

ASTE GIUDIZIARIE® TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice ESECUTORE: **dott. VASSALLO Emiliano**

Proc. n°92/2024 R.G.E.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. (parte)

contro

..... (debitore)

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

Il C.T.U. incaricato

arch. Gaetano SACCO

arch. Gaetano SACCO

Iscrizione Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di S. Maria C. V. n° 992

Iscrizione all'ordine degli Architetti della Provincia di Caserta n°2248

Contatti: Via Campania n°65 -81100 Caserta (CE)

Tel./fax: 0823.471006 - cell: 349.1439245

e.mail: sacco.gae@libero.it - p.e.c.: gaetano.sacco@archiworldpec.it

ILL.mo Dott. VASSALLO Emiliano, giudice dell'esecuzione, presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di S. Maria C. V.

a. PREMESSA ED INCARICO.

Con ordinanza pronunciata in data 21/06/2023, il Dott. VASSALLO Emiliano, giudice dell'esecuzione, presso il tribunale di Santa Maria Capua Vetere, inviava tramite p.e.c. in data 10/06/2024 a me sottoscritto, Arch. Gaetano Sacco, iscritto al n. 2248 dell'ordine degli Architetti della Provincia di Caserta, il decreto di conferimento consulente tecnico d'ufficio del 07/06/2024, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. (parte) contro (debitore), la S.V.I., assegnò 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. In tale comunicazione invitava a procedere l'accettazione dell'incarico nel termine di 7 giorni dalla data del deposito del decreto e ad inviare modulo di giuramento compilato e firmato in tutte le sue parti.

La procedura è rinviata a udienza da tenersi il giorno 05/12/2024 alle ore 10:30.

b. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali sono iniziate con l'assunzione e lo studio dei dati e degli elementi presenti nella documentazione agli atti, sviluppandosi poi mediante le indagini, presso l'Agenzia delle Entrate, per verificare la rispondenza dei dati catastali del bene (vds. All.D) con quelli presenti nell'atto di pignoramento; presso l'agenzia delle entrate di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di S. Maria C.V. per le relative ispezioni ipotecarie (vds. All. E); presso l'Ufficio di archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) per i relativi titoli di provenienza di acquisto dell'immobile antecedente al ventennio dell'atto di pignoramento (vds. All. F); presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Riardo, per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni (vds. All. G); presso l'Ufficio Anagrafe e presso l'indirizzo dell'immobile per verificare lo stato di possesso dell'immobile (vds. All. H); oltre alle indagini di mercato nelle Agenzie Immobiliari di zona, raccolta di dati pubblicati dai borsini FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), consultazione di siti on-line specifici alla vendita e alla locazione immobiliari e presso l'agenzia delle entrate riferiti al primo semestre 2024.

Si è inoltre eseguito un primo sopralluogo ai beni, previo appuntamento concordato a seguito di regolare avviso all'esecutato, effettuato dal nominato custode Dott. Dario Russo, nel giorno 05 Luglio 2024, come riportato dai relativi verbali redatti in sede di sopralluogo (vds. All. A), per i necessari rilievi metrici e fotografici (vds. All.ti B e C).



c. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Analizzando la documentazione esposta agli atti ed in considerazione dei sopralluoghi, accertamenti e rilievi effettuati, si risponde ai quesiti del Giudice:

CONTROLLO PRELIMINARE: Verificare, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Con atto di pignoramento notificato il 14/03/2024, trascritto il 11/04/2024 ai nn. 14664 registro generale e 12047 registro particolare, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. (creditrice), società per azioni con sede legale in Napoli, Via Santa Brigida 39 e direzione generale in Milano, Via San Giovanni Sul Muro, 9, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli: 05828330638 (R.E.A. NA-58737), iscritta al n. 6 dell'albo degli intermediari finanziari tenuto dalla Banca d'Italia, rappresentata da Cribis Credit Management S.r.l. società unipersonale con sede in Bologna, Via della

Beverara 19, iscritta nel registro delle imprese di Bologna al n. 518393, Codice fiscale e Partita IVA 04133770372 (R.E.A. BO-34461), in virtù di procura speciale del 09/08/2022, autenticata dal Notaio Angelo Busani di Milano rep. 55550 racc. 25804, in persona del dott. Preti Marco in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, contro OMISSIS s.a.s. con sede a Napoli (NA) in virtù del titolo esecutivo allegato all'atto di precetto notificato in data 20/02/2024 sottoponeva a pignoramento immobiliare il bene di proprietà del debitore. Inoltre, l'istanza di vendita è stata verificata e risulta redatta in data **23/04/2024**; la documentazione depositata ex art. 567c.p.c. è stata preliminarmente verificata, risultando completa di certificato notarile sostitutivo depositato in data **24/04/2024**; i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono entrambi al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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

Sono stati identificati il bene oggetto del pignoramento, esso è ubicato nel Comune di Marcianise (CE), precisamente al primo piano di una struttura commerciale in via Pozzo Bianco - Zona ASI, snc. L'unità in oggetto è un locale commerciale, costituito da un unico vano e da un servizio igienico ed è confinante a Sud con il percorso interno particella 1215 (bcnc), ad Est con locale commerciale particella 284 e ad Ovest con locale commerciale particella 282

Il bene oggetto di pignoramento è unico ed è costituito da un'unità a destinazione commerciale:

- Unità censita nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 24 particella 5026, subalterno 283, categoria C/1, classe 5, consistenza 90 mq, superficie catastale mq 87, Zona ASI, snc - piano primo.

