

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa CATAGNA Linda
Procedura n. R.G.E. 1708/2023

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da
GROGU SPV s.r.l.
contro
XXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXX,
XXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX

arch. Emanuela ACCARINO

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

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

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE

1.	PARTI IN CAUSA	3
2.	DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	3
3.	PREMESSA	4
4.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
5.	RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	5
5.0	QUESITO "0"	5
5.1	QUESITO "1"	6
5.2	QUESITO "2"	8
5.3	QUESITO "3"	29
5.4	QUESITO "4"	31
5.5	QUESITO "5"	33
5.6	QUESITO "6"	35
5.7	QUESITO "7"	38
5.8	QUESITO "8"	41
5.9	QUESITO "9"	42
5.10	QUESITO "10"	42
5.11	QUESITO "11"	43
5.12	QUESITO "12"	43
5.13	QUESITO "13"	48
5.14	QUESITO "14"	48
6.	CONCLUSIONI	48

ALLEGATI

1.	MANDATO
2.	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3.	TITOLI
4.	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
5.	CERTIFICATO DI STATO CIVILE E RESIDENZA
6.	SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE
7.	PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE IMMOBILE 1
8.	RILIEVO FOTOGRAFICO IMMOBILE 1
9.	PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE IMMOBILE 2
10.	RILIEVO FOTOGRAFICO IMMOBILE 2
11.	SOVRAPPOSIZIONE STATO DEI LUOGHI E GRAFICO CATASTALE IMMOBILE 1
12.	SOVRAPPOSIZIONE STATO DEI LUOGHI E GRAFICO CATASTALE IMMOBILE 2
13.	TITOLI DI PROVENIENZA
14.	ESITO ISTANZA COMUNE
15.	PRATICA CONDONO
16.	SOVRAPPOSIZIONE STATO ATTUALE APPARTAMENTO CON GRAFICO CONDONO
17.	CONTRATTO DI LOCAZIONE
18.	CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO DELL'OCCUPANTER
19.	ISPEZIONI IPOTECARIE
20.	MAIL INVIATA ALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

1. PARTI IN CAUSA

Creditore

- **GROGU SPV s.r.l.**, sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, P.IVA 05197150260, e per essa, nella sua qualità di mandataria, PRELIOS Credit Solutions S.p.A. (PRECSO) con sede in Milano, Via Valtellina n. 15/17, P.IVA 13048380151, rappresentata e difesa dall'avv. Massimo Zaccheo, PEC: massimozaccheo@ordineavvocatiroma.org, con studio in Roma al Viale di Villa Grazioli n. 29

Debitori esecutati

- Sig.ra **XXXXXX XXXXX**, nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX alla XXXXXXXXXXXXX.
- Sig.ra **XXXXXXXX XXXXX**, nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX alla XXXXXXXXXXXXX.
rappresentate e difese dall'avv. Sergio De Simone, PEC: avv.sergiodesimone@pec.it, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola F10.
- Sig.ra **XXXXXX XXXXX**, nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXX alla XXXXXXXXXXXXX;
- Sig.ra **XXXXX XXXX**, nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXX alla XXXXXXXXXXXXX;

2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sono sottoposti a pignoramento i seguenti beni in Castel Volturno (CE), Centro Coppola Pinetamare, ricadenti nel Parco delle Rose n. 1, Viale delle Acacie, quali:

1. **Appartamento** al quinto piano del fabbricato 2, interno 17, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 49 particella 1257 sub 25, categoria A/2
2. **Box auto**, al piano seminterrato nella zona garage "A", interno 6, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 49 particella 1240 sub 7, categoria C/6



3. P R E M E S S A

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 16/08/2024 nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 178/2023 promossa da GROGU SPV s.r.l. contro le Sigg. XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXXX. Nella medesima data 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. S V O L G I M E N T O D E L L E O P E R A Z I O N I P E R I T A L I

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 23/09/2024 la sottoscritta si è recata sui luoghi di causa per eseguire il sopralluogo di rito, unitamente al custode giudiziario avv. Marco Casanova. In tale occasione è stato eseguito rilievo metrico e fotografico dei cespiti pignorati, accertato lo stato di occupazione, verificati i confini e lo stato di conservazione e manutenzione degli stessi.

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.

Nel fascicolo telematico risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 Il co. c.p.c., datata 04/08/2023, a firma della Dott.ssa Viviana Frediani, Notaio in Alba (CN), 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 donazione del 2013 e l'atto di compravendita del 1984.

(All. 3: Titoli)

Nel fascicolo telematico si rinviene la documentazione catastale quale visure storiche dei cespiti pignorati nonché delle particelle terreno sulle quali essi insistono. La scrivente ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa catastale e le planimetrie degli immobili in questione.

(All. 4: Documentazione catastale)

Agli atti della procedura non risultano depositati i certificati di stato civile delle esecutate.

La scrivente li acquisisce.

- La Sig.ra XXXXXX XXXXXX risulta di stato civile nubile.
- La Sig.ra XXXXX XXXXX risulta di stato civile nubile.
- La Sig.ra XXXXXX XXXXXX risulta di stato libero.
- La Sig.ra XXXXXXX XXXXXX risulta di stato libero.

(All. 5: Certificati di stato civile e residenza)



5.1 QUESITO "1"

Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà degli immobili. Detto diritto corrisponde a quello delle esecutate in forza dei vari atti trascritti in loro favore.

I cespiti, siti in Castel Volturno (CE), Centro Coppola Pinetamare, facenti parte del Parco delle Rose 1, con accesso da strada privata che si diparte da Viale delle Acacie, nell'atto di pignoramento vengono così descritti:

1. *Appartamento al quinto piano del fabbricato n. 2, contraddistinto dal numero interno 17, nel Catasto Fabbricato di detto Comune al foglio 49, part. 1257, sub 25, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5*
2. *Box auto identificato con il numero interno 6, al piano seminterrato, nel Catasto Fabbricato di detto Comune al foglio 49, part. 1240, sub 7, cat. C/6, cl. 2*

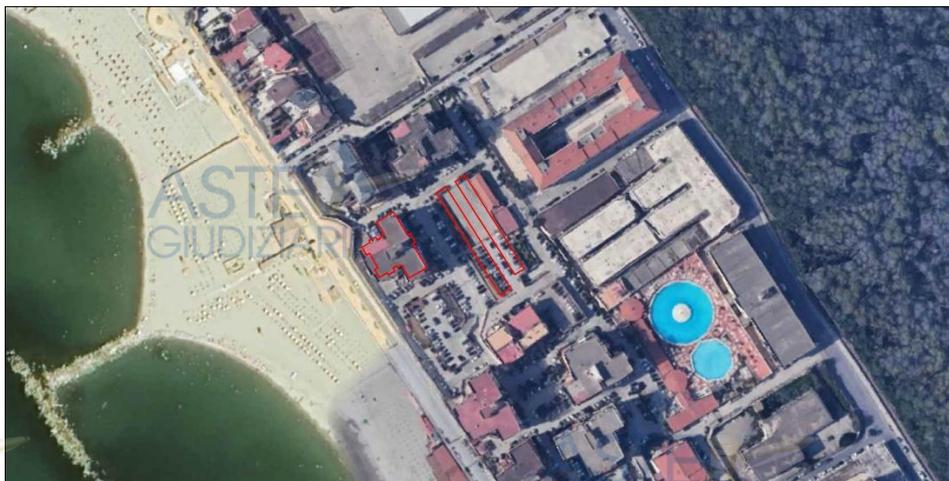
I dati attuali dei suddetti cespiti, agli atti del catasto, corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Per quanto attiene la planimetria degli immobili, si precisa che entrambi i grafici catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

Al fine dell'esatta individuazione dei manufatti pignorati, fa seguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa con la foto satellitare reperita mediante Google Maps.

