



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°101/24 R.G.E.



LOTTO N.1



VILLA DISTRIBUITA TRA IL PIANO TERRA ED IL PRIMO PIANO

CON CANTINOLA AL PIANO SEMINTERRATO E TERRENO

PERTINENZIALE CIRCOSTANTE

VIA SCARANO SNC - CAPUA (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 40 PARTICELLA 5010



G.E. Dr.ssa ELMELINDA MERCURIO



L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it



Dicembre 2025



INDICE

Elenco Allegati ai LOTTI.....	4
1. PREMESSA.....	7
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	7
2.1 Verifica preliminare	7
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTO N.1	9
3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...9	9
3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	11
3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...21	21
3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	23
3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	24
3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	25
3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	27
3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	27
3.8.1 <i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i>	<i>27</i>
3.8.2 <i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .</i>	<i>27</i>
3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	30
3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	30
3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	30
3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	30
3.12.1 <i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i>	<i>32</i>

Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante in via Scarano snc - Capua (Ce)

3.12.2	Valore di mercato totale e valore di mercato al mq	35
3.12.3	Adeguamenti e correzione della stima	36
3.12.4	Prezzo base d'asta	36
3.13	QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	37
3.14	QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	37



Elenco Allegati ai LOTTI

1. Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 08/10/2025 e 20/10/2025 – LOTTI;
2. Certificato di morte dell'usufruttuario del 01/08/1988 – LOTTI;
3. Certificato di morte dell'usufruttuaria del 20/12/2024 – LOTTI;
4. Decreto di sequestro preventivo del 06/02/2015 – LOTTI;
5. Nota di trascrizione del decreto di sequestro preventivo del 30/03/2015 nn.9124/7200 – LOTTI;
6. Sentenza monocratica n.5108 del 12/10/2018 – LOTTI;
7. Sentenza di appello n.240/24 del 23/01/2024 – LOTTI;
8. Provvedimento del G.E. del 21/11/2025 – LOTTI;
9. Visura catastale storica della p.lla 5010, foglio 40, Capua – LOTTO N.1;
10. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Capua – LOTTO N.1;
11. Estratto di mappa del foglio 40 del Comune di Capua – LOTTO N.1;
12. Foto del bene del LOTTO N.1;
13. Planimetrie attuali del bene del LOTTO N.1;
14. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 5010, foglio 40 su cui è edificato il fabbricato – LOTTO N.1;
15. Planimetria catastale dell'immobile pignorato, p.lla 5010, foglio 40 – LOTTO N.1;
16. Planimetrie delle difformità catastali – LOTTO N.1;
17. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 15395/12634 del 17/04/2024 – LOTTI;
18. Atto di donazione del 23/02/1984 – LOTTO N.1;
19. Nota di trascrizione dell'atto di donazione del 15/03/1984 nn. 6611/15989 – LOTTO N.1;
20. Concessione edilizia in sanatoria n.82/1993 del 09/06/1993 con grafici – LOTTO N.1;
21. Planimetrie delle difformità urbanistiche – LOTTO N.1;
22. Concessione edilizia n.127/1993 del 16/10/1993 con grafici del muro di recinzione – LOTTO N.1
23. Certificato di residenza degli occupanti – LOTTO N.1;

24. Provvedimento di assegnazione della casa coniugale a seguito della separazione giudiziale – LOTTO N.1;
25. Nota di trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale del 17/06/2021 nn.23012/16965 – LOTTO N.1;
26. Nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 18/04/2018 nn.13777/1411 – LOTTI;
27. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato – LOTTI;
28. Ispezione ipotecaria sulla particella 5010, foglio 40, Comune di Capua – LOTTO N.1;
29. Decreto di sequestro preventivo del 06/02/2015 – LOTTI;
30. Nota di trascrizione del decreto di sequestro preventivo del 30/03/2015 nn.9124/7200 – LOTTI;
31. Nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 18/04/2018 nn.13777/1411 – LOTTI;
32. Nota di trascrizione della domanda giudiziale del 21/02/2024 nn. 7211/5965 – LOTTO N.1;
33. Nota di trascrizione della domanda di inefficacia dei trasferimenti del 16/07/2024 nn. 28187/22836 – LOTTO N.1;
34. Nota di trascrizione del sequestro conservativo del 23/09/2024 nn. 35644/28680 – LOTTI;
35. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato - LOTTO N.1;
36. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato - LOTTO N.1;
37. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato - LOTTO N.1;
38. Estratto di matrimonio del debitore esecutato – LOTTI;
39. Certificato contestuale di famiglia e di residenza del debitore esecutato – LOTTI;
40. Visura catastale storica del sub 1 della p.lla 204, foglio 52, Capua – LOTTO N.2;
41. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Capua – LOTTO N.2;
42. Estratto di mappa del foglio 52 del Comune di Capua – LOTTO N.2;
43. Foto del bene del LOTTO N.2;
44. Planimetrie attuali del bene del LOTTO N.2;
45. Certificato di residenza e stato famiglia degli occupanti – LOTTO N.2;