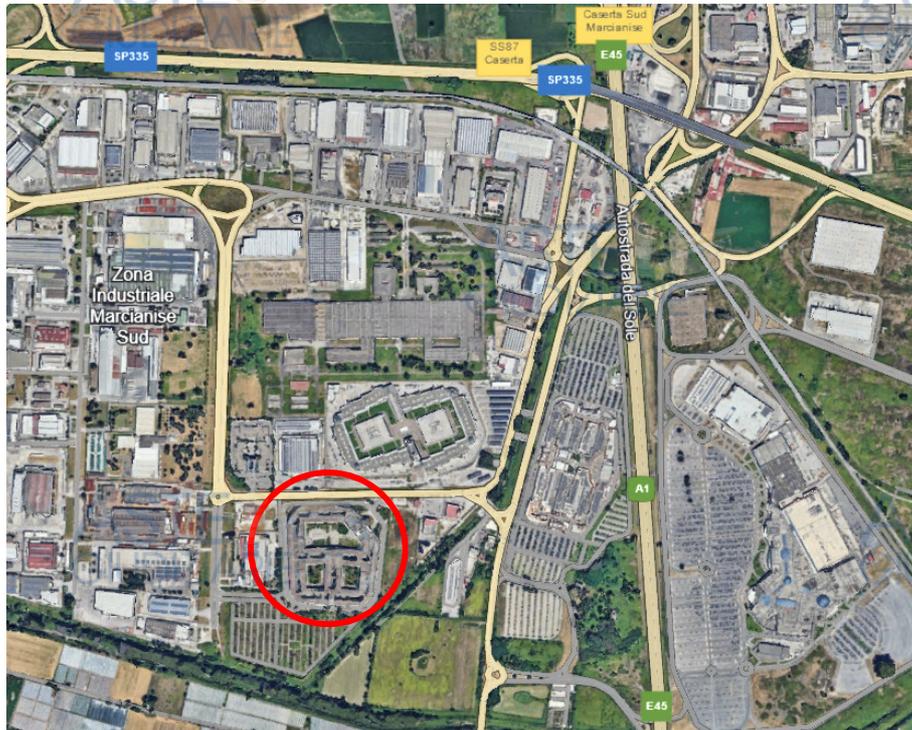
Lo scrivente ha verificato che i dati risultanti dagli atti catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Il pignoramento notificato in data 14/03/2024 riguarda la proprietà delle unità immobiliari sottoposta a esecuzione così meglio descritto:

- **Unità immobiliare**, composto da vano commerciale e da un bagno ed è confinante a Sud con il percorso interno particella 1215 (bene comune non censibile), ad Est con locale commerciale particella 284 e ad Ovest con locale commerciale particella 282, sito nel

comune di Marcianise (CE), in località Pozzo Bianco - zona ASI senza numero civico, censito al N.C.E.U. al foglio 24, p.lla 5206 sub 283 piano 1.

Il bene sopra indicato forma un LOTTO UNICO per la vendita:

1. **LOTTO UNICO:** unità censita al foglio 24 particella 5206, subalterno 283.



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

Il Comune di Marcianise fa parte della provincia di Caserta e sorge nella pianura campana limitrofa all'area territoriale del capoluogo di Provincia. Con una popolazione di circa 38.300 abitanti e con una superficie complessiva di circa 30,21 Km², il territorio comunale di Marcianise é delimitata a sud e sud-ovest dai Regi Lagni (tre canali che vanno a sfociare sulla costa domiziana nei pressi di castelvoturno) e dai comuni dell'agro aversano; ad est da Maddaloni e S. Marco Evangelista; a nord da Capodrise, Portico e Macerata ed ad ovest il limite è segnalato dalla S.S. 7 bis Capua-Aversa - Napoli. Detta zona, per la sua particolare posizione geografica al confine con la provincia di Napoli, ha assunto importanza sempre crescente nel quadro delle attività produttive che hanno interessato la provincia casertana.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è costituito oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale, situato nel complesso commerciale denominato Polo della Qualità ubicato nell'area industriale a sud del Comune di Marcanise e precisamente in località Pozzo Bianco- Zona ASI. Tale zona si presenta come un'area urbanizzata a prevalenza commerciale e terziaria, risulta ben servita in quanto situata in prossimità dello svincolo autostradale Caserta Sud, della SS 87 Sannitica e della strada provinciale 335. La zona è caratterizzata da edifici simil a quello oggetto di pignoramento (Tari, l'outlet La Reggia).

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



Il complesso commerciale, di forma planimetrica pressocchè pentagonale, copre una superficie di circa 131.000 mq ed è costituito da una concatenazione di corpi di fabbrica ad andamento lineare ed articolati su tre livelli fuori terra ed un piano interrato che vanno a delimitare tre le corti interne.



Ogni piano è costituito da varie unità commerciali collegate da un ballatoio in parte scoperto ed in parte coperta a vetro e protetto da una balaustra in acciaio e vetro.



L'unità commerciale è identificata dal numero 2139 e censita catastalmente al fg 24 particella 5206 subalterno 283 ed è ubicata al piano primo del corpo di fabbrica 6' del complesso commerciale (nella zona centrale della struttura).

Il bene presenta una forma rettangolare con i lati maggiori prospicienti sulle direzioni Est ed Ovest, confinante a Ovest con locale commerciale (sub 282), con area comune (sub 1215), ad Est con unità commerciale (sub 284).

È costituito da un unico vano destinato al commercio, con altezza utile interna pari a 3.20 m, a cui si accede dal ballatoio coperto posto sul lato Nord, mentre sul lato Sud del locale commerciale è presente una grande vetrata che permette l'affaccio sull'area esterna a cortile e area a verde. Il locale è dotato di controsoffittatura, dove sono presenti gli impianti di illuminazione, condizionamento ed antincendio ed è provvisto di un unico bagno di circa 4 mq.



Il fabbricato è realizzato con struttura portante costituita da pilastri, pareti e travi realizzate in calcestruzzo armato che poggiano su plinti di fondazione isolati collegati tra loro da una platea continua in calcestruzzo armato. Gli elementi orizzontali sono costituiti da solai in calcestruzzo alleggerito e in parte in predalles e solai alveolare.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

L'interno del negozio risulta rivestito con intonaco civile liscio a tre strati e manto di pittura lavabile, i pavimenti sono in gres porcellanato così come i rivestimenti del bagno.

Esternamente l'unità, lungo il percorso comune, risulta rivestita da intonaco liscio con sovrastante tinteggiatura colorata, mentre la pavimentazione è in gres.

Gli infissi esterni sono costituiti dalla porta vetrina dell'ingresso e dall'ampia finestra che si affaccia sul cortile interno realizzate in alluminio caratterizzata con vetro antinfortuno, mentre la bussola per l'ingresso del servizio igienico è in legno tamburato.

Il locale allo stato attuale risulta in discrete condizioni di manutenzione e al momento all'interno non viene esercitata nessuna attività commerciale e pertanto risulta libero, in stato di abbandono.

Dalla ricerca presso gli uffici tecnici del Comune si evince che il complesso commerciale risulta realizzato in virtù e in conformità dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 6765/03 del 20/03/2003
- Permesso di Costruire n. 7076/04 del 11/05/2004, costituente Variante in corso d'opera alla precedente Concessione edilizia;
- Permesso di Costruire n. 274/SUAP/2006 del 27/10/2006 per mero rinnovo dei permessi precedenti
- Permesso di Costruire n. 331/SUAP/2007 del 16/05/2007.