(All. 6: Sovrapposizione di ortofoto con mappa catastale)





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 dalle unità immobiliari identificate catastalmente al Comune di Castel Volturno (CE), Centro Coppola Pinetamare, facenti parte del Parco delle Rose 1, con accesso da strada privata che si diparte da Viale delle Acacie:

- **l'immobile 1 (appartamento)** al piano 5, interno 17, al foglio 49, p.lla 1257, sub 25, cat. A/2, sup. 165 mq (157 mq escluse aree scoperte). Detta unità confina a nord e ad est con il viale privato, a sud con il vano scala condominiale, ad ovest con altra unità immobiliare interno 18 e con viale privato.
- **l'immobile 2 (box auto)** al piano seminterrato, interno 6, al foglio 49, p.lla 1240, sub 7, cat. C/6, sup. 19 mq. Detta unità confina a nord con altro box auto interno 4, ad est con spazio di manovra, a sud con altro box auto interno 8, ad ovest con viale privato.



5.2 QUESITO "2"

Individuazione dei beni e descrizione del lotto

La costruzione in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Castel Volturno (CE), in località Pinetamare, in una fascia posta tra la riserva naturale di Castel Volturno e la linea di costa, a ridosso della spiaggia, in un'area contraddistinta da villette di pochi piani, dotate di giardino o area esterna. Essa fa parte di un complesso immobiliare, Parco delle Rose, costituito da dieci fabbricati in calcestruzzo armato, dotato di guardiania, quattro garage seminterrati, un ufficio ricezione con tre locali sottostanti, due piscine con locali sottostanti il solarium, bar, ristorante.

L'immobile 1 ricade nell'edificio cerchiato in rosso nell'immagine che segue, sviluppato su cinque livelli, mentre l'immobile 2 ricade nel garage A in giallo.

La costruzione del parco risale al 1965 (circa), in particolare, i fabbricati in cui ricadono i cespiti in oggetto, sono stati ultimati nel 1983.

Il parco è chiuso verso l'esterno da due cancelli in ferro, uno per l'ingresso e l'altro per l'uscita delle autovetture. Viali interni conducono ai vari fabbricati.

L'accesso avviene da Via delle Acacie.





Fabbricato immobile 1





Fabbricato immobile 1



Guardiana



❖ **IMMOBILE 1:** Abitazione

L'immobile in esame è un appartamento di circa 160 mq, di esclusiva proprietà delle esecutate, ciascuna per la quota di 1/4. Esso è pignorato per intero. Confina a nord e ad est con il viale privato, a sud con il vano scala condominiale, ad ovest con altra unità immobiliare interno 18 e con viale privato. Rispetto all'ingresso del parco, il fabbricato è posto frontalmente, alle spalle del volume della guardiana. È dotato di ascensore che mette in collegamento i vari livelli.