- 46.** Contratto di sub locazione del 04/01/2025 – LOTTO N.2;
- 47.** Visura catastale storica ai terreni della p.lla 204, foglio 52 su cui è edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato – LOTTO N.2;
- 48.** Planimetria catastale dell'immobile pignorato, sub 1, p.lla 204, foglio 52 – LOTTO N.2;
- 49.** Atto di donazione del 08/07/1988 – LOTTI N.2, N.3;
- 50.** Nota di trascrizione dell'atto di donazione del 29/07/1988 nn. 17618/14433 – LOTTI N.2, N.3;
- 51.** Ispezione ipotecaria sul sub 1 della particella 204, foglio 52, Comune di Capua – LOTTO N.2;
- 52.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 4 - confronto di mercato - LOTTO N.2;
- 53.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 5 - confronto di mercato - LOTTO N.2;
- 54.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 6 - confronto di mercato - LOTTO N.2;
- 55.** Visura catastale storica del sub 8 della p.lla 142, foglio 52, Capua – LOTTO N.3;
- 56.** Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Capua – LOTTO N.3;
- 57.** Estratto di mappa del foglio 52 del Comune di Capua – LOTTO N.3;
- 58.** Foto del bene del LOTTO N.3;
- 59.** Planimetrie attuali del bene del LOTTO N.3;
- 60.** Visura catastale storica ai terreni della p.lla 142, foglio 52 su cui è edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato – LOTTO N.3;
- 61.** Ispezione ipotecaria sul sub 8 della particella 142, foglio 52, Comune di Capua – LOTTO N.3;
- 62.** Ricevuta di trasmissione via pec delle relazioni dell'Esperto Stimatore, inviate al creditore precedente;
- 63.** Ricevuta di trasmissione via pec delle relazioni dell'Esperto Stimatore, inviate al creditore intervenuto;
- 64.** Ricevuta di trasmissione via pec delle relazioni dell'Esperto Stimatore, inviate al legale del debitore esecutato.

1. PREMESSA

Il giorno 17/09/2025 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Elmelinda Mercurio del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°101/24 del R.G.E., promossa da **Fire Spa** (creditore procedente), rappresentato e difeso dagli Avvocati Alessandro Barbaro, Andrea Aloï e Alessandra Caiazza contro il Signor **XXXXXXXX** (debitore esecutato).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il 08/10/2025 e sono proseguite il giorno 20/10/2025 unitamente al Custode Giudiziario Avv. Ferdinando Mancini; nel corso degli accessi lo scrivente ha eseguito i rilievi visivi, metrici e fotografici del compendio pignorato, così come riportato nel verbale redatto unitamente al Custode Giudiziario **[all. n. 1]**; successivamente, il giorno 10/12/2025 l'Esperto Stimatore ha eseguito un ulteriore accesso onde completare le operazioni di rilievo del compendio pignorato.

2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento ai beni pignorati è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Capua sono censiti i seguenti cespiti di proprietà esclusiva del debitore esecutato:

- Foglio 40 - Particella 5010 - Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza 9,5 vani - Rendita € 1.079,39;
- Foglio 52 - Particella 204 - Sub 1 - Categoria A/4 - Classe 4 - Consistenza 4,0 vani - Rendita € 206,58;
- Foglio 52 - Particella 142 - Sub 8 - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 51,00 mq - Rendita € 92,19.

Per tali beni il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio **XXXXXXXXXX** con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 17/04/2024 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antiventennale dalla trascrizione del pignoramento del 17/04/2024.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Gli immobili pignorati sono stati ricevuti in donazione dal debitore esecutato.

Il debitore esecutato si è coniugato scegliendo il regime della separazione legale dei beni; successivamente, con il provvedimento n.20350/2016 del 27/12/2016 è stato omologato il verbale di separazione tra i coniugi.

Sui beni pignorati il 01/08/1988, a seguito della morte del signor XXXXXXXX [all. n. 2], si è avuto il trasferimento dell'usufrutto in favore della moglie XXXXXXXX e successivamente, a seguito della sua morte avvenuta il 20/12/2024 [all. n. 3], si è avuto il ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà in favore del debitore esecutato.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al debitore esecutato che lo ha ritirato a mani proprie.

L'iscrizione a ruolo è stata eseguita il 15/04/2024 ovvero entro i 15 giorni dal ritiro dell'atto di pignoramento dall'Ufficiale Giudiziario avvenuto il 08/04/2025, ovvero entro il termine di cui all'art.543 cpc.

Il pignoramento è stato notificato il 26/03/2024; l'istanza di vendita è stata depositata il 03/05/2024 ovvero entro il termine di 45 giorni dalla notifica del pignoramento, così come previsto dall'articolo 497 cpc.

La certificazione notarile è stata depositata il 06/05/2024 ovvero entro il termine di 45 giorni dalla notifica del pignoramento, così come previsto dall'articolo 567 cpc.

È presente l'istanza di vendita depositata nei termini ex art.497 cpc.

È presente la certificazione notarile depositata nei termini ex art. 567 cpc.

Non vi sono comproprietari.

Non vi sono altri creditori iscritti, oltre al creditore procedente.

Vi è la trascrizione del 17/06/2021 ai nn.23012/16965 a favore della signora XXXXXXXX del provvedimento dell'assegnazione della casa coniugale al coniuge, successivo all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 18/04/2018 ai nn.13777/1411 da cui è scaturita la procedura esecutiva a seguito del pignoramento da parte della cessionaria del credito iscritto. **Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale non è opponibile alla procedura esecutiva.**

Sugli immobili oggetto della procedura esecutiva vi è un decreto di sequestro preventivo [all. n. 4], trascritto il 30/03/2015 ai nn.9124/7200 [all. n. 5]; tuttavia, dalle indagini compiute presso la Cancelleria del Tribunale Penale di Santa Maria Capua Vetere è emersa l'esistenza della sentenza monocratica n.5108 del 12/10/2018 [all. n. 6], emessa dalla Dr.ssa Stravino con cui è stata ordinata la confisca dei beni oggetto del pignoramento mentre, dalle ricerche compiute presso la Cancelleria della Corte di Appello di Napoli è stata reperita la sentenza

Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante in via Scarano snc - Capua (Ce)

n.240/24 del 23/01/2024 **[all. n. 7] con cui è stata revocata la confisca dei beni pignorati con il relativo dissequestro.**

Pertanto, sulla base del provvedimento del G.E. del 21/11/2025 **[all. n. 8]** sarà necessario provvedere all'annotazione della sentenza di dissequestro al fine di rendere inefficace la trascrizione del sequestro preventivo suddetto.