Risulta depositato collaudo statico n. 96877 in data 29/01/2007 con protocollo 2007.0086411 e la struttura risulta provvisto di Certificato di agibilità rilasciato dall'ufficio SUAP del Comune di Marcianise in data 18/09/2007.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario, allo stato attuali non sono funzionanti in quanto le alimentazioni risultano scollegate, risultano conformi e provvisti di certificazione di conformità ai sensi della legge 46/90, in quanto non hanno subito modifiche dal rilascio del certificato di agibilità del 2007; il riscaldamento e il rinfrescamento è affidato all'impianto di climatizzazione centrale del complesso commerciale, mentre non è presente l'acqua calda per i sanitari. L'adduzione idrica avviene dalla rete comunale.

Per eseguire la verifica di conformità dell'immobile stata presentata in data 17/06/2024, a mezzo di posta certificata, presso l'archivio urbanistico del Comune di Marcianise, richiesta di accesso agli atti per ricercare eventuali titoli abilitativi inerente all'immobile pignorato. Dalla ricerca effettuata, è emerso che l'immobile risulta realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 6765/03 del 20/03/2003, Permesso di Costruire n. 7076/04 del 11/05/2004, costituente Variante in corso d'opera alla precedente Concessione edilizia, Permesso di Costruire n. 274/SUAP/2006 del 27/10/2006 per mero rinnovo dei permessi precedenti e Permesso di Costruire n. 331/SUAP/2007 del 16/05/2007. Inoltre risulta depositato collaudo statico n. 96877 in data 29/01/2007 con protocollo 2007.0086411 e la struttura è provvisto di Certificato di agibilità rilasciato dall'ufficio SUAP del Comune di Marcianise in data 18/09/2007.

Confrontando i grafici di progetto allegati all'ultimo titolo abilitativo Permesso di Costruire n. 331/SUAP/2007 del 16/05/2007 con lo stato attuale dell'immobile non si riscontrano difformità.

Inoltre ad un'attenta verifica della documentazione in possesso si è constatato che l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Vista la normativa nazionale che è basata sul Dlgs 19 agosto 2005, n. 192, in quanto la Regione Campania non ha legiferato in materia di certificazione energetica degli edifici e sui suoi decreti attuativi, e cioè: DM Sviluppo economico 26 giugno 2009; DPR 2 aprile 2009, n. 59; DPR 16 aprile 2013, n. 74; infine il D.M. Sviluppo Economico del 26.06.2015 Allegato 1 "Linee guida nazionali per l'Attestazione della Prestazione Energetica (APE) degli edifici"

s.m.i.. Ai sensi dei decreti sopra menzionati, l'immobile in questione ricade tra gli edifici che sono obbligati all'attestazione di prestazione energetica.

Al solo fine informativo, in considerazione delle caratteristiche costruttive, probabilmente ricadrebbe nella Classe **Energetica G** (alto fabbisogno energetico) prevista dai decreti vigenti.

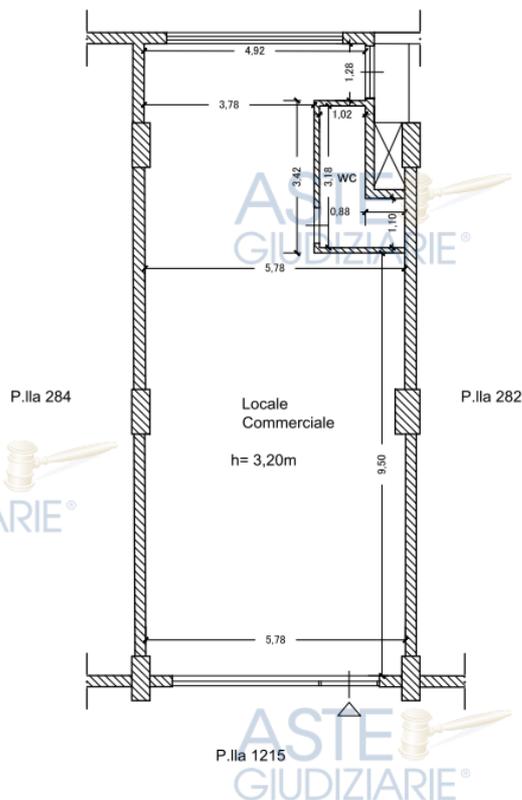
Il costo preventivato per la redazione di Attestato di prestazione energetica e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa **€ 300,00**

CALCOLO SUPERFICIE UNITA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO - NEGOZIO

La consistenza netta dell'immobile è:

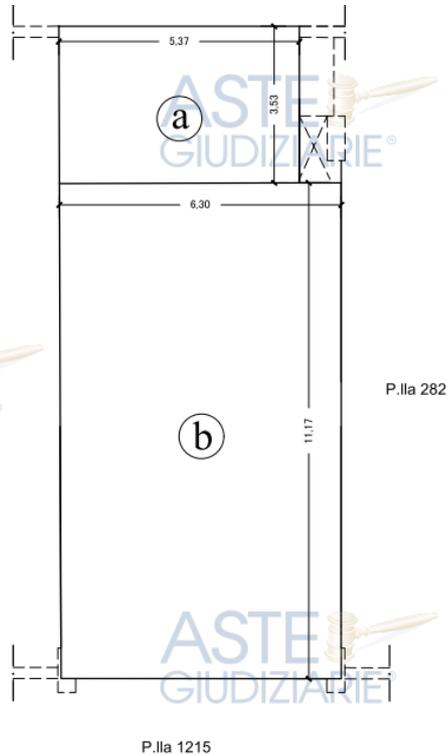
Rilievo Metrico



CALCOLO SUPERFICIE NETTA (mq)		
LOTTO UNICO		
Piano Primo		
Descrizione	Dimensioni	S. Tot. (mq)
Superficie Unità Commerciale		
Locale commerciale	4,92 m x 1,28 m + 3,78 m x 3,42 m + 5,79 m x 9,50 m	74,23
wc	1,02 m x 3,18 m + 0,88 m x 1,10 m	4,21
Totale superficie Netta		78,44

La consistenza lorda dell'immobile è:

Rilievo Metrico



CALCOLO SUPERFICIE LORDA (mq)			
LOTTO UNICO			
Piano Primo			
Descrizione	Dimensioni		S. Tot. (mq)
Superficie Unità Commerciale			
Superficie a	5,37	3,53	18,96
Superficie b	6,30	11,17	70,37
Totale superficie lorda			89,33

Consistenza commerciale

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

La superficie commerciale, nel caso si tratti di un immobile avente destinazione residenziale, è la somma delle superfici ponderate che lo compongono. Le superfici ponderate sono la somma percentuale di tutte le superfici di cui la proprietà è composta.

