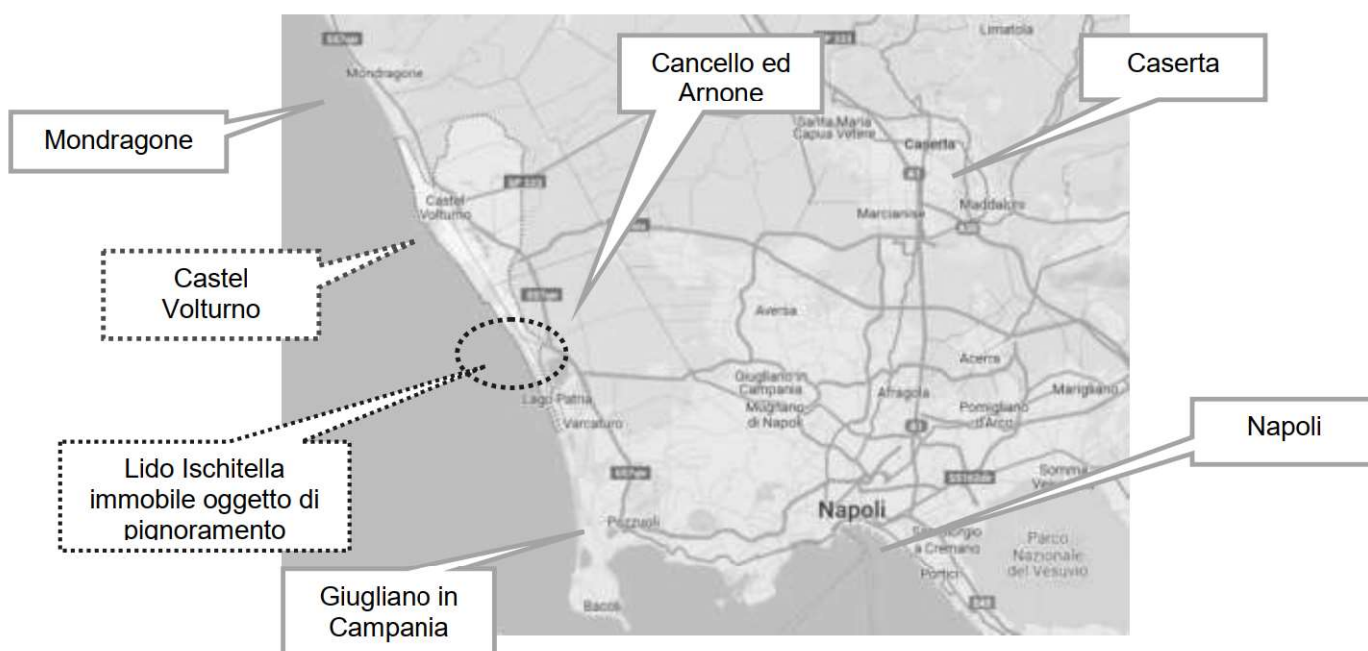
Al quesito 2 abbiamo mostrato la consistenza immobiliare nello stato di fatto, che qui si riporta per semplicità:

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO OGGETTO DI VENDITA			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE ESTERNE LORDE [mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Appartamento piano primo sub 7	73,85	1	73,85
Somma dei balconi	8,45	0,25	2,11
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			75,96

Pertanto la superficie commerciale oggetto di vendita risulta pari a 76 mq.