Formazione dei lotti

Ai fini della vendita, per rendere i beni pignorati maggiormente appetibili sul mercato, si è proceduto alla formazione di TRE LOTTI così costituiti:

LOTTO N°1:

- Piena Proprietà di villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno pertinenziale circostante in Capua (Ce) alla via Scarano snc, censita nel N.C.E.U. del Comune di Capua - Foglio **40** - Particella **5010**;

LOTTO N°2:

- Piena Proprietà di appartamento al piano rialzato con cantinola pertinenziale al piano seminterrato in Capua (Ce) al vico Flavio Ventriglia n.15, censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua - Foglio **52** - Particella **204** - Sub **1**.

LOTTO N°3:

- Piena Proprietà di deposito al piano terra in Capua (Ce) alla via Riviera Casilina – largo Sanità snc, censito nel N.C.E.U. del Comune di Capua - Foglio **52** - Particella **142** - Sub **8**.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTO N.1

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento è rappresentato dalla **piena proprietà** della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno pertinenziale circostante, censita al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Capua:

- Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno pertinenziale circostante censita al N.C.E.U. - Foglio **40** - Particella **5010** - Categoria **A/7** - Classe **1** - Consistenza **9,5 vani [all. n. 9]**.

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità al debitore esecutato a cui il bene è pervenuto per donazione; pertanto, trattasi di bene personale.

Il bene oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.

Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante in via Scarano snc - Capua (Ce)

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 10] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 11], è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).



Figura 1 Localizzazione della particella pignorata

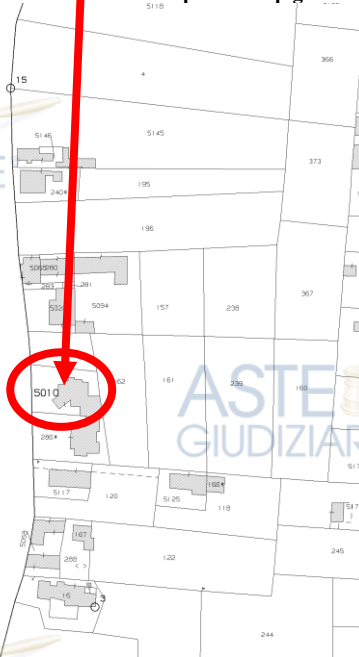


Figura 2 Mappa catastale del foglio 40 con l'individuazione della particella pignorata

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto da una villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno pertinenziale circostante, maggiormente appetibile sul mercato, si è formato il **LOTTO N.1** in quanto il bene pignorato non è divisibile in natura.

Tale tipologia abitativa così costituita (villa + terreno pertinenziale circostante) è molto diffusa nella periferia del Comune di Capua.

Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante in via Scarano snc - Capua (Ce)

Pertanto, è stato possibile definire i confini della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno pertinenziale circostante che costituisce il **LOTTO N.1** precedentemente descritto, ovvero:

- A Nord con la particella 284 del foglio 40;
- A Sud con la particella 286 del foglio 40;
- Ad Ovest con via Scarano.

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

Il LOTTO N.1 è costituito dalla villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno pertinenziale circostante, avente l'accesso pedonale e carrabile direttamente da via Scarano; pertanto, il LOTTO N.1 è accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3, 4).



Figura 3 accesso all'immobile pignorato da via Scarano snc in Capua



Figura 4 accesso all'immobile pignorato da via Scarano snc in Capua

Il contesto in cui sorge la villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno pertinenziale circostante è residenziale, ovvero ricade nella zona residenziale periferica del Comune di Capua; in particolare, l'immobile pignorato dista pochi chilometri dalla SP 333 che collega il Comune di Capua al Comune limitrofo di Santa Maria la Fossa ed a pochi chilometri dalla SS 7 che collega il Comune di Capua al Comune di Santa Maria Capua Vetere (Figura 5).

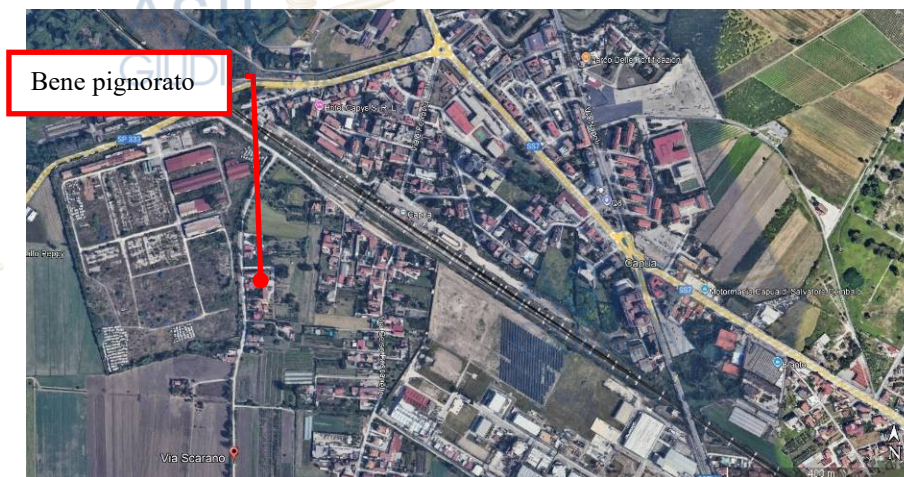


Figura 5 Collocazione del bene pignorato nel contesto urbano del Comune di Capua

Il LOTTO N.1 costituito da una villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno pertinenziale circostante rispecchia la tipologia abitativa diffusa nella zona periferica residenziale del Comune di Capua; in particolare, tale lotto è stato edificato intorno all'anno 1993 e la struttura portante è in cemento armato con i solai latero cementizi e copertura a falda con solaio inclinato, oltre ad una scala interna che collega il piano terra con il primo piano, mentre il piano seminterrato è accessibile tramite una scala esterna.