Le tabelle sono state redatte a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006

Il bene in esame risulta appartenere alla categoria T/1 determinata dal DPR 138/98. Per il computo della superficie commerciale sono stati considerati:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Utilizzando i seguenti criteri:

Superfici coperte

- 100% delle superficie calpestabile;
- 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi) che non può eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b);
- 75% Mansarde;_(altezza media minima mt 2,40)

Superfici scoperte e pertinenze

- 20% Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali);
- 50% di magazzini, tavernette e depositi;
- 10% dei giardini di ville e villini_(Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- 10% corti e cortili_(Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- 25% Balconi e Lastrici solari_(Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% Terrazzi e Logge_(Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% Portici e Patii_(Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% Locali accessori (collegati ai dei vani principali);
- 50% Box (non collegato ai vani principali);

La consistenza lorda dell'immobile è:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - LOTTO UNICO						
Descrizione	Superfici Lorda Commerciale (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Numero Unità	Sup. Omogeneizzata	Stato di Conservazione	Eventuali interventi manutentivi
PIANO PRIMO						
Piano Primo	89,33	1	1	89,33	discreto	Manutenzione Ordinaria
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				89,33		

In sintesi:

La consistenza lorda commerciale vendibile, calcolata con le modalità sopra indicate è, pari

a:

LOTTO UNICO: **m² 89,33**

L'immobile, in conclusione, è ubicato in una posizione territoriale extraurbana rispetto centro abitato di Marcianise (CE) e in una zona industriale. Il bene è illustrato in modo esaustivo oltre che nelle fotografie, anche nella tavola grafica. (vds.all. B e C).

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile oggetto di valutazione è censito, al:

- N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE), con i seguenti dati:

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza/ Superficie catastale	Rendita	ubicazione
24	5206	283	C/1	5	90 mq/ 87 mq	Euro 1.766,28	Zona ASI, SNC piano 1

Le unità sono in capo alla società OMISSIS s.a.s. con sede a Napoli (NA), in ragione della quota di proprietà per 1/1.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fu costituita nel catasto fabbricati del Comune di Marcianise in data 22 Dicembre 2006 e distinte al foglio 24 particella 5206 subalterno 1, categoria F/4 intestate alla società a Polo Della Qualità-società Consortile S.C.A.R.L. A.R.L. con sede a Napoli (NA) codice fiscale 07798350638. In data 02/04/2007 a seguito di variazione catastale per divisione e ultimazione di fabbricato urbano, l'unità immobiliare fu censita al N.C.E.U. del Comune di Marcianise, al foglio 24 particella 5206, subalterno 283, categoria C/1, classe 2, consistenza 90 mq, superficie catastale mq 87. A seguito di atto di compravendita del 10/04/2008 rep. n. 116852 racc. n. 18848 trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 18/04/2008 ai nn. 18994/13181, a rogito del Notaio Morelli Paolo di Napoli (NA), l'unità pervenne alla società OMISSIS s.a.s. con sede a Napoli (NA), in ragione della quota di proprietà per 1/1. Successivamente, con la voltura societaria del 20/06/2023 rep. 3165, a rogito del notaio Chiantera Francesca, in atti dal 22/06/2023, l'intestazione catastale della particella subisce un mutamento di denominazione.

Tutto quanto esposto e riscontrabile dalla mappa cartacea storica, e dalla relativa documentazione depositate presso gli archivi notarili del territorio di Caserta, ove sono state reperiti i passaggi sopra elencati.

Dal confronto della planimetria catastale dell'unità con il rilievo metrico dello stato dei luoghi non si è riscontrato difformità rilevanti.



Estratto Mappa Catastale

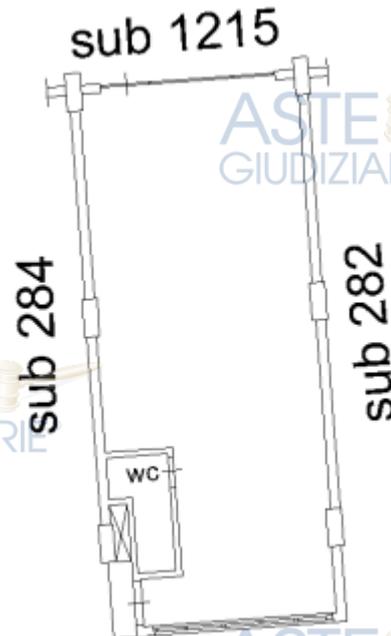
ORTOFOTO



Planimetria catastale:

PIANO PRIMO

H=3.20 m



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.





- **LOTTO UNICO – Negozio:** piena ed intera proprietà unità commerciale, ubicata in Marcianise in località Pozzo Bianco – zona ASI snc, piano primo; composto da vano commerciale e da bagno, confinante a Sud con il percorso interno particella 1215 (bene comune non censibile), ad Est con locale commerciale particella 284 e ad Ovest con locale commerciale particella 282, sito nel comune di Marcianise (CE), in zona ASI senza numero civico, censito al N.C.E.U. al foglio **24**, p.lla **5206** sub **283** piano **1**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde in gran parte alla consistenza catastale. Vi è Permesso di Costruire n. 331/SUAP/2007 del 16/05/2007, cui è conforme lo stato dei luoghi.



Il complesso commerciale a cui afferisce l'unità risulta realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 6765/03 del 20/03/2003,
- Permesso di Costruire n. 7076/04 del 11/05/2004, costituente Variante in corso d'opera alla precedente Concessione edilizia,
- Permesso di Costruire n. 274/SUAP/2006 del 27/10/2006 per mero rinnovo dei permessi precedenti
- Permesso di Costruire n. 331/SUAP/2007 del 16/05/2007.

Inoltre risulta depositato collaudo statico n. 96877 in data 29/01/2007 con protocollo 2007.0086411 e la struttura è provvisto di Certificato di agibilità rilasciato dall'ufficio SUAP del Comune di Marcianise in data 18/09/2007.

Dal confrontando tra i grafici di progetto allegati all'ultimo titolo abilitativo Permesso di Costruire n. 331/SUAP/2007 del 16/05/2007 con lo stato attuale dell'immobile non si riscontrano difformità.