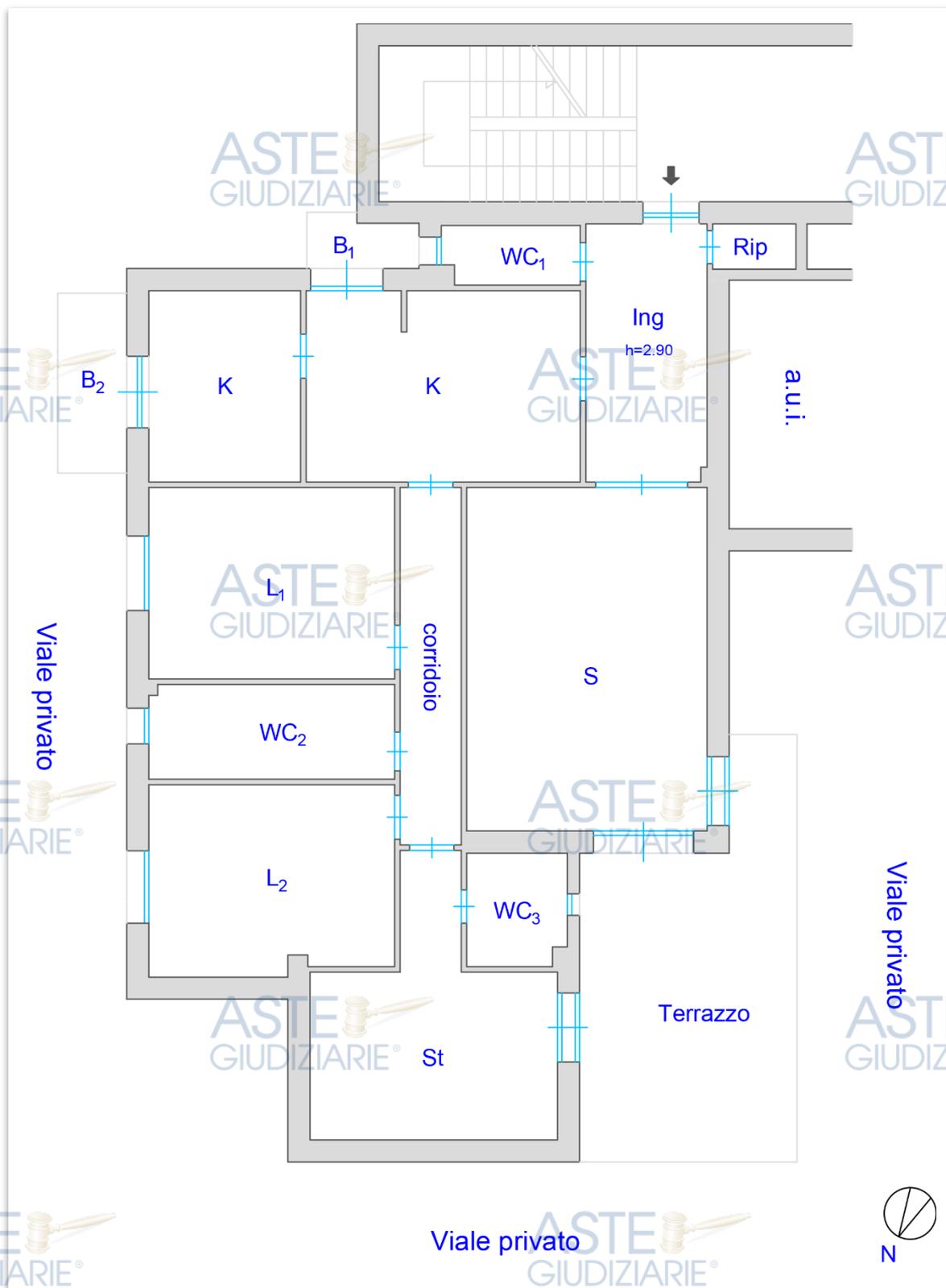


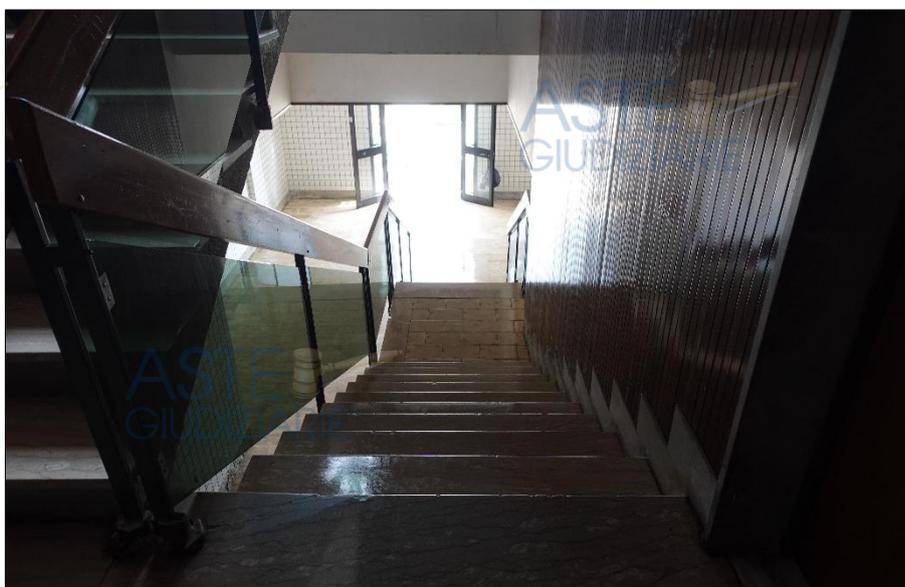
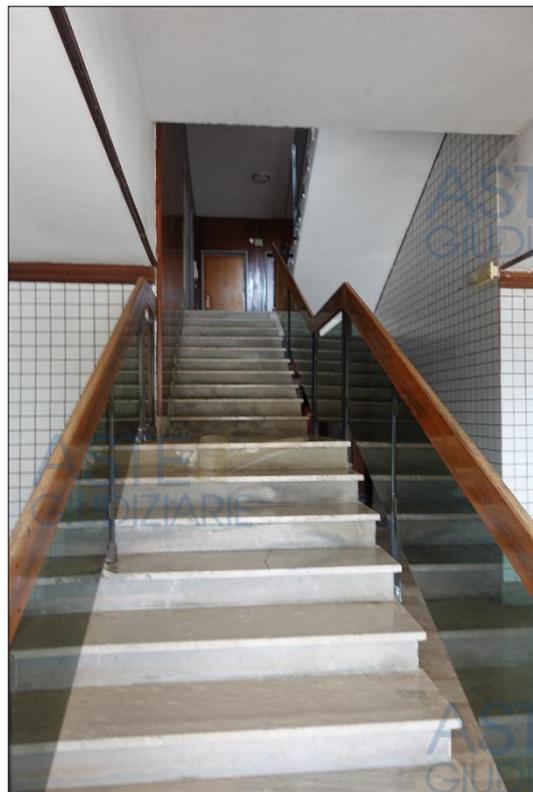
L'abitazione, posta al quinto ed ultimo piano, interno 17, si sviluppa su di un solo livello e consta di quattro vani (soggiorno, due camere da letto, uno studio), una cucina che si estende tra due locali, tre bagni, un piccolo ripostiglio. Dotata di due piccoli balconi e di un ampio terrazzo con affaccio sulla spiaggia. È concessa in locazione con regolare contratto registrato.

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

(All. 7: Planimetria stato attuale immobile 1; All. 8: Rilievo fotografico immobile 1)









Ingresso



Ripostiglio



Soggiorno





WC 1



Cucina



Cucina





Balcone 1



Cucina



Balcone 2





Vista da balcone B2



Camera da letto 1





Corridoio

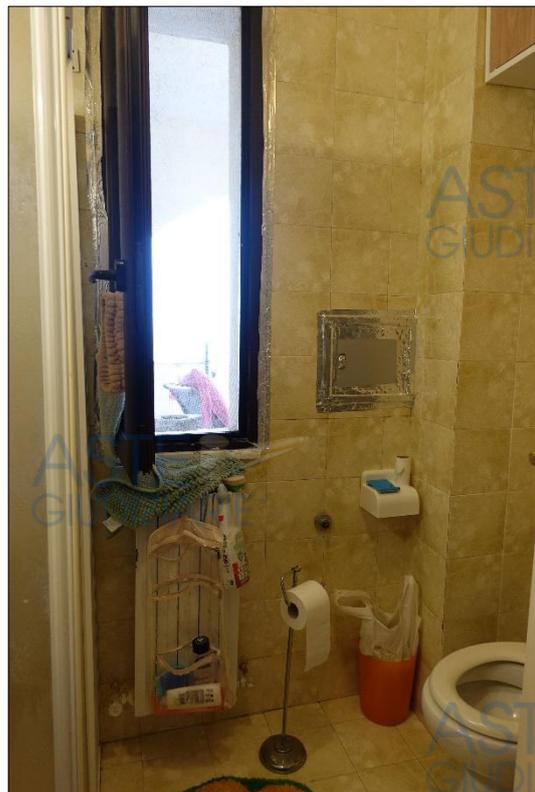
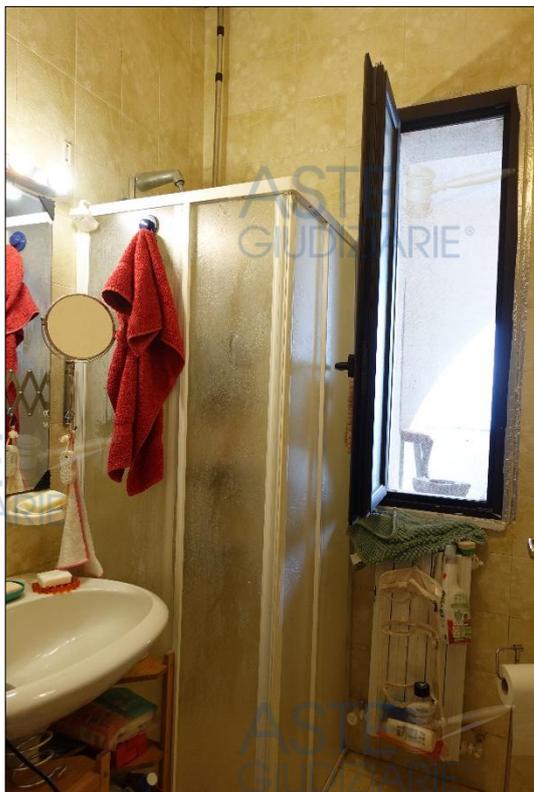


WC 2

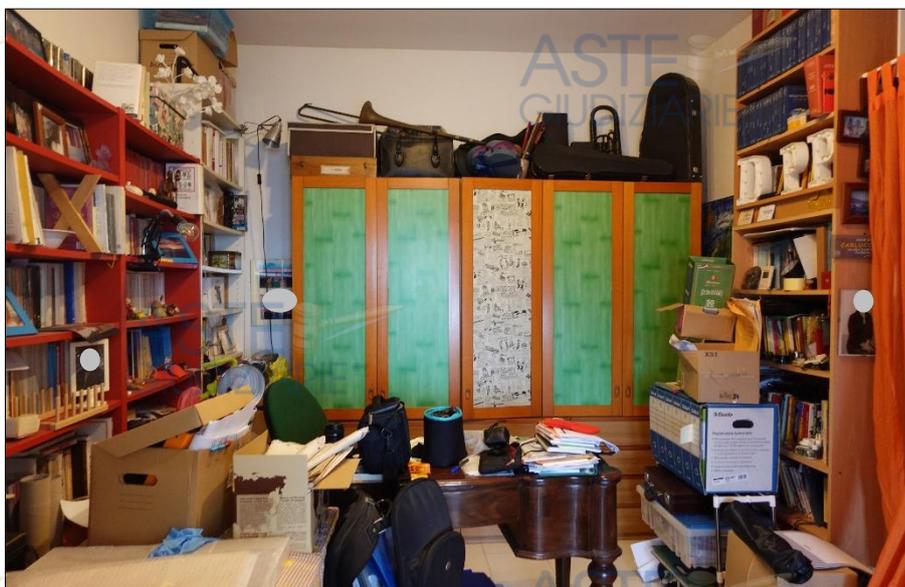


Camera da letto 2





WC 3



Studio





Studio



Terrazzo





Terrazzo





Vista dal terrazzo



Ogni vano è dotato di un'apertura, a meno del soggiorno che ne ha due e del ripostiglio, che è cieco. L'altezza dei vari ambienti è di circa 2,90 m. Le pareti perimetrali sono spesse circa 40 cm, i tramezzi interni circa 10 cm. Le porte interne sono in legno, miste a vetro. Gli infissi in alluminio. Non sono presenti gli avvolgibili.