La villa ha al piano terra degli ambienti con altezza utile interna di 3,20 m, altri ambienti con altezza utile interna di 2,90 m, mentre la cucina ha un'altezza utile interna variabile da 2,65 m a 4,10 m; il primo piano, invece, ha un'altezza utile interna variabile da 1,95 m a 4,05 m, mentre il piano seminterrato ha due ambienti con altezze utili interne rispettivamente pari a 1,50 m e 1,80 m; Il lotto è composto al piano terra da un salone, una cucina, un disimpegno, un bagno e due studi, oltre al cortile esterno ed al terreno pertinenziale; al primo piano, invece, raggiungibile con una scala interna, vi sono un disimpegno, un bagno, tre camere da letto e due balconi; completa il lotto la cantinola al piano seminterrato raggiungibile tramite una scala esterna. Si rappresenta che la cucina al piano terra possiede un ampliamento sul lato est che ricade su proprietà aliena e non è oggetto di pignoramento; pertanto, sarà necessario edificare una parete di tompagnatura per delimitare tale ampliamento avente l'accesso indipendente da altro fondo con la cucina secondo l'originaria consistenza rientrante nel fondo pignorato **[all. n. 12]** (Figure 6 - 43).



Figura 6 salone al piano terra

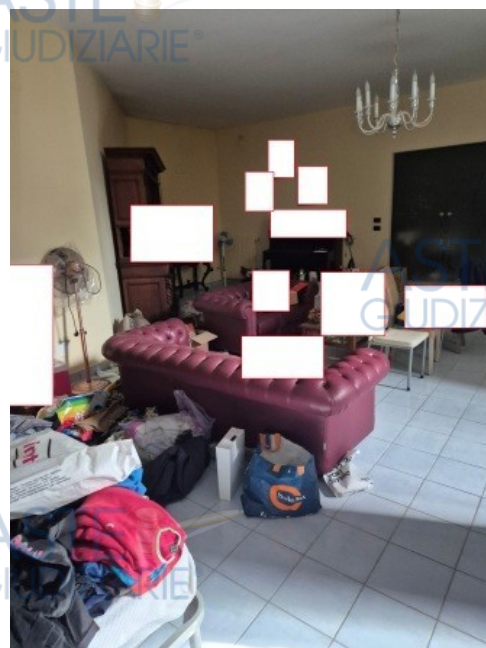


Figura 7 salone al piano terra



Figura 8 salone al piano terra



Figura 9 salone al piano terra



Figura 10 cucina al piano terra sottoposta rispetto al salone

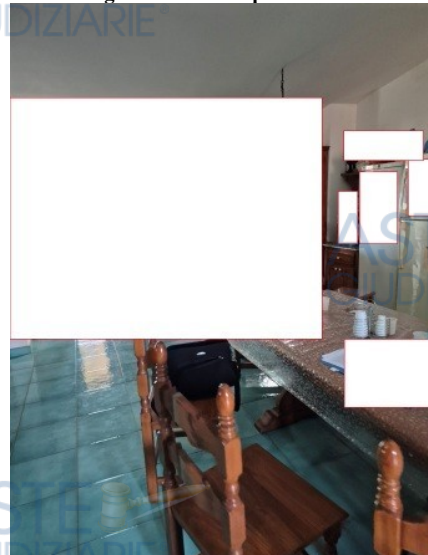


Figura 11 cucina al piano terra sottoposta rispetto al salone



Figura 12 cucina al piano terra sottoposta rispetto al salone



Figura 13 cucina al piano terra sottoposta rispetto al salone

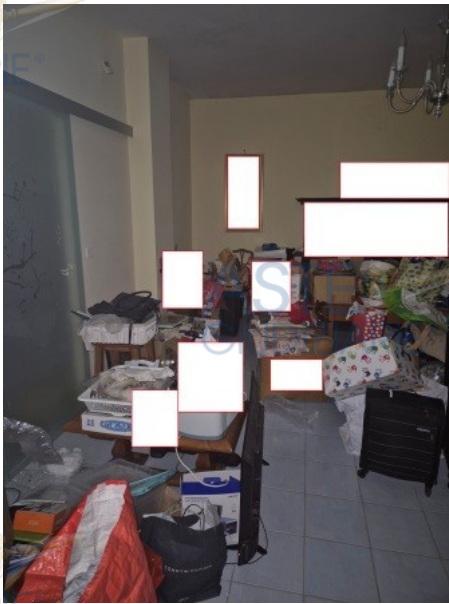


Figura 14 studio 1 al piano terra

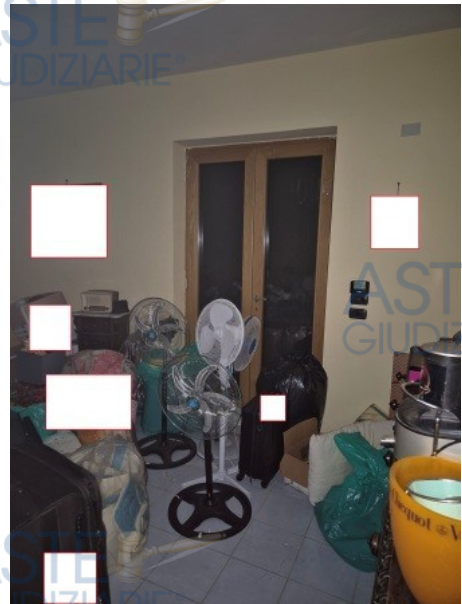