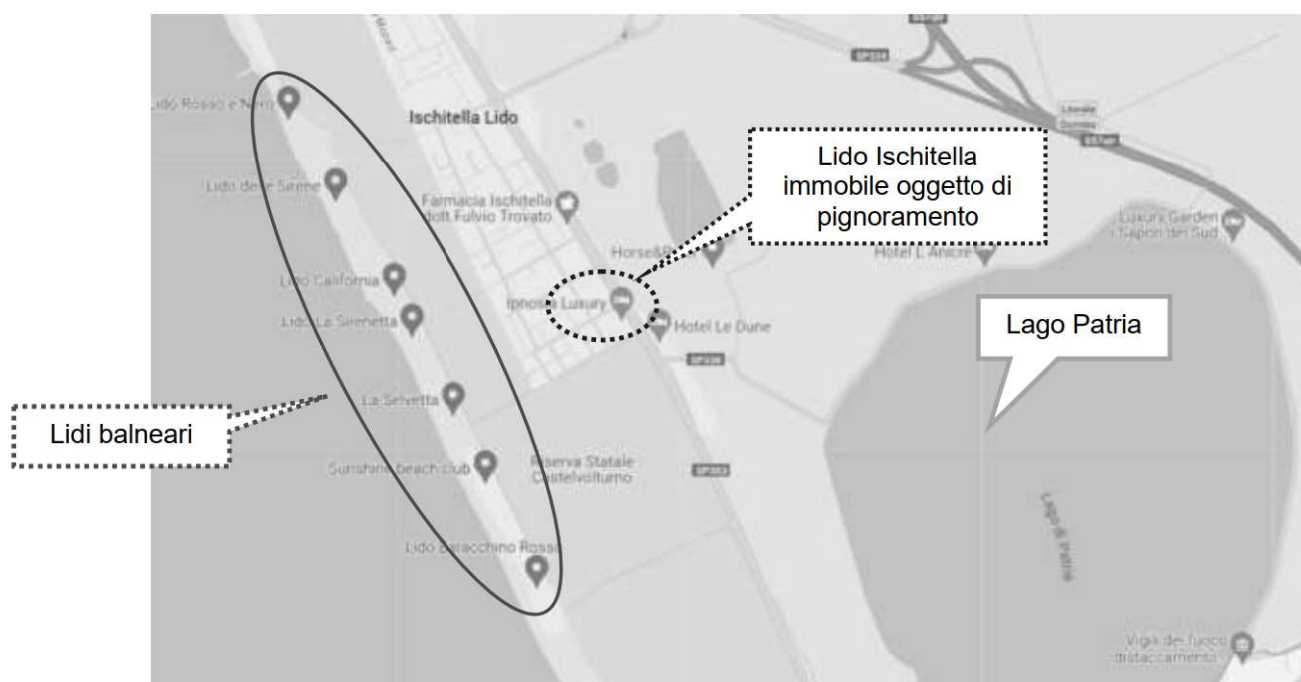
### 2.12.2 STIMA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Castel Volturno è comune della provincia di Caserta, esteso per circa 73.94 Km<sup>2</sup> e con una popolazione residente di 28.508 abitanti. (dati istat 2023); esso confina a nord con Mondragone, a sud con Giugliano in Campania, ad est con Canello ed Arnone e si affaccia sul litorale domizio ad ovest:





Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti a sud del tenimento comunale, in una zona periferica ad uso balneare, denominata “Lido Ischitella” :



Ciò posto vediamo il criterio operativo per la stima dell' immobile pignorato.

Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) Il valore di mercato (Market Value) è *“il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione”*.

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS – International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (market approach);
- metodo di capitalizzazione del reddito (income approach);
- metodo di costo (cost approach);

L' esperto ritiene pervenire alla stima dell' immobile applicando tre procedimenti estimativi ed in particolare:



- stima comparativa pluriparametrica per punti di merito;
- metodo di capitalizzazione del reddito (income approach);
- metodo di confronto diretto (market approach);

Stima comparativa pluriparametrica per punti di merito:

Al fine di determinare il Valore corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato.

Nello specifico le banche date utilizzate sono:

- OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare;
- Borsino Immobiliare;
- Dati di agenzie del mercato locale;

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CASTEL VOLTURNO

Fascia/zona: Suburbana/ISCHITELLA LIDO - LAGO PATRIA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L

Valori 1 semestre anno 2023

L'esperto ha verificato anche i valori di mercato relativi all'anno 2022,2021,2019, osservando una stabilità dei dati, come mostra la seguente



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L

Valori 1 semestre anno 2022, 2021, 2019

Da quanto esposto il valore di mercato per le abitazioni civili risulta compreso tra i 400 ai 600 €/mq.

Analogamente sono stati valutati i valori di mercato proposti dal borsino immobiliare ( borsinoimmobiliare.it) che pubblica dati "statistici" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale.