Le **finiture** sono di discreta qualità. Tutti gli ambienti sono rifiniti, sia a parete che a soffitto, con pittura di colore bianco. I bagni sono rifiniti con maioliche, a tutt'altezza.

La **pavimentazione** è unica per l'appartamento, e consiste in piastrelle di medio formato, in gres, di colore chiaro, ad eccezione dei bagni che hanno piastrelle coordinate con i rivestimenti. I balconi sono rifiniti con piastrelle di colore azzurro.

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

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

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

Ambiente	Superficie calpestabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Coefficiente (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Superficie commerciale (mq)
Ingresso	10,95		1	10,95	
Ripostiglio	1,23		1	1,23	
WC 1	2,61		1	2,61	
Cucina	27,71		1	27,71	
Corridoio	7,13		1	7,13	
Letto L1	15,42		1	15,42	
WC 2	7,64		1	7,64	
Letto L2	15,07		1	15,07	
Studio	16,6		1	16,6	
WC 3	3,63		1	3,63	
Soggiorno	28,13		1	28,13	
Superficie netta	136,12			136,12	
Superficie commerciale					152,63
Balcone 1		1,84	0,3	0,55	
Balcone 2		4,04	0,3	1,21	
Terrazzo		24,52	0,3	7,36	
Superficie non residenziale		30,4		9,12	
Superficie commerciale omogeneizzata					9,12
Superficie commerciale TOTALE					161,75





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, disimpegno, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

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

Non si ha certezza della **rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa**.

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

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

Si precisa che le esecutate hanno fatto pervenire alla scrivente certificato A.P.E. in loro possesso, ma lo stesso risulta scaduto in data 31/12/2020. In tale attestato, l'immobile veniva dichiarato in classe D.



❖ **IMMOBILE 2:** Box auto

Tra il volume della guardiana e l'edificio in cui ricade l'immobile 1, è posto il garage A in cui ricade l'immobile 2. Esso è sottoposto rispetto alla quota dei viali interni. Il solaio di copertura, leggermente sopraelevato rispetto agli stessi, è adibito a campo da basket.



Copertura del volume garage A



Accesso ai box auto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il box in questione è identificato con il numero 6. Ha una superficie di circa 20 mq, è di esclusiva proprietà delle esecutate, ciascuna per la quota di 1/4. Esso è pignorato per intero. Confina a nord con altro box auto interno 4, ad est con spazio di manovra, a sud con altro box auto interno 8, ad ovest con viale privato.

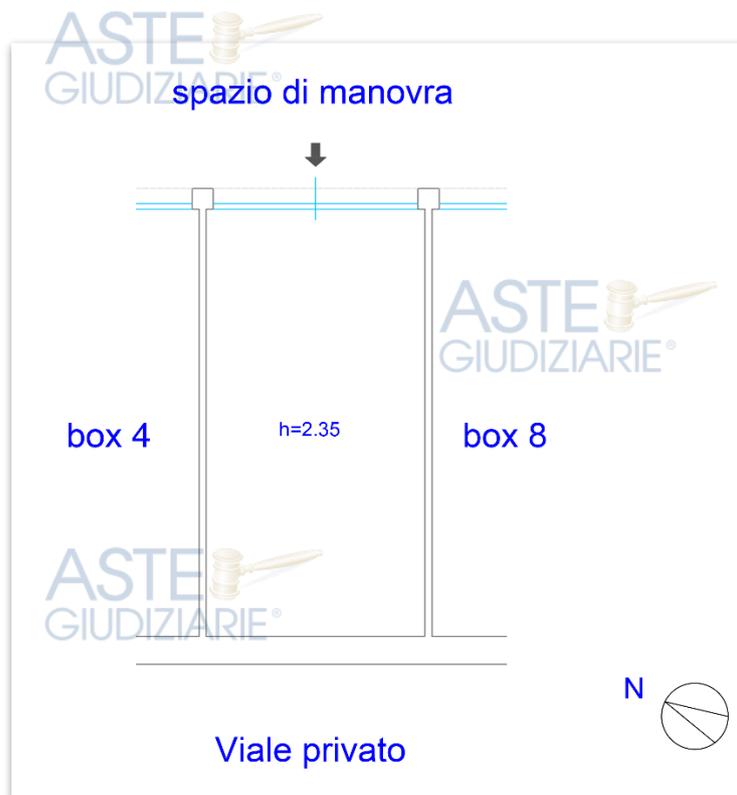
Si presenta in discreto stato di manutenzione. Consta di un solo vano, all'attualità ad uso deposito.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



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

(All. 9: Planimetria stato attuale immobile 2; All. 10: Rilievo fotografico immobile 2)





L'altezza è di circa 2,35 m. L'ampia porta di ingresso è in ferro. Il vano è rifinito con pittura di colore bianco. È dotato di impianto *elettrico* di tipo sottotraccia.

Allo stato attuale risulta:

Ambiente	Superficie calpestabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Coefficiente (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Superficie commerciale (mq)
locale	19,53		1	19,53	
Superficie netta	19,53			19,53	
Superficie commerciale					20,39
Superficie commerciale omogeneizzata	20,39		0,25		5,10
Superficie commerciale TOTALE					5,10

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

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





5.3 QUESITO "3"

Identificazione catastale del bene pignorato

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

- ❖ **IMMOBILE 1:** Abitazione di tipo civile sita in Castel Volturno (CE) al Largo delle Rose, piano 5, interno 17, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, p.lla 1257, sub 25, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 165 mq (escluse aree scoperte 157 mq), rendita € 438,99.

Questo l'identificativo catastale all'impianto meccanografico del 19/01/1987.

Il fabbricato in cui detto bene ricade insiste sulla particella terreno identificata al C.T. al foglio 49, particella 1257.

- ❖ **IMMOBILE 2:** Box auto in Castel Volturno (CE) al Largo delle Rose, piano S1, interno 6, riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, p.lla 1240, sub 7, cat. C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 35,33.

Questo l'identificativo catastale all'impianto meccanografico del 19/01/1987.

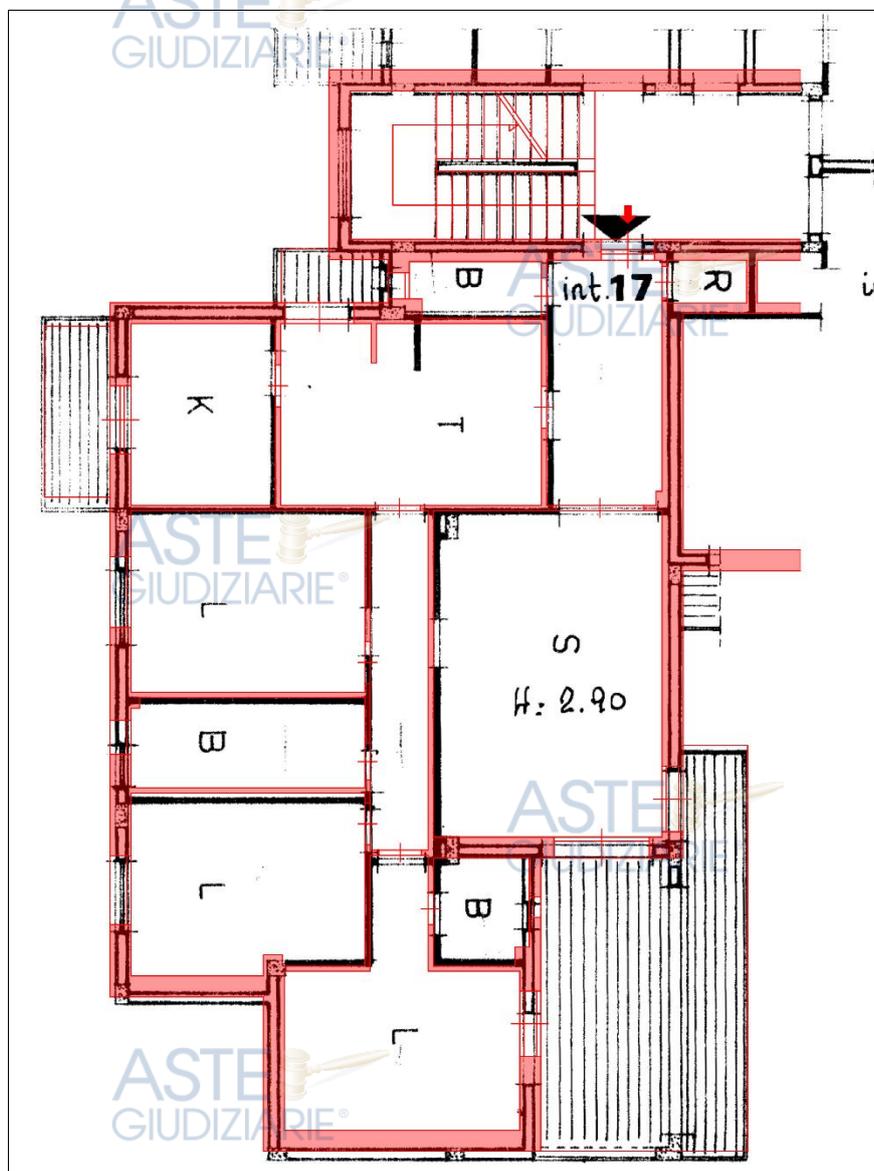
Il fabbricato in cui detto bene ricade insiste sulla particella terreno identificata al C.T. al foglio 49, particella 1240.