Figura 15 studio 1 al piano terra



Figura 16 studio 2 al piano terra

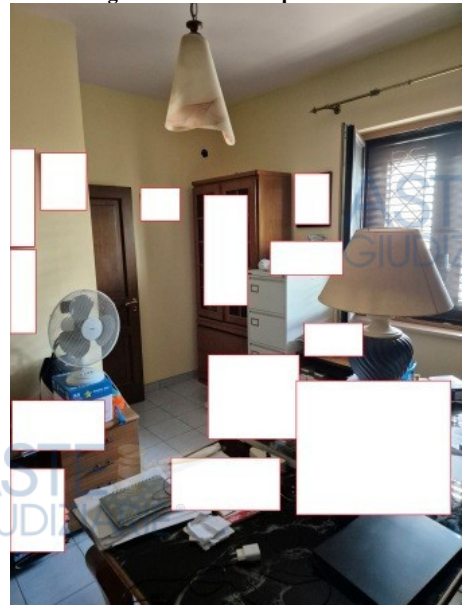


Figura 17 studio 2 al piano terra



Figura 18 disimpegno 2 al piano terra

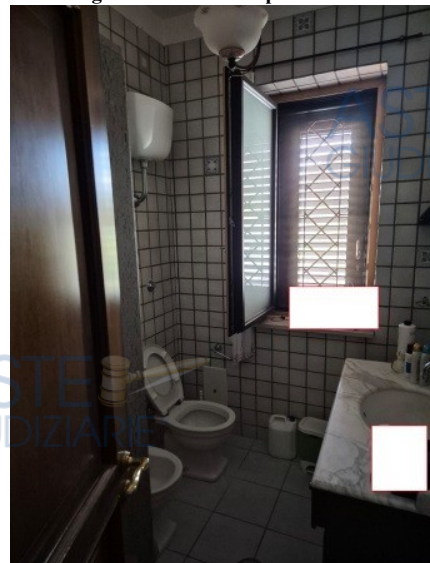


Figura 19 bagno 2 al piano terra



Figura 20 ripostiglio al piano terra



Figura 21 scala interna di collegamento tra il piano terra ed il primo piano

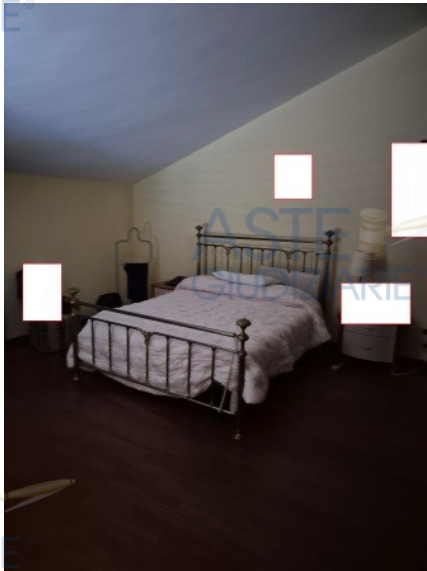


Figura 22 camera da letto 1 primo piano



Figura 23 camera da letto 1 primo piano

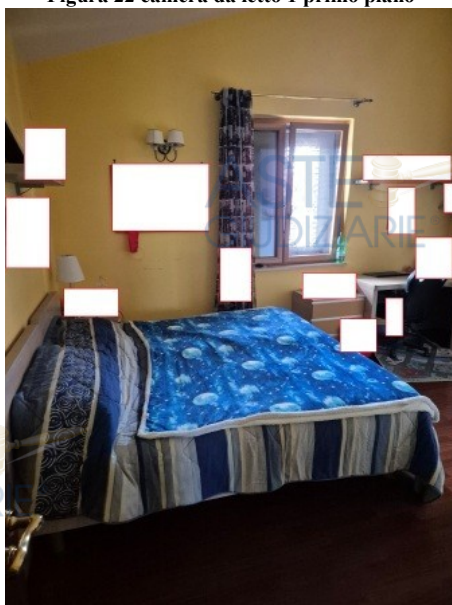


Figura 24 camera da letto 2 primo piano



Figura 25 camera da letto 2 primo piano

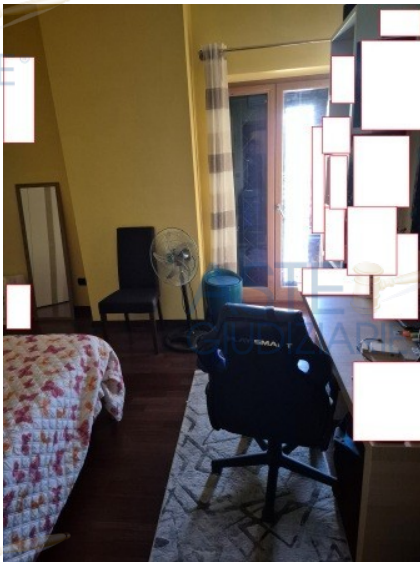


Figura 26 camera da letto 3 primo piano

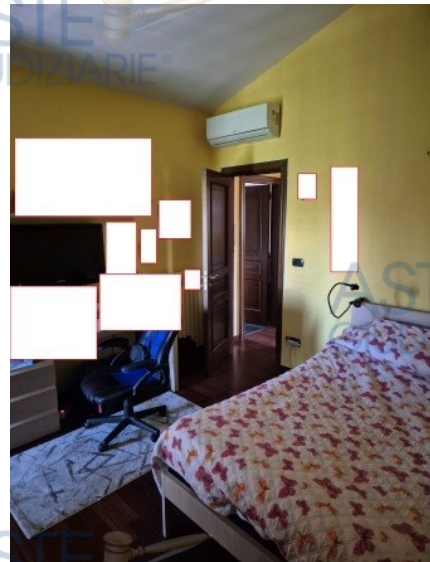


Figura 27 camera da letto 3 primo piano

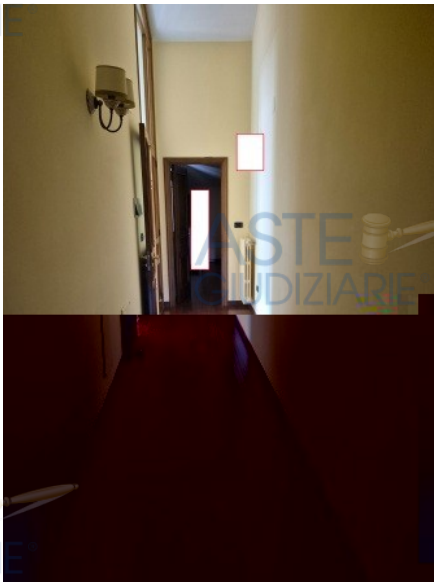


Figura 28 disimpegno 1 primo piano

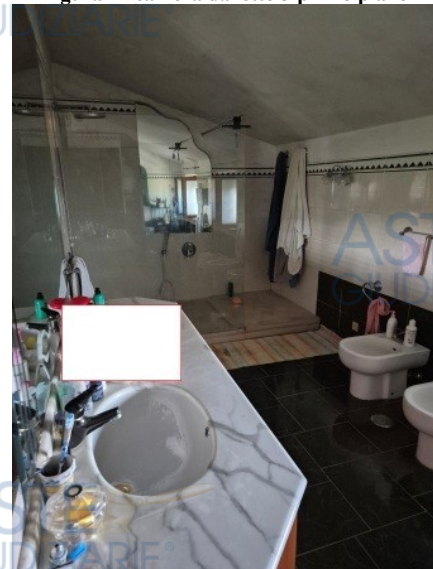


Figura 29 bagno 1 primo piano



Figura 30 balcone 1 primo piano



Figura 31 balcone 2 primo piano



Figura 32 accesso al piano seminterrato dalla scala esterna



Figura 33 cantinola 2 piano seminterrato



Figura 34 cantinola 1 piano seminterrato



Figura 35 cantinola 2 piano seminterrato



Figura 36 cortile pertinenziale al piano terra



Figura 37 cortile pertinenziale al piano terra



Figura 38 terreno pertinenziale lato ovest



Figura 39 terreno pertinenziale lato nord



Figura 40 terreno pertinenziale lato ovest



Figura 41 terreno pertinenziale lato est



Figura 42 terreno pertinenziale lato sud



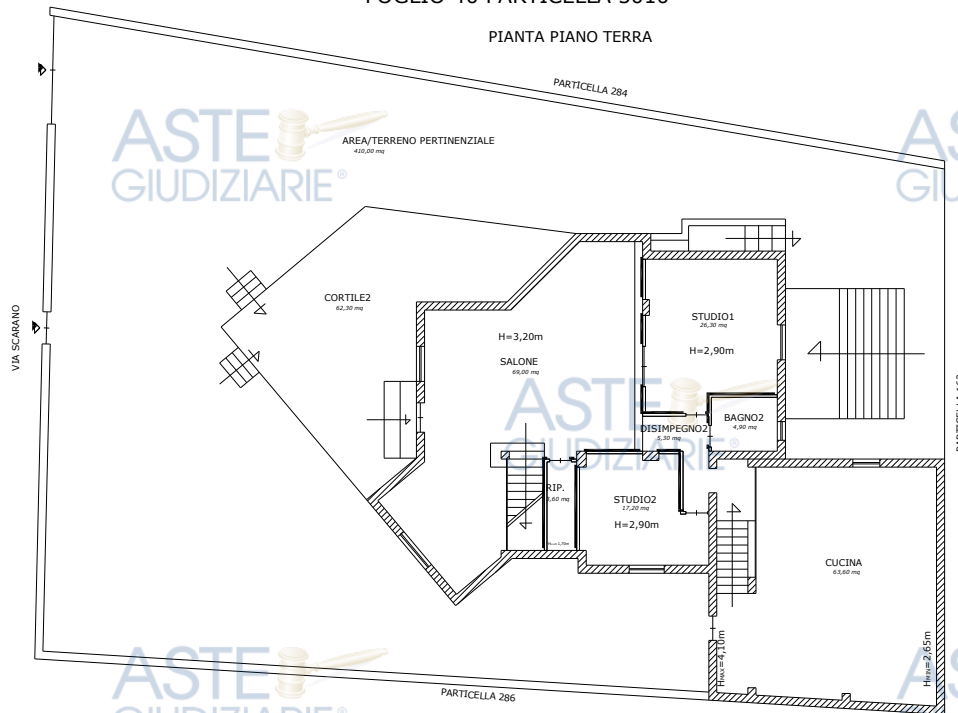
Figura 43 terreno pertinenziale lato sud

Dalle planimetrie **[all. n. 13]** del LOTTO N.1 è stato possibile dedurre le superfici della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno pertinenziale circostante, così suddivise (Figura 44):