In particolare la Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali;
- Rete di referenti locali
- Agenzia delle Entrate OMI
- Istat e Banca D'Italia

Ecco la stima statistica relativa all' immobile oggetto di pignoramento:

DATI IMMOBILE		
Abitazioni in stabili civili di 80 Mq Commerciali		
Condizioni immobile	Parzialmente da ristrutturare	
Piano	1 Piano	
Attico	No	
Ascensore	Senza ascensore	
Mq coperti	76	
Mq balconi	8 Mq terrazzo	0
Mq giardino	0 Cantina	-
Soffitta	- Box auto	-
Posto auto coperto	- Posto auto scoperto	SI

#### VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b>31.805,00</b>	<b>42.263,00</b>	<b>52.721,00</b>
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo

Da quanto esposto il valore di mercato per le abitazioni civili risulta compreso tra i 418 e 693 €/mq, con valore in fascia media pari a 555 €/mq

In ultimo è stato eseguita un analisi del mercato traendo i dati dalle agenzie immobiliari , come mostra la seguente tabella:





DATI OFFERTE AGENZIE IMMOBILIARI				
Fonte	Valore offerta	mq	tipologia	€/mq
immobiliare.it rif. EK-106329919 - 01/01/2024	60000	102	Appartamento in contesto villetta, pochi minuti dal mare, ingresso condominiale con posto auto (senza oneri condominiali). Composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e terrazzino a livello. Terrazzo di copertura calpestabile, di proprietà esclusiva. Locale cantinato. Ammobiliato in buono stato.	588,2353
sito idealista.it rif.immobile 27192852 annuncio privato	79000	130	Trilocale completamente ristrutturato con 130 mq di superficie commerciale, senza ascensore ma al primo piano, un bagno. Via Scarlatti 24	607,6923
sito idealista.it rif.immobile aa526	49000	92,5	In Via Scarlatti, in buon contesto residenziale, disponiamo di un appartamento posto ad un primo piano in vendita. L'immobile ha una quadratura di 70 mq ed è composto da un soggiorno con cucina, una camera da letto e un accessorio. Dispone di un'ampia balconata, di un terrazzo di copertura di 90 mq e di box auto.	529,7297
Gabetti immobiliare capua Ref.: 546VRG	55000	80	Ischitella Lido "Castel Volturno" via puccini vendesi appartamento posto al secondo piano in piccolo condominio, l'appartamento è composto da: ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto, cameretta, servizio doppia balconata luminoso	687,5
<b>VALORE MEDIO</b>				<b>603,29</b>

Le analisi di mercato delle banche dati utilizzate consentono di poter considerare un valore medio di mercato per l'area di interesse pari a :

$$V_m = V_{m_{\text{omi}}} + V_{m_{\text{borsino}}} + V_{m_{\text{agenzie}}} = (500+555+603) / 3 = \mathbf{552 \text{ €/mq c.t.}}$$

Tale valore medio deve essere poi corretto mediante una serie di coefficienti che tengano conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e precisamente:

CARATTERISTICA	VARIABILE	COEFFICIENTE	CARATTERISTICA	VARIABILE	COEFFICIENTE
Tipologia	Plurifamiliare	1	Servizi igienici	doppio	1
	Casa a schiera	1,02		singolo	0,95
	Casa singola	1,04	Riscaldamento	autonomo	1,05
Vetustà	meno di 5 anni	1,1	Infissi esterni	assente	1
	da 5 a 10 anni	1,05		balconi o scuri	1,03
	da 10 a 20 anni	1		tapparelle	1
	da 20 a 40 anni	0,9	assenti	0,96	
Finiture	più di 40 anni	0,8	Finestrature	termo acustiche	1,03
	storiche	1,1		doppi vetri	1
	signorili	1,05		vetro singolo	0,98
	civili	1	Spazio comune	assenti	1
economiche	0,9	cortile		1,02	
Manutenzione	ottima	1,05		giardino	1,04
	buona	1,03	parco	1,06	
	normale	1	Parcheggio	assente	1
	scadente	0,95		posto auto per UI	1,04
Ascensore	presente o inutile	1	Esposizione	Panoramica/attico	1,05
	assente 2° piano	0,95		doppia/ordinaria	1
	assente 3° piano	0,88		Strada pubblica	0,95
	assente 4° piano	0,8		Cortile interno	0,9
	assente 5° piano	0,7	<b>coefficiente globale</b>		<b>0,64</b>



(fonte "il tecnico estimatore nell' esecuzione immobiliare e nelle procedure concorsuali Ed- Maggioli)

La superficie commerciale dell' immobile oggetto di pignoramento è pari a 76 mq e pertanto il valore di mercato, per punti di merito  $V_{m_{pm}}$  risulta:

$$V_{m_{pm}} = 552 * 0.64 * 76 = 26\ 849 \text{ euro c.t.}$$

Metodo di capitalizzazione del reddito (income approach):

Il procedimento analitico si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione":

$$V_{m_{cap}} = R_n / r$$

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Il reddito netto è ottenibile a partire dal reddito lordo annuale e detraendo le spese necessarie per la conduzione dell' immobile.