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



Per quanto attiene le planimetrie catastali, con il supporto della sovrapposizione tra queste e lo stato dei luoghi (in rosso), è facilmente leggibile la comparazione.

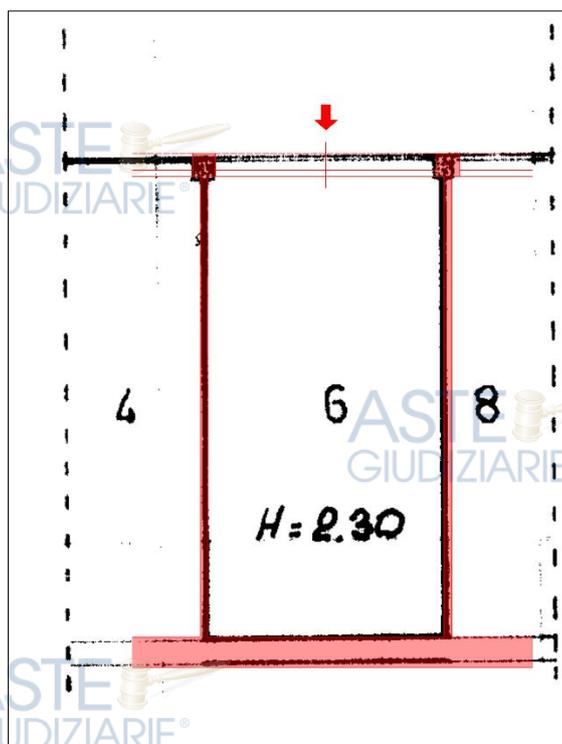
❖ IMMOBILE 1



Le minime difformità che si riscontrano nella sovrapposizione dei due grafici sono verosimilmente legate alla imprecisione grafica del disegno catastale.

(All. 11: Sovrapposizione stato dei luoghi e grafico catastale immobile 1)





Dalla sovrapposizione non si riscontrano difformità.

(All. 12: Sovrapposizione stato dei luoghi e grafico catastale immobile 2)

5.4 QUESITO "4"

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

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



LOTTO UNICO: appartamento + box auto

Appartamento. Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Castel Volturno (CE) al Parco delle Rose, fabbricato 2, piano quinto, interno 17; consta di quattro vani (soggiorno, due camere da letto, uno studio), una cucina che si estende tra due locali, tre bagni, un piccolo ripostiglio. Dotata di due piccoli balconi e di un ampio terrazzo con affaccio sulla spiaggia. È concessa in locazione con regolare contratto registrato; confina a nord e ad est con il viale privato, a sud con il vano scala condominiale, ad ovest con altra unità immobiliare interno 18 e con viale privato; è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno al Largo delle Rose, piano 5, interno 17, foglio 49, p.lla 1257, sub 25, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 165 mq (escluse aree scoperte 157 mq), rendita € 438,99; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato costruito verosimilmente in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Castel Volturno il 14/03/1964 lotto 154; ma di detta licenza al Comune non vi è traccia; è stata riscontrata, invero, pratica di condono 8389/UT prodotta ai sensi della L. 47/85 dalla Edil Pineta S.p.A. in data 29/09/1986 con prot. 029231. Detta pratica non è all'attualità stata ancora perfezionata, e vincolata altresì al parere della Commissione Locale per il Paesaggio. Lo stato dei luoghi è conforme agli elaborati allegati alla pratica di condono. Non si è riscontrata la presenza di altre pratiche edilizie; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Box auto. Piena ed intera proprietà di locale destinato a box auto ubicato in Castel Volturno (CE) al Parco delle Rose, fabbricato garage A, piano S1, composto di un unico vano; confina a nord con altro box auto interno 4, ad est con spazio di manovra, a sud con altro box auto interno 8, ad ovest con viale privato; è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno al Largo delle Rose, piano S1, interno 6, foglio 49, p.lla 1240, sub 7, cat. C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 35,33; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato costruito verosimilmente in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Castel Volturno il 14/03/1964 lotto 154 ma di detta licenza al Comune non vi è traccia. Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie e/o condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

PREZZO BASE *piena proprietà* euro **215.236,50**

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà* euro **167.600,00.**

5.5 QUESITO "5"

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

❖ IMMOBILI 1-2

Alla data del 28/07/2023 (trascrizione del pignoramento), le unità immobiliari in esame risultano di proprietà delle esecutate Sigg. XXXXX XXXXX, XXXXXX XXXX, XXXXXX XXXX, XXXXXX XXXXXX.

Le stesse acquisiscono la proprietà (ognuna per la quota di 1/4) con **atto di donazione** del **17/07/2013**, Rep. 591, Racc. 408, per Notaio dott. Luca Di Lorenzo, in San Gennaro Vesuviano (NA), dai genitori Sig. XXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX e Sig.ra XXXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XX/XX/XXXX.

In detto atto i beni oggetto di trasferimento vengono così descritti:

1) *appartamento facente parte del fabbricato 2 al Parco delle Rose, in Castel Volturno (CE), località Coppola Pineta Mare, sito al quinto piano, distinto con il numero interno 17, costituito da sei vani ed accessori, confinante con appartamento distinto con il numero interno 19, con area esterna, e con il pianerottolo e cassa scala, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno (CE), foglio 49, mappale 1257, sub 25, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5, r.c. euro 438,99, Parco delle Rose, piano 5, interno 17;*

2) *locale box, facente parte del Garage "A", distinto con il numero interno 6 della superficie di mq 19, confinante con box distinto con numero interno 4, con box distinto con numero interno 8 e terrapieno, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno (CE), foglio 49, mappale 1240, sub 7, cat. C/6, cl. 2, mq 19, r.c. euro 35,33, Parco delle Rose, piano S1, interno 6.*

Si precisa che le unità immobiliari in questione sono state costruite in epoca anteriore al 01/09/1967, in virtù di licenza edilizia rilasciata dallo stesso Comune in data 14/03/1964, lotto 154.

Le parti donanti, coniugi in regime di comunione legale, acquisiscono gli immobili in oggetto con **atto di compravendita** del **13/06/1984**, Rep. 8328, Racc. 2203, per Notaio dott. Giovanni Lupoli, in Capua (CE), dalla XXXXXX XXXX, rappresentata dal Presidente Sig. XXXXX XXXX, nato a XXXXX il XX/XX/XXXX.