VALORE FINALE DEL LOTTO è di € 55.600,00 (diconsi euro cinquantacinquemilaseicento/00)



QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Dall'analisi della documentazione presente in atti, dalle ispezioni ipotecarie presso l'agenzia dell'entrate (vds. all. E), e dalla ricerca dei titoli di provenienza presso l'archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere (vds. all. F), procedendo a ritroso nella ricostruzione dei passaggi di proprietà anteriori oltre al ventennio che precedono la trascrizione del pignoramento, si evince che:

Atto di notarile per mutamento di denominazione d'impresa del 20/06/2023 rep. 3165 volume 1T n. 24888 registrato al n. 2488 Volume 1T in data 22/06/2023

A rogito del Notaio Chiatra Francesca

Con il presente atto la società OMISSIS S.A.S. con sede legale in Napoli (NA) viene mutato la denominazione d'impresa della società intestataria dell'unità distinta nel catasto fabbricati al foglio 24, p.lla 5206 subalterno 283 cat. C/1.

Atto di Compravendita del 10/04/2008 rep. n. 116852 racc. n. 18848 trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 18/04/2008 ai nn. 18994/13181

A rogito del Notaio Morelli Paolo di Napoli (NA)

La società Polo Della Qualità-società Consortile S.C.A.R.L. A.R.L. con sede a Napoli (NA) codice fiscale 07798350638 vende alla società OMISSIS S.A.S. con sede legale in Napoli (NA), la piena proprietà dell'unità immobiliare in Marcianise (CE), zona Asi snc e precisamente: unità commerciale al piano primo, di consistenza 90 mq, classe 5 e confinante subalterni 282 e 284; riportato nel catasto fabbricati al foglio 24, p.lla 5206 subalterno 283 cat. C/1.

Costituzione di ente urbano dell'immobile censito al Foglio 24 Particella 5206

Costituzione di ente urbano censito al Foglio 24 Particella 5206 derivato dalla fusione delle unità immobiliari censite al Catasto Terreno al Foglio 24 Particelle 336-320-29-421-422-31-306-32-304-5002-5159-33

Atto pubblico notarile di atto tra vivi modulare d'uso del Notaio Di Caprio Vincenzo del 12/12/2007 rep. nn. 187505/31550 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 07/01/2008 al numero generale 592 e registro particolare 457

A rogito del Notaio Di Caprio Vincenzo di Caserta (CE)

Con atto notarile in cui la società Polo Della Qualità-società Consortile S.C.A.R.L. A.R.L. con sede a Napoli (NA) codice fiscale 07798350638 (soggetto favore e contro) disciplina i rapporti giuridici relativi ai beni immobili del Polo Della Qualità-società Consortile S.C.A.R.L. A.R.L., quelli dei soci, posti auto e depositi facenti parte del complesso immobiliare.

Atto di Compravendita del 19/12/2003 rep. n. 97953 racc. n. 12694 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 14/01/2004 al numero generale 1250 e registro particolare 1067

A rogito del Notaio Morelli Paolo di Napoli (NA)

La società Fnuyo s.r.l. con sede a Napoli (NA) codice fiscale 07520430633 vende alla società Polo Della Qualità-società Consortile S.C.A.R.L. A.R.L. con sede a Napoli (NA) codice fiscale 07798350638, la piena proprietà dell'unità immobiliare in Marcianise (CE), degli immobili riportati al catasto Terreni al Foglio 24 Particelle 336-320-29-421-422-31-306-32-304-5002-5159-33

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Nel comune di Marcianise vigeva il Piano Regolatore Generale "PRG" risalente al 1983 con variante del 1996. Successivamente all'approvazione della legge 22.12.2004 n. 16 sul Governo del territorio, la Regione Campania ha adottato numerosi provvedimenti in materia di assetto del territorio e conseguentemente i Comuni si sono dovuti adoperare per la realizzazione di un piano adeguato rispondente alla nuova normativa. Con delibera della giunta comunale n. 140 del 03/10/2019 è stato adottato il nuovo Piano Urbanistico Comunale, che a seguito è stato soggetto a delle modifiche per effetto dell'accoglimento di osservazioni come da delibera di GC n. 232 del 26/07/2021. Il Piano Urbanistico Comunale di Marcianise investe tutto il territorio comunale e fornisce le direttive per l'uso e lo sviluppo del territorio comunale e detta indicazioni e prescrizioni per gli interventi di attuazione. Il territorio comunale è distinto in insiemi caratterizzati da diverse categorie prevalenti di

intervento: 1. ambiti ed elementi di conservazione e di tutela; 2. ambiti di riqualificazione e di integrazione; 3. ambiti di trasformazione. Gli ambiti e gli elementi sono distinti in Zone territoriali omogenee.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade nella z.t.o. del PUC di Marcianise in "zona D1-D2-D3", appartenente all'area ASI ed industriale del Comune di Marcianise. La zona comprende le aree e li impianti per le attività produttive e di servizio, terziarie e commerciali.

La zona sismica per il territorio di Marcianise con ordinanza del PCM n° 3274/2003 aggiornata con delibera della Giunta Regionale della Campania n° 5447 del 07/11/2002, risulta essere "Zona sismica 2", cioè zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Il complesso commerciale, di cui l'unità è parte, risulta realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 6765/03 del 20/03/2003,
- Permesso di Costruire n. 7076/04 del 11/05/2004, costituente Variante in corso d'opera alla precedente Concessione edilizia,
- Permesso di Costruire n. 274/SUAP/2006 del 27/10/2006 per mero rinnovo dei permessi precedenti
- Permesso di Costruire n. 331/SUAP/2007 del 16/05/2007.

Risulta depositato collaudo statico n. 96877 in data 29/01/2007 con protocollo 2007.0086411.

L'intero complesso edilizio "Polo della Qualità" e di conseguenza il bene oggetto di pignoramento, è provvisto di Certificato di Agibilità rilasciato dall'ufficio SUAP del Comune di Marcianise in data 18/09/2007.

Dal confrontando tra i grafici di progetto allegati all'ultimo titolo abilitativo Permesso di Costruire n. 331/SUAP/2007 del 16/05/2007 con lo stato attuale dell'immobile non si riscontrano difformità.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Dal sopralluogo avvenuto in data 05/07/2024, l'unità risulta libero ed in stato di abbandono, in quanto non utilizzato. (vds. All. A)

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente (vds.all. E):

- 1.Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **Nessuna**
- 2.Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuna**
- 3.Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna**
- 4.Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **Nessuna**

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

1. Iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE NN. 116853/18849 del 10/04/2008

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/04/2008 numero di repertorio 116853/18849 a rogito del Notaio Morelli Paolo iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 18/04/2008 al numero generale 18995 e al numero particolare 3002

A Favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526

Contro: OMISSIS S.A.S.