Il reddito netto invece è dato dal valore locativo al metro quartato per le 12 mensilità.

Come visto al paragrafo 2.7, l' analisi condotta porta ad individuare un canone locativo mensile, molto verosimile, pari a 3.16 €/mq al mese.

Pertanto il reddito lordo risulta:

$$R_L = 12 * S_{comm} * V_{m_{locativo}} = 12 * 76 * 3.16 = 2880 \text{ c.t.}$$

Le spese di gestione e conduzione dell' immobile sono stati quantificati da vari autori (v Estimo e valutazione economica dei progetti – V. Del Giudice pag. 124) ed è plausibile considerare un valore medio pari al 27%.

Pertanto il reddito netto risulta:

$$R_N = 2880 * 0.73 = 2102 \text{ c.t. euro.}$$

In merito alla stima del saggio di capitalizzazione, tenuto conto del contesto ambientale e del segmento di mercato, si può far riferimento ad un valore di  $r$  pari a 5% (v Estimo e valutazione economica dei progetti – V. Del Giudice pag. 126)





Pertanto si ha :  $V_{mcap} = Rn/r = 2102/0.05 = 42\ 040$  euro c.t.

Metodo di confronto diretto (market approach):

Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica j-esima partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

Il MCA prevede le seguenti fasi:

- esame del bene da valutare;
- individuazione del segmento di mercato e dei beni comparabili;
- individuazione delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;
- analisi dei prezzi marginali;
- stesura della tabella di valutazione
- sintesi valutativa.

Nello specifico non è stato possibile reperire i prezzi scaturiti da compravendite e comparabili al lotto di vendita e pertanto ha ritenuto , per non incorrere in errori, non applicare market approach.

I due metodi di stima utilizzati hanno fornito i seguenti valori di mercato:

$$V_{m_{pm}} = \mathbf{26\ 849}$$
 euro  $V_{m_{cap}} = 42\ 040$  euro

e pertanto è possibile mediare tali valori e determinare il valore di mercato finale, approssimato in cifra tonda, pari a:

$$\mathbf{V_{mercato} = 34\ 500\text{euro}}$$

Come illustrato al quesito n.2 e n. 6 occorre eseguire delle lavorazioni e sostenere delle spese tecniche per elidere le difformità di natura catastale, in uno con la redazione di documenti propedeutici alla vendita del bene.

Ecco la tabella riepilogativa dei costi da sostenere:

LAVORAZIONI - APPRESTAMENTI	COSTI
Attesato di prestazione energetica APE	200
SCA - Segnalazione certificata di Agibilità	1000
Pratica catastale , pregeo e docfa	400
<b>TOTALE SPESE PER SANARE LE DIFFORMITA' CATASTALI E URBANISTICO-EDILIZIE</b>	<b>1600</b>





Pertanto il valore di mercato del bene, decurtato dalle spese elencate risulta pari a

$$V_{\text{mercato libero}} = 32\,900 \text{ euro}$$

Al fine di tener conto delle differenze tra la vendita nel mercato libero e quella in sede di espropriazione forzata, ossia dell' indisponibilità del bene al momento dell' aggiudicazione, della mancata operatività della garanzia per vizi, dell' eventuale svalutazione monetaria che l' immobile subirà dal momento dell' immisione sul mercato fino al momento dell' aggiudicazione, delle manutenzioni delle aree esterne e dei lavori di sistemazione della stessa, si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di :

$$V_{\text{finale a base d' asta}} = 30\,000$$

**2.13 QUESITO N. 13 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

I beni oggetto di pignoramento risultano di piena proprietà del debitore esecutato, pertanto non si tratta di quote indivise.

**2.14 QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL' UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Alla data del pignoramento ed all' attualità la sig. XXXXXXXX, debitore esecutato, risiede presso il comune di XXXXXXXX (PU) in via XXXXXXXX XXXXXXXX. (a partire dal 31/01/2008 fino ad oggi, ( v. allegato n.18 e 19).

Ancora come da estratto di matrimonio , si evince che il sig. XXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXX, coniugati il XXXXXXXX sono uniti in regime di separazione dei beni come da annotazione a margine a seguito del provvedimento del Tribunale di Napoli n. 43906/2007 ( v. allegato n.20).

Casagiove 06/02/2024

E.S  
ing. Andrea Tornatora<sup>(1)</sup>

(1)  
*ingegnere civile, Napoli, 2004*  
*ingegnere forense civile, Napoli, 2013*