In detto atto i beni oggetto di trasferimento vengono così descritti:

1) *appartamento facente parte del fabbricato 2 al Parco delle Rose, in Castel Volturno (CE), località Coppola Pineta Mare, sito al quinto piano, distinto con il numero interno 17, composto da sei vani utili ed accessori, confinante a nord e ad est con area esterna, a sud con pianerottolo e*





cassa scale e ad ovest con interno 18 ed area esterna, in corso di accatastamento come da denuncia n. 6440/83.

2) box facente parte del Garage "A", contraddistinto con il numero interno 6, confinante a nord con il box n. 4, ad est con area condominiale, a sud con box n. 8 e ad ovest con terrapieno, in corso di accatastamento come da denuncia n. 6471/83.

Nell'atto è precisato che, costituisce pertinenza dell'appartamento int. 17, due posti macchina all'aperto per il parcheggio delle autovetture. L'ubicazione dei posti macchina sarà determinata insindacabilmente dalla Società venditrice in sede di redazione del regolamento di condominio.

Si precisa che il Parco è stato costruito nel rispetto della legge, dei regolamenti vigenti ed in conformità della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Castel Volturno in data 14/03/1964, lotto 154 e successive varianti e proroghe; la costruzione venne iniziata in data 13/12/1965 mentre l'appartamento in oggetto venne ultimato nel mese di novembre 1983.

La scrivente acquisisce gli atti citati.

(All. 13: Titoli di provenienza)

Il Complesso Immobiliare è pervenuto alla XXXXX XXXXXX dalla XXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXX in forza dell'atto di conferimento per Notaio dott. Francesco Maddalena del 09/04/1981, registrato all'Ufficio Atti Pubblici di Napoli il 29/04/1981 al n. 5598/A e trascritto a S. Maria C. V. il 28/05/1981 al n. 11393.

Circa la più antica provenienza del suolo su cui sorge il predetto Parco, si riporta al rogito del Notaio Francesco Maddalena del 09/04/1981.

Emerge, dall'atto del 1984, che l'appartamento posto al quinto piano è dotato di pertinenza, ovvero due posti auto scoperti. Circostanza che non viene precisata nell'ultimo titolo del 2013 ma confermata dall'amministratore di condominio.

La consistenza catastale dei beni è conforme a quella attuale.

Solo nell'ultimo titolo vengono precisati i dati catastali dei cespiti trasferiti, che sono conformi a quelli attuali. Alla data del precedente titolo gli immobili non risultavano ancora accatastati.



5.6 QUESITO "6"

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Come da certificato rilasciato dal Comune di Castel Volturno, l'area ove sorge il fabbricato ricade:

- All'esterno del **Perimetro Urbano**;
- In data 17/06/2021 la Giunta Comunale, con provvedimento n. 49 ha adottato il **P.U.C.** Piano Urbanistico Comunale ai sensi della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii.
- Area sottoposta al vincolo di zona assoggettata al **vincolo paesaggistico** ambientale di cui al D. Lgs. N. 42/04 e ss. mm. ii.;
- Area assoggettata al **vincolo Idrogeologico**, ai sensi del R.D. n. 3267/23 e ss.mm.ii.
- Tutto il territorio del Comune è individuato tra quelli appartenenti alla 3^a classe del **rischio sismico**.

La particella su cui insiste il fabbricato non risulta di natura demaniale, né è gravata da usi civici o livello.

(All. 14: Esito istanza Comune)

Sotto il profilo edilizio, si legge dai titoli di provenienza, che il Parco in cui ricadono i cespiti in oggetto è stato costruito nel rispetto della legge, dei regolamenti vigenti ed in conformità della **licenza edilizia** rilasciata dal Comune di Castel Volturno in data 14/03/1964, lotto 154 e successive varianti e proroghe. La costruzione del parco è stata iniziata in data 13/12/1965 mentre il fabbricato in cui ricade l'appartamento (immobile 1) in oggetto è stato ultimato nel mese di novembre 1983. La scrivente ha presentato istanza al Comune di Castel Volturno per poter acquisire detta licenza edilizia, ma, come precisa l'Ufficio Tecnico, i fascicoli contenenti la documentazione in oggetto non sono stati rinvenuti in archivio. Gli stessi vennero acquisiti, verosimilmente, dalla Procura della Repubblica di Santa Maria Capua Vetere (CE) e forse mai più restituiti. Stessa sorte per i registri da cui risulta l'avvenuto rilascio del titolo edilizio in questione. Consultando il registro delle licenze dal 1959 al 1968, unico registro nella disponibilità dell'Area, non risulta alcuna licenza edilizia corrispondente agli identificativi forniti e riferita ai beni siti in località Pinetamare.



❖ IMMOBILE 1: appartamento

A seguito di ulteriore accertamento d'Ufficio, l'immobile 1 ovvero l'appartamento, risulterebbe parte integrante di fabbricato di maggiore consistenza, interessato da **condono edilizio**. Trattasi di domanda prodotta ai sensi della L. 47/85 dalla XXXXX XXXXXX in data 29/09/1986 con prot. 029231, pratica 8389/UT, per opere ad uso residenziale rientranti nella tipologia di abuso "7" (tale tipologia comprende essenzialmente le opere di manutenzione straordinaria realizzate su edifici esistenti dotati di licenza o concessione edilizia, senza titolo o in difformità da questo; opere o modalità di esecuzione non computabili in termini di superficie e di volume e, infine, varianti in corso d'opera nella fattispecie definita all'articolo 15 della legge 47/85). Nei citati modelli è riportato "Inizio lavori 1965 - Anno ultimazione lavori 1982". Dalla consultazione dei rilievi aerofotogrammetrici, riferiti al volo "ottobre 1968", non risulta l'ingombro al suolo dell'immobile interessato. Figurano, inoltre, elaborati progettuali trasmessi con nota integrativa prot. 024509 del 04/12/1991, nonché ulteriori disegni grafici prot. 59431 del 07/12/2018 da cui si evince che trattasi di fabbricato composto da sei piani fuori terra. L'Ufficio Tecnico precisa, altresì, che l'iter istruttorio del predetto procedimento di condono edilizio, è ancora in corso; allo stato non è completo della necessaria documentazione ed il suo perfezionamento è subordinato a: ripristino dell'originario stato dei luoghi come in sede di presentazione dell'istanza di condono, inoltre della documentazione mancante e dei versamenti, ulteriore verifica in merito alla piena titolarità delle aree in questione, acquisizione dei pareri delle Amministrazioni per ciò che riguarda l'aspetto paesaggistico (il 20/12/2018, con verbale n. 7 la Commissione Locale per il Paesaggio si è espressa con "parere non favorevole" dichiarando la pratica "non procedibile" in quanto dal rilievo fotografico risultavano opere non sanate).

La scrivente ha visionato ed acquisito la pratica di condono.