Unità Negoziali n.1:

Immobile 1: Marcianise (CE) Zona ASI , N.C.E.U. fg. 24 p.Ila 5206 sub. 283

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione registro generale n. 14664, registro particolare n. 12047 del 11/04/2024**



Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziale Unep Corte d'Appello di Napoli del 14/03/2024 rep. n. 4826

A Favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. Codice fiscale 05828330638

Unità Negoziali n.1:

Immobile 1: Marcianise (CE) Zona ASI, N.C.E.U. fg. 24 p.IIa 5206 sub. 283

3. Difformità urbanistico-edilizie:

- Oneri economici complessivi: **€ 0,00**



4. Difformità Catastali:

- Oneri economici complessivi: **€ 0,00**



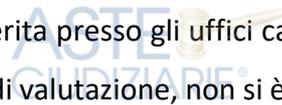
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il comprensorio in cui è ubicato il bene oggetto del procedimento espropriativo, non risulta né in tutto né in parte su aree demaniali.



QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalla consultazione della documentazione reperita presso gli uffici catastali, e presso l'ente Comunale di appartenenza dei cespiti oggetto di valutazione, non si è riscontrato l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.



QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Nel caso in oggetto, come riportato nell'atto di compravendita del 2008 e dal disciplinare d'uso dei beni di proprietà della società consortile (detto disciplinare è stato approvato dall'assemblea straordinaria dei soci tenutasi il 28 aprile 2006, di cui al verbale per notaio Paolo Morelli, repertorio n. 110762, raccolta n. 15995), *le spese di gestione per i servizi comuni saranno sopportate dagli acquirenti delle singole unità immobiliari e aventi causa a qualsiasi titolo e/o dagli utilizzatori in proporzione alla tabella dei valori che collega e*



parametra le superfici alle quote di capitale sociale della "POLO DELLA QUALITA' - società consortile a r.l." e saranno riscosse con le modalità stabilite.

Allo stato attuale non è possibile quantificare le spese di gestione delle aree comuni in quanto versano in stato di abbandono, inoltre non risultano spese di gestione eseguite negli ultimi 2 anni anteriori alla data della presente, che gravano sull'immobile.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

LOTTO UNICO

Ai fini della determinazione del valore dell'unità in questione, viene utilizzata la superficie commerciale, per le cui consistenze superficiali si fa esclusivamente riferimento alla documentazione messa a disposizione ed a sopralluoghi svolti in loco per i rilievi metrici. Giova, a tal riguardo, ricordare che il mercato immobiliare si riferisce generalmente alla superficie commerciale per la cui determinazione si fa riferimento del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare dei locali residenziali, a differenza di quelli relativi agli edifici rurali o commerciali, ubicati in un contesto urbano è generalmente caratterizzato da un importante numero di transazioni. Le molteplici compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili a quello per cui è redatta la presente relazione implica che la stima può essere eseguita in base al criterio del valore di mercato (valori storici di confronto), determinando un valore che tenga conto del più probabile valore di unità abitative similari in condizioni normali, ai quali vengono applicati i vari coefficienti correttivi.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una residenza si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima Market Comparison Approach o detto anche metodo MCA basato sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile, così come ha già fatto per determinare il prezzo di immobili considerati affini. È dunque una procedura che determina il prezzo di un immobile secondo quelle che sono le sue caratteristiche di tipo tecniche ed economico e successivamente sulle varie offerte e dati reperite sul mercato si

applicheranno delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o diminuiscono.

Il valore unitario posto a base della valutazione è quello di edificio a struttura in calcestruzzo armato al quale si applicheranno coefficienti moltiplicatori che tengono conto:

- della vetustà del complesso;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della funzionalità e localizzazione.

Nel caso in esame, trattandosi di proprietà di un immobile a destinazione residenziale ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno in questo caso prendere in considerazione tre procedimenti di stima:

1. procedimento cosiddetto "sintetico", essenzialmente basato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili con caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologia, sostanzialmente analoghi, di cui siano stati accertati i valori disponibili sul mercato, avvenuti in Marcianise (CE) nel periodo di riferimento della stima stessa. Come fonti di informazione, si sono presi in considerazione i valori forniti dai borsini FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Confedilizia, e diversi siti specifici per le vendite immobiliari: www.borsinoimmobiliare.it; www.Immobiliare.it; www.mercatoimmobiliare.it (vds. all. I). Inoltre sono state visitate diverse agenzie immobiliari del luogo per informazioni più dettagliate del valore di mercato nella zona interessata del fabbricato:

l'agenzia immobiliare OMISISS sito in viale Fratelli Kennedy 134 - 81025 – Marcianise (CE), l'agenzia immobiliare OMISISS sito in via Vittorio Bachelet 7 - 81025 – Marcianise (CE), l'agenzia immobiliare OMISISS sito in via Veneto 4 - 81025- Marcianise (CE).

2. procedimento sintetico mediante i valori espressi dall'Agenzia dell'entrate, attraverso le tabelle dell'OMI (Osservatorio dei Valori immobiliari) al primo semestre 2024, riferiti all'ordinarietà degli immobili.
3. procedimento analitico detto con *"la capitalizzazione dei redditi retti"*. Esso consiste su alcune applicazioni di matematica finanziaria e permette di calcolare il valore del bene oggetto di stima rapportando il reddito netto che il capitale produce con il corrispondente saggio di capitalizzazione.



Valore unitario di mercato procedimento sintetico dell'immobile de quo, ricavato dalle indagini presso operatori commerciali (procedimento 1)

Dalle indicazioni ricevute dai diversi operatori commerciali e siti on-line specifici di vendita immobiliare, si è riscontrato che i valori di mercato forniti dagli stessi, il valore minimo unitario (Euro/metro quadrato), che sarà adeguato allo specifico caso, tenendo conto delle particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. L'indagine ha rilevato sul territorio attraverso informazioni apprese da operatori commerciali che trattano giornalmente e scambiano immobili attraverso un corrispondente in moneta, i seguenti dati riferiti a suoli

analoghi:

Pr1 = €/mq 390,00

Pr2 = €/mq 680,00

Pr3 = €/mq 980,00

E quindi in un prezzo compreso tra i 390,00 ed i 980,00 €/mq, incidendo per tale differenza parametri come l'ubicazione del sito in merito, eventuali vincoli di diversa natura, distanza dai servizi comuni dalla distanza dal centro urbano, nonché dalla sua posizione intrinseca, ovvero da una eventuale panoramicità del sito, l'esposizione ed altre caratteristiche che incidono percentualmente sul prezzo.