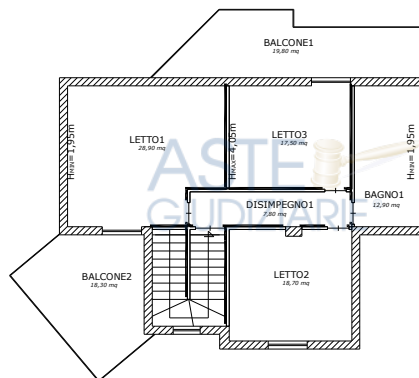
- **Piano terra della villa della superficie interna complessiva di 189,90 mq**
 - Salone della superficie di 69,00 mq con altezza utile interna di 3,20 m;
 - Cucina della superficie di 63,60 mq con altezza utile interna variabile da 2,65 m a 4,10 m;
 - Studio 1 della superficie di 26,30 mq con altezza utile interna di 2,90 m;
 - Studio 2 della superficie di 17,20 mq con altezza utile interna di 2,90 m;
 - Disimpegno della superficie di 5,30 mq con altezza utile interna di 2,90 m;
 - Bagno 2 della superficie di 4,90 mq con altezza utile interna di 2,90 m;
 - Ripostiglio della superficie di 3,60 mq con altezza utile interna variabile da 1,70 m a 3,20 m.
- **Primo Piano della villa della superficie interna complessiva di 85,80 mq**
 - Camera da letto 1 della superficie di 28,90 mq con altezza utile interna variabile da 1,95 m a 4,05 m;
 - Camera da letto 2 della superficie di 18,70 mq con altezza utile interna variabile fino a 4,05 m;
 - Camera da letto 3 della superficie di 17,50 mq con altezza utile interna variabile fino a 4,05 m;
 - Disimpegno 1 della superficie di 7,80 mq con altezza utile interna variabile fino a 4,05 m;
 - Bagno 1 della superficie di 12,90 mq con altezza utile interna minima di 1,95 m;
 - Balcone 1 della superficie di 19,80 mq;
 - Balcone 2 della superficie di 18,30 mq.
- **Piano Seminterrato della villa della superficie interna complessiva di 134,40 mq**
 - Cantinola 1 della superficie di 88,60 mq con altezza utile interna di 1,50 m;
 - Cantinola 2 della superficie di 45,80 mq con altezza utile interna di 1,80 m.
- **Pertinenze esterne alla villetta**
 - Cortile della superficie di 62,30 mq;
 - Terreno pertinenziale della superficie di 410,00 mq.

Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante in via Scarano snc - Capua (Ce)

LOTTO N.1
VILLA DISTRIBUITA TRA IL PIANO TERRA ED IL PRIMO
PIANO CON CANTINOLA AL PIANO SEMINTERRATO E
TERRENO PERTINENZIALE CIRCOSTANTE
FOGLIO 40 PARTICELLA 5010



PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

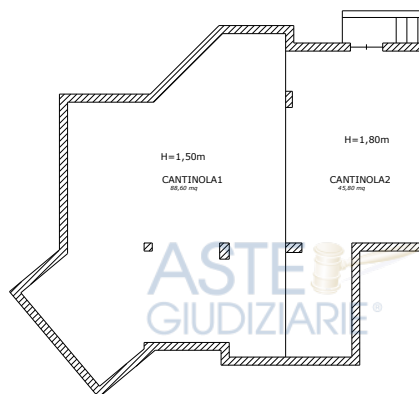


Figura 44 planimetrie del piano terra, del primo piano e del piano seminterrato della villa con il terreno pertinenziale

Il LOTTO N.1 è indipendente, ovvero non appartiene ad alcun condominio.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- C = 1,00 per tutti gli ambienti interni residenziali di altezza media maggiore di 2,70 m;
- C = 0,60 per gli ambienti interni ad uso residenziale di altezza minore di 2,40 m;
- C = 0,30 per la cantinola di altezza minore di 2,00 m;
- C = 0,25 per i balconi;
- C = 0,10 per il cortile;
- C = 0,03 per il terreno pertinenziale.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **342,635 mq.**

IL LOTTO N.1 costituito dalla villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno pertinenziale circostante è occupato dall'ex coniuge del debitore esecutato unitamente alla prole in forza del provvedimento di assegnazione della casa coniugale a seguito della separazione giudiziale; le condizioni abitative risultano buone con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria; vi è la necessità di edificare una parete di tompagnatura per delimitare la cucina al piano terra (sottoposta rispetto al salone) dall'ampliamento sul lato est che ricade su proprietà aliena e non è oggetto di pignoramento, ripristinando l'originaria consistenza, atteso che la parte ampliata ha l'accesso indipendente da altro fondo alieno. Vi è la necessità dell'intervento di un fabbro per ripristinare gli accessi principali alla villa.

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) e risulta necessario un adeguamento per un costo stimabile in € 7.000,00.

La villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano è priva dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è stimabile in € 1.000,00.

3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il LOTTO N.1 è costituito dalla villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno pertinenziale circostante e dalle visure storiche meccanizzate è emersa la seguente variazione catastale:

Dati catastali attuali e storici della particella 5010 del foglio 40 [all. n. 9]

- Dal 21/12/1994 - Comune di Capua - N.C.E.U. - Foglio **40** - Particella **5010**.

Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante in via Scarano snc - Capua (Ce)

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene la villa pignorata è la particella 5010 (ex p.lla 285) del foglio 40, ottenuta dal frazionamento dell'originaria particella 163 sub b [all. n. 14].

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali, mentre i dati catastali contenuti nell'atto di donazione e nella relativa nota di trascrizione si riferiscono al terreno su cui è stata edificata la villa oggetto di pignoramento.

La villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno pertinenziale circostante è dotata della planimetria catastale [all. n. 15] cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla chiusura di vani finestra al piano terra ed al primo piano, all'apertura di un vano finestra al piano terra, all'assenza del porticato sul cortile al piano terra, alla modifica della scala esterna di accesso allo studio 1 al piano terra, alla presenza della scala esterna di accesso al piano seminterrato [all. n. 16] (Figure 45 - 50).