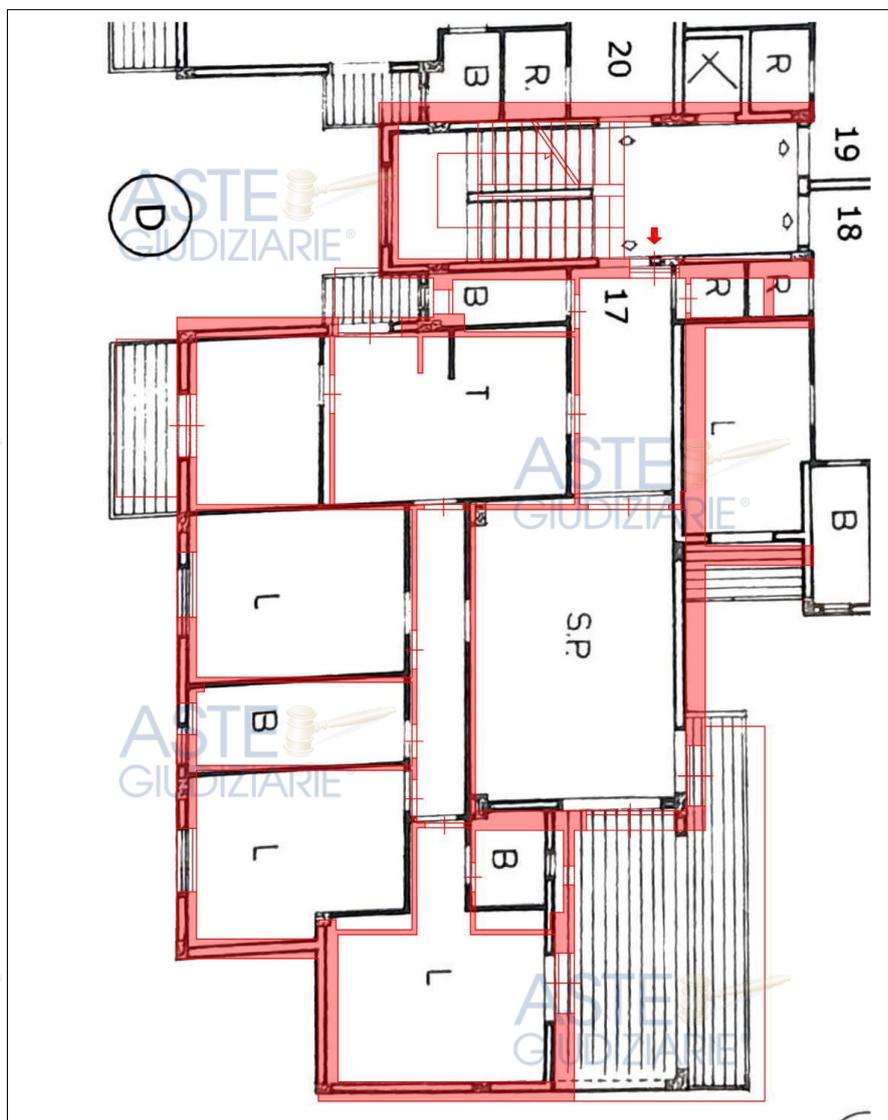
(All. 15: Pratica condono)

Non risultano, per l'immobile in questione, altri titoli edilizi anche in sanatoria né ulteriori procedimenti amministrativi di tipo edilizio, anche in sanatoria.

Si procede con la sovrapposizione del grafico relativo allo stato dei luoghi con quello della istanza di condono.

(All. 16: Sovrapposizione stato attuale appartamento con grafico condono)





Tralasciando quelle imprecisioni che non lasciano perfettamente sovrapporre le due immagini, imprecisioni legate alla modalità di acquisizione dell'immagine del grafico del condono, si può affermare che la configurazione attuale è pienamente conforme a quella alla data della presentazione della domanda di condono.

Anche rispetto al grafico catastale, lo stato dei luoghi, come già precisato nei precedenti paragrafi, non presenta difformità.





In sintesi, per il fabbricato in cui ricade l'immobile in questione è verosimilmente presente una licenza edilizia, del 1964, di cui si trova traccia anche nella domanda di condono, sebbene il Comune non la rinvenga nei propri archivi. Risulta presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 ma la pratica non è ancora stata perfezionata, in quanto manca parte della documentazione e manca il parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio, subordinato alla presenza di opere non sanate (non relative all'immobile oggetto della presente perizia), quindi da ripristinare. Manca anche la corresponsione di somme.

Pertanto, per il perfezionamento della pratica di condono, si stima un costo, comprensivo di oneri tecnici, pari a **2.000 euro**, oltre al rilascio del parere favorevole dalla Commissione Locale per il Paesaggio.



❖ IMMOBILE 2: box auto

L'Ufficio Tecnico del Comune precisa che, per tale immobile, non è possibile fornire alcuna notizia.

Pertanto, le uniche informazioni che la scrivente è riuscita a reperire, sono quelle emerse dai titoli di provenienza, ove si legge che il Parco in cui ricadono entrambi i cespiti pignorati è stato costruito nel rispetto della legge, dei regolamenti vigenti ed in conformità della **licenza edilizia** rilasciata dal Comune di Castel Volturno in data 14/03/1964, lotto 154 e successive varianti e proroghe. Licenza edilizia che il Comune non è riuscito a reperire.

In assenza dei grafici della licenza edilizia, la scrivente non può che confrontare lo stato dei luoghi con il grafico catastale. E come già precisato nei paragrafi precedenti, dalla sovrapposizione non emergono difformità.



5.7 QUESITO "7"

Stato di possesso attuale dell'immobile

Gli immobili pignorati sono nella disponibilità della Sig.ra XXXX XXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, la quale occupa l'appartamento in virtù di contratto di locazione stipulato il 15/04/2019 alla serie 3T n. 1982, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pozzuoli,





con decorrenza dal 15/04/2019, per la durata di quattro anni, prorogato per altri quattro anni, pertanto con scadenza 13/04/2027. Detto contratto risulta pertanto opponibile alla procedura. Il canone di locazione è fissato in rate mensili di euro 400,00, oltre le spese condominiali di euro 150,00 mensili. Il box auto è sempre nella disponibilità della Sig.ra XXXXXX, ma senza alcun titolo.

(All. 17: Contratto di locazione)

La scrivente acquisisce presso il Comune di Capua il certificato di residenza storica dell'occupante. La Sig.ra XXXXX XXXXXX XXXXX risiede presso l'appartamento pignorato dal 03/02/2020.

(All. 18: Certificato di residenza storica dell'occupante)

Per quanto attiene il canone di locazione dell'appartamento, come sopra precisato, esso è fissato nella misura di 400,00 euro mensili. Detto canone NON è congruo al valore locativo di mercato. Considerando le condizioni dell'immobile e la possibilità di parcheggio all'interno del parco con due posti auto, si conviene con l'adozione di un valore pari a 3,60 euro/mq x mese. Detto valore è dedotto dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti alle locazioni realizzate su immobili abitativi di tipo civile aventi caratteristiche simili a quello staggito ricadenti nella stessa zona dell'abitazione in oggetto nel primo semestre 2024 e opportunamente verificato mediante indagini di mercato sulla rete e presso le agenzie immobiliari di zona. Lo stesso valore viene confrontato con i dati del Borsino Immobiliare, più aggiornati di quelli dell'Agenzia delle Entrate.

Risulterà 3,60 euro x 161,75 mq x mese = **582,30 euro x mese**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1							
Provincia: CASERTA							
Comune: CASTEL VOLTURNO							
Fascia/zona: Periferica/VILLAGGIO%20COPPOLA%20PINETAMARE							
Codice zona: D9							
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	710	1000	L	3,5	5	L



Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 2,77	Valore medio Euro 3,70	Valore massimo Euro 4,62	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 2,22	Valore medio Euro 2,87	Valore massimo Euro 3,53	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1,70	Valore medio Euro 2,22	Valore massimo Euro 2,74	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 2,18	Valore medio Euro 2,82	Valore massimo Euro 3,46	Valuta subito questo immobile

Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo Euro 1,15	Valore medio Euro 1,49	Valore massimo Euro 1,84	Valuta subito questo immobile
Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo Euro 0,92	Valore medio Euro 1,09	Valore massimo Euro 1,26	Valuta subito questo immobile
Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti			
Valore minimo Euro 0,57	Valore medio Euro 0,69	Valore massimo Euro 0,80	Valuta subito questo immobile

Il canone di locazione stabilito come da contratto (400,00 €) è inferiore al valore locativo di mercato (582,30 €), ma non è inferiore di un terzo al valore di mercato.