Si ha quindi:

$V_m 1 = (390,00 + 680,00 + 980,00) / 3 = \text{€/mq } 690,00$

Valore unitario di mercato dell'appartamento ricavato dalle ricerche effettuate presso gli archivi storici della OMI. (procedimento 2)

L'osservatorio Immobiliare della OMI è dotato, regione per regione, provincia di un archivio storico dove vengono indicati i valori delle reali contrattazioni immobiliari, effettuate in una specifica epoca; tali valori sono tabellari per gli appartamenti, per i parcheggi, per gli uffici e per i negozi, secondo:

- l'ubicazione dell'immobile (zona centrale, centro storico, zona periferica, zona industriale etc.)
- la destinazione d'uso dei fabbricati (zona centrale, centro storico, zona periferica, zona industriale etc.)



Nelle tabelle sono indicate, per ogni semestre di riferimento, sia il valore di mercato degli immobili (espresso in €/mq) del loro relativo valore di locazione (espresso in €/mq al mese). In particolare l'immobile oggetto di esecuzione per il Comune di Marcianise in riferimento al periodo storico relativo al primo semestre 2024 è censita nella zona periferica/industriale. Tale zona risulta priva di apprezzamento e quindi non risultano valori riportati nelle tabelle OMI per gli anni 2024 e antecedenti. Pertanto, si farà riferimento ai valori forniti dal sito Borsino Immobiliare (sito specializzato nella ricerca ed elaborazione dei dati immobiliari e nello sviluppo di applicativi software di valutazione, supportando professionisti e aziende del settore immobiliare nei loro processi di valutazione immobiliare e di promozione online dei propri servizi) (vds.all. I).

Come sopra citato, dalle analisi effettuate, consegue che unità aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto di valutazione, abitazioni di tipo economico normale stato di conservazione, vengono attualmente offerte a partire da Euro 521,00 fino a Euro 959,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Considerando l'ubicazione del fabbricato che risulta a confine della zona centrale di riferimento, si considera il valore medio.

Si ha quindi:

$$Vm_2 = 521,00 + 959,00 / 2 = \text{€/mq } 740,00$$

Avremmo pertanto che in base al calcolo del più probabile valore di mercato con il metodo sintetico mediante acquisizione dati di immobili ad uso residenziale il valore medio è

$$Vm_{\text{parz.}} = V1 + V2 / 2 = (\text{€ } 690,00 + \text{€ } 740,00) / 2 = \text{€/mq } 710,00$$

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e senza tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 710,00** come sopra evidenziato. A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Nello specifico, per negozi e botteghe i principali coefficienti di merito da utilizzare sono:

Negozi	Coefficiente di merito
zona con alto potenziale a livello commerciale	+50%
zona con potenziale a livello commerciale	+20%
zona ordinaria a livello commerciale	0%
zona con basso potenziale a livello commerciale	-30%
altezza soffitti > 4.5m	+20%

Inoltre, nel caso di locazione di immobili ad uso commerciale il coefficiente di merito a cui fare riferimento nel calcolo del valore di mercato è:

Stato locativo	Coefficiente di merito
scadenza a 6 anni	-20%
avviamento commerciale	-30%

Nel caso di specie il coefficiente da applicare risulta essere:

- 0% (zona ordinaria a livello commerciale);
- 0% (unità immobiliare libera);

Si ha quindi:

$$V_m/mq = \text{€}/mq \text{ 710,00}$$

Tale cifra rappresenta di fatto il valore unitario di un immobile da ristrutturare, come di fatto è l'unità in questione.

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$$V_m = \text{€}/mq \text{ 710,00} \times mq \text{ 89,33 (superficie commerciale)} = \text{€ } \mathbf{63.424,30}$$

Valore unitario di mercato mediante il procedimento analitico "CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI RETTI" (procedimento 3)

Esso consiste su alcune applicazioni di matematica finanziaria e permette di calcolare il valore del bene oggetto di stima rapportando il reddito netto che il capitale produce con il corrispondente saggio di capitalizzazione secondo la nota formula:

$$V = R_n/r$$



dove:

V = Valore del bene

Rn = reddito netto che il capitale produce

r = saggio di capitalizzazione

Tale procedimento in pratica può assumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare e del corrispondente saggio di capitalizzazione.

Determinazione del Reddito Netto

L'adozione del reddito netto risponde alla ragione concettuale che l'immobile vale per quanto effettivamente rende. Il reddito da assumere sarà il reddito netto ordinario nel regime stabile di mercato assunto dall'analisi estimativa, vale a dire il reddito netto normale per il cespite, nell'ipotesi che non agiscono cause transitorie del mercato. In particolare il reddito netto si calcola depurando, dal reddito lordo ordinario dell'immobile, i costi di produzione, ovvero le spese e le passività afferenti al proprietario (in particolare la somma dei costi di gestione dell'immobile e delle imposte specifiche come: manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi ed amministrazione, sfitti, assicurazioni, ammortamento, imposte, tasse, contributi ecc.). Si calcola dunque dapprima il reddito lordo.

Calcolo del Reddito Lordo

Dai valori di locazione ottenuti dall'interrogazione della banca dati dal sito Borsino Immobiliare (vds.all. I), si evince che il fitto mensile ordinario attribuibile ad immobili, dello stesso genere di quello oggetto di valutazione, al primo Semestre 2024 va da un minimo € 2,10 ad un massimo di € 3,93. Considerando l'ubicazione del fabbricato e lo stato di conservazione si considera il valore medio.

Si ha quindi:

Valore di locazione = €/mq x mese 3,01

Canone mensile = 89,33 mq x 3,01€/mq x mese = € 268,88 e il reddito annuo lordo **RI** pari a:

RI = 268,88 x 12 = € **3.226,60**

Tabella n1: riporta i valori percentuali delle spese riportate nei principali manuali

SPESE	Forte, De Rossi			Realfonso			Michieli		
	min	max	Scelto	min	max	Scelto	min	max	Scelto
Manutenzione	2,00%	4,00%	3,00%	2,00%	6,00%	4,00%	4,00%	8,00%	6,00%
Servizi	2,00%	5,00%	4,00%	2,00%	5,00%	4,00%	5,00%	8,00%	7,00%
Improduttività	1,00%	4,00%	3,00%	1,00%	3,00%	2,00%	2,00%	3,00%	2,50%
Assicurazioni	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%		0,50%	1,00%	2,00%	1,50%
reintegrazioni	0,00%	1,00%	0,50%	0,50%	2,50%	2,00%	2,00%	3,00%	2,50%
Amministrazione	0,00%	3,00%	2,00%	0,50%	3,00%	2,00%	2,00%	4,00%	3,00%
Imposte	7,00%	11,00%	9,00%	11,25%	11,25%	11,25%	10,00%	15,00%	13,00%
TOTALE			22,00%			25,75%			35,50%