Per quanto attiene il box auto, nella disponibilità della locataria dell'appartamento, per il quale non è registrato alcun contratto di locazione, si conviene con l'adozione di un valore pari a 1,60 euro/mq x mese. Detto valore è dedotto dai dati del Borsino Immobiliare riferito alle locazioni realizzate su box aventi caratteristiche simili a quello staggito ricadenti nella stessa zona di quella in oggetto e opportunamente verificato mediante indagini di mercato sulla rete e presso le agenzie immobiliari di zona.

Risulterà $1,60 \text{ euro} \times 20,39 \text{ mq} \times \text{mese} = \mathbf{32,62 \text{ euro} \times \text{mese}}$

Un'eventuale indennità di occupazione, per entrambi i cespiti, può essere stimata in 430,00 euro/mese (valore di locazione di mercato dei due immobili decurtato di un'aliquota pari al 30% in considerazione dell'esigenza di assicurare la conservazione del bene).



5.8 QUESITO "8"

Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle indagini ipocatastali si evince che, sugli immobili in oggetto gravava ipoteca giudiziale iscritta in data 06/10/2009 ai nn. 42548/9043 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Annotazione n. 3218 del 26/09/2018 - cancellazione totale) derivante da decreto ingiuntivo e atto di pignoramento trascritto in data 09/08/2010 ai nn. 33241/22521 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A..

Nel titolo di compravendita del 2013 è precisato che le formalità a favore della suddetta Banca non sono pregiudizievoli in quanto i relativi debiti sono stati integralmente estinti, come dichiarato dalla parte donante.

(All. 19: Ispezioni ipotecarie)

Per il Parco in cui ricadono i cespiti oggetto di pignoramento è costituito il Condominio. L'amministratore, nella persona del Sig. Armando Natale, è stato dalla scrivente contattato sia telefonicamente che a mezzo mail. Ad oggi ancora non ha fornito le informazioni richieste.

(All. 20: Mail inviata all'amministratore di condominio)

Sul cespite non gravano ulteriori procedure esecutive, né tantomeno procedimenti giudiziari civili.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Vincolo Paesaggistico Ambientale, D. Lgs. 42/04

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Oneri per la cancellazione di gravami costituiti da: imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile, imposta di bollo di € 59,00, tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione (art. 3 comma 3 del D.L. n. 347/1990 e art. 44 del DPR n. 131/1986). La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita
- Costi per l'ottenimento, con riferimento all'immobile 1, dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), pari ad € 300,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta





- Costi per l'ottenimento, per entrambi i cespiti, della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti), pari ad € 2.500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta
- Costi per il perfezionamento della pratica di condono, con riferimento all'immobile 1, pari ad € 2.000,00 che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta



5.9 QUESITO "9"



Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale

Non ricorre tale circostanza



5.10 QUESITO "10"



Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo



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

(All. 14: Esito istanza Comune)





5.11 QUESITO "11"

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

Come già precisato nei paragrafi precedenti, per il Parco delle Rose in cui ricadono i cespiti in oggetto, è costituito il Condominio, ma l'amministratore dalla scrivente contattato, nella persona del Sig. Armando Natale, non ha fornito alcuna informazione utile ad una risposta esaustiva del presente quesito.

L'occupante Sig.ra XXXXXX precisa, al sopralluogo, che le spese condominiali ordinarie ammontano a 150,00 € mensili.

5.12 QUESITO "12"

Valutazione del bene

La determinazione del valore di mercato viene di seguito svolta con il metodo della stima diretta ovvero mediante la comparazione di beni che presentano caratteristiche analoghe a quelli 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 trovano gli immobili da stimare.

LOTTO UNICO

❖ **IMMOBILE 1: appartamento**

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





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

$$K_1 = 0,97$$

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, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

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 (termosifoni autonomi e bombola del gas) è pari allo standard, pertanto si assume il fattore:

$$K_4 = 1,00$$

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 l'immobile, prevedendosi la vendita in un unico lotto unitamente al box auto, si presenta dotato di parcheggio esclusivo, oltre che di due posti auto scoperti, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,10$$

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 pertinenze accessorie, quale terrazzo a livello, pari allo standard della zona, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,00$$

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

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

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

$$K_7 = 1,10$$

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

$$K_8 = 1,10$$

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

$$K_9 = 1,00$$

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

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

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

$$K_{TOT} = 1,29$$



Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (Vu) pari a **1.000,00 €/mq**. Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferita alle vendite realizzate su immobili abitativi di tipo civile aventi caratteristiche simili a quello staggito ricadenti nella stessa zona dell'abitazione in oggetto nel primo semestre 2024 e 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 2024 - Semestre 1

Provincia: **CASERTA**

Comune: **CASTEL VOLTURNO**

Fascia/zona: **Periferica/VILLAGGIO%20COPPOLA%20PINETAMARE**

Codice zona: **D9**

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	710	1000	L	3,5	5	L

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo euro 726	Valore medio euro 951	Valore massimo euro 1.175	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo euro 563	Valore medio euro 739	Valore massimo euro 915	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo euro 444	Valore medio euro 568	Valore massimo euro 692	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------------

Ville & Villini
Quotazioni di Ville & Porzioni di villa

Valore minimo euro 538	Valore medio euro 705	Valore massimo euro 871	Valuta subito questo immobile
---------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------------

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

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

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

$$V_m = 1.000,00 \times 1,29 \times 166,85 = \text{€ } 215.236,50$$

Calcolo del valore di mercato unitario

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

$$V_u = V_m / S_c = \text{€ } 215.236,50 / 166,85 \text{ mq} = 1.290,00 \text{ €/mq}$$



Calcolo del prezzo a base d'asta

Per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 20% per l'assenza di garanzia per vizi, giustificata dal fatto che non è stata accertata l'esistenza della licenza edilizia e dal fatto che il rilascio del condono è subordinato al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio.

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

$$P = V_m - 20\%$$

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

$$P = € 215.236,50 - 20\% = € 172.189,20$$

Si sono stimati costi per la certificazione degli impianti e per la certificazione energetica, pari a € 2.800,00. Inoltre si sono stimati costi per il perfezionamento della pratica di condono, in € 2.000,00. Questi andranno decurtati dal prezzo base d'asta ottenuto. Si avrà:

$$P = € 172.189,20 - € 4.800,00$$

$$P = € 167.389,20$$

Calcolo del prezzo a base d'asta unitario

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

$$V_u = P/Sc = € 167.389,20/166,85 \text{ mq}$$

$$V_u = 1.003,23 \text{ €/mq}$$

❖ IMMOBILE 2: box auto

La stima dell'immobile in oggetto viene tralasciata in quanto lo stesso è stato già considerato come pertinenza dell'immobile 1 (vedi coefficient K₅).

Pertanto si avrà:

$$V_m = \text{euro } 167.000,00$$



5.13 QUESITO "13"

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

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

Quelli appartenenti al lotto n. 1 sono stati acquisiti dalle esecutate nel 2013 e non risultano comodamente divisibili, pertanto la valutazione è stata fatta per l'intero.



5.14 QUESITO "14"

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

La scrivente ha acquisito i certificati di residenza storica e certificati di stato civile delle esecutate.

- La Sig.ra XXXXXX XXXXXX risulta di stato civile nubile. Risiede in XXXXXX alla Via XXXXXXXXXXXX.
- La Sig.ra XXXXXX XXXXXX risulta di stato civile nubile. Risiede in XXXXXX alla Via XXXXXXXXXXXX.
- La Sig.ra XXXXX XXXXX risulta di stato libero. Risiede in XXXXXX XXXXXX alla Via XXXXXXXXXXXX.
- La Sig.ra XXXXXX XXXXXX risulta di stato libero. Risiede in XXXXXX XXXXXXXXXXXX alla Via XXXXXXXXXXXX.

(All. 5: Certificati di stato civile e residenza)

6. CONCLUSIONI

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





LOTTO UNICO

- Immobile 1 + box auto.....€ 167.000,00

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



Napoli, 16 Dicembre 2024



L'esperto

Arch. Emanuela ACCARINO