Quindi si ha:

Spese medie di gestione = $(22,00\% + 25,75\% + 35,50\%)/3 = \mathbf{27,75\%}$

RN = $RL - S = \text{€ } 3.226,60 - 27,75\% = \mathbf{\text{€ } 2.331,22}$

Tabella n. 2: ripresa da "Orefice" e riporta incrementi e decrementi al saggio medio

Caratteristiche che Intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Incrementi/Decrementi	Decrementi	Incrementi	RISULTATO
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %	-0,22%	0,00%	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %	0,00%	0,05%	
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %	0,00%	0,05%	
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %	0,00%	0,10%	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a Parcheggio	± 0,6 %	0,00%	0,40%	
Caratteristiche di Panoramicità	± 0,36 %	0,00%	0,05%	
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %	0,00%	0,15%	
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	0,00%	0,03%	
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06%	0,00%	0,00%	
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16%	0,00%	0,02%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %	0,00%	0,03%	
Età dell'edificio	± 0,10 %	0,00%	0,05%	
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %	0,00%	0,00%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %	-0,04%	0,00%	
TOTALE INCREMENTI E DECREMENTI AL SAGGIO MEDIO		-0,26%	0,93%	0,67%

N.B.: Le caratteristiche positive diminuiscono *r*; quelle negative lo aumentano

In definitiva il saggio di capitalizzazione è dato dalla somma algebrica del Saggio Medio (SM)+

Decrementi (D) + Incrementi (I), ovvero:

$$r = SM + (D + I) = 4,50\% - (-0,26 + 0,93)\% = \mathbf{3,83\%}$$



Si ha quindi che il Valore unitario di mercato è:

$$V = Rn/r = \text{€ } 2.336,60 / 3,83\% = \text{€ } 60.867,32$$



Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di

€ 60.867,32



Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

- valore per capitalizzazione di reddito = **€ 60.867,32**
- valore di mercato per comparazione dei beni = **€ 63.424,30**



Consistenza e valore venale del bene

La superficie considerata ai fini della determinazione del più probabile valore venale, è stata calcolata tenendo conto della superficie lorda commerciale. Come sopra citato, dalle analisi effettuate, consegue che le unità aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto di valutazione, vengono attualmente offerte per una superficie di 89,03 mq per cui prendendo a riferimento il valore medio dei prezzi ricavati si ha quindi:

La media aritmetica dei due precedenti valori, assunta come valore commerciale del bene inteso come unico lotto commerciale è quindi di:



$$\text{Valore di mercato del bene} = (\text{€ } 60.867,32 + \text{€ } 61.007,73 + \text{€ } 63.424,30) / 2 = \text{€ } 62.145,81$$

Adeguamenti e correzioni di stima

Va inoltre applicato una ulteriore decurtazione pari al **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile



Riassumendo il Valore finale dei beni, al netto di decurtazioni e correzioni

DESCRIZIONE	VALORE (€)
Valore iniziale di stima	€ 62.145,81
<u>A detrarre</u> il 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	- € 6.214,58
<u>A detrarre</u> oneri di regolarizzazione urbanistica e ottenimento certificato di agibilità.	- € 0,00
<u>A detrarre</u> costo per redazione di Attestato di prestazione Energetica	- € 300,00
<u>A detrarre</u> costo per regolarizzazione catastale per istruire la pratica di correzione/rettifica mappa fabbricati e terreni ed elaborato planimetrico, presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate.	- € 0,00

Per Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto 1 sopra descritto, può essere fissato in € 55.631,23 che approssimato per difetto in cifra tonda avremo:

VALORE FINALE DEL LOTTO è di € 55.600,00 (diconsi euro cinquantacinquemilaseicento/00)

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Come già ampiamente trattato in precedenza, i beni oggetto di esecuzione possono essere facilmente scissi in due unità indipendenti. Essendo questi costituiti da un lotto di terreno agricolo e da un'unità immobiliare indipendente costituito da due livelli, con cortile e orto pertinenziale, è possibile dividere l'immobile in due unità immobiliari così come di seguito riportato:

- **LOTTO UNICO – Negozio:** piena ed intera proprietà unità commerciale, ubicato in Pozzo Bianco – Zona ASI snc, piano primo; composto da un vano commerciale e un bagno e confinante a Sud con il percorso interno particella 1215 (bene comune non censibile), ad Est con locale commerciale particella 284 e ad Ovest con locale commerciale particella 282, sito nel comune di Marcianise (CE), in zona ASI senza numero civico, censito al N.C.E.U. al foglio **24**, p.lla **5206** sub **283** piano **1**.





Il descritto stato dei luoghi corrisponde in gran parte alla consistenza catastale.

Il bene non è divisibili in ulteriori lotti.

In conclusione la valutazione delle due unità come descritte in precedenza sono:

VALORE FINALE DEL LOTTO è di € 55.600,00 (diconsi euro cinquantacinquemilaseicento/00)

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.

Si è acquisito presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli il Comune di Riardo, la visura storica camerale della società, risulta che la società OMISISS s.a.s. ha sede a Napoli, classificata con codice atecori 46.42.1 commercio all'ingrosso di abbigliamento e accessori. Allo stato attuale risulta inattiva.

d. CONCLUSIONI

Per quanto concerne il più probabile Valore Attuale dell'immobile oggetto di procedura, considerando adeguamenti e correzioni di stima, si ritiene che alla data della presente relazione abbiamo:

- **VALORE FINALE DEL LOTTO è di € 55.600,00 (diconsi euro cinquantacinquemilaseicento/00)**



Detta relazione presenta i seguenti allegati:

Allegato A: Verbali di sopralluogo;

Allegato B: Rilievo fotografico;

Allegato C: Grafici dello stato di fatto e di rilievo;

Allegato D: Ispezione Catastali;

Allegato E: Ispezione Ipotecarie;

Allegato F: Titoli di provenienza;

Allegato G: Documentazione urbanistica;



Allegato H: Certificato della Camera di Commercio;

Allegato I: Quotazioni immobiliari;



Caserta Ottobre 2024





Con la presente relazione, costituita da n°32 pagine dattiloscritte e da n°9 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.



arch. Gaetano SACCO