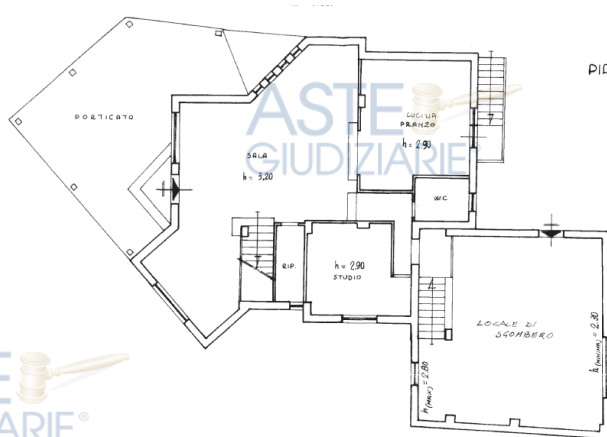


Figura 45 planimetria catastale del piano terra della villa

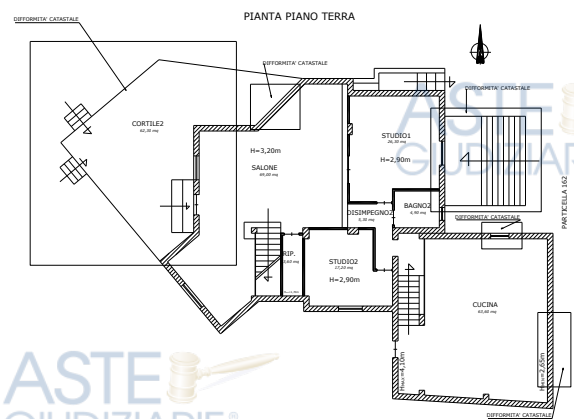


Figura 46 planimetria delle difformità catastali del piano terra della villa

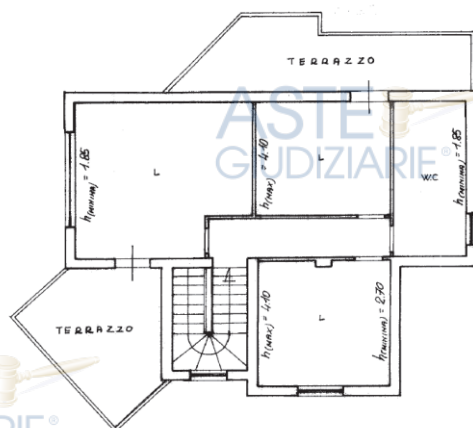


Figura 47 planimetria catastale del primo piano della villa

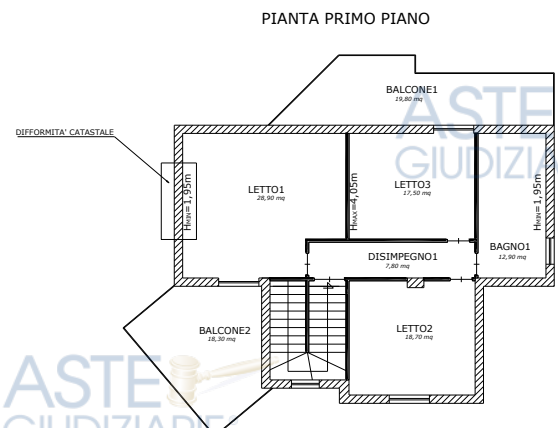


Figura 48 planimetria delle difformità catastali del primo piano della villa

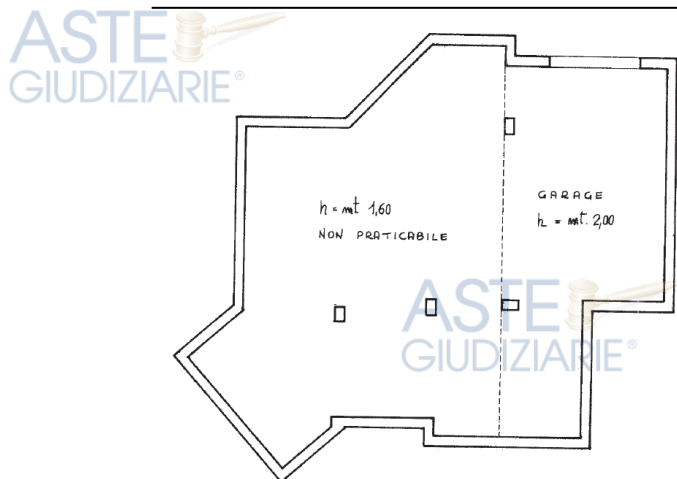


Figura 49 planimetria catastale del piano seminterrato della villa

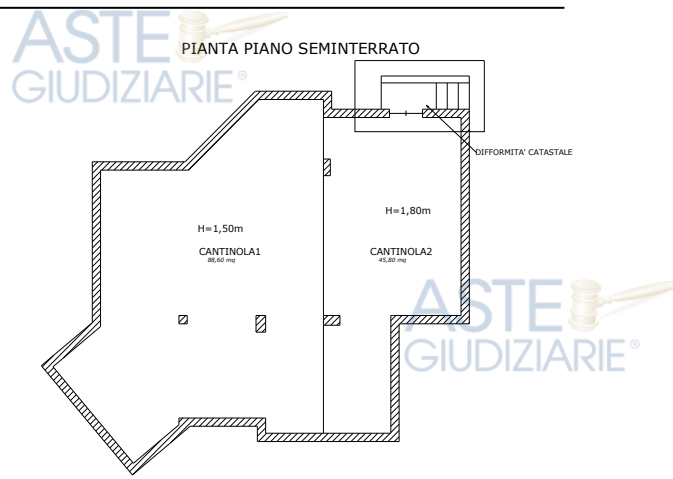


Figura 50 planimetria delle difformità catastali del piano seminterrato della villa

Il costo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali della villa mediante procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 1.000,00.

3.4 **QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

LOTTO N.1: – piena ed intera proprietà di villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante pertinenziale ubicata in Capua (Ce) alla via Scarano snc; la villa ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi e copertura a falda con solaio inclinato, mentre il piano terra ed il primo piano sono collegati da una scala interna, invece il piano seminterrato è accessibile tramite una scala esterna.

La villa ha al piano terra degli ambienti con altezza utile interna di 3,20 m, altri ambienti con altezza utile interna di 2,90 m, mentre la cucina ha un'altezza utile interna variabile da 2,65 m a 4,10 m; il primo piano, invece, ha un'altezza utile interna variabile da 1,95 m a 4,05 m, mentre il piano seminterrato ha due ambienti con altezze utile interne rispettivamente pari a 1,50 m e 1,80 m; La villa è composta al piano terra da un salone, una cucina, un disimpegno, un bagno e due studi, oltre al cortile esterno ed al terreno pertinenziale; al primo piano, invece, raggiungibile con una scala interna, vi sono un disimpegno, un bagno, tre camere da letto e due balconi; completa il lotto la cantinola al piano seminterrato raggiungibile tramite una scala esterna. Si rappresenta che la cucina al piano terra possiede un ampliamento sul lato est che ricade su proprietà aliena e non è oggetto di pignoramento; pertanto, sarà necessario edificare una parete di tompagnatura per delimitare tale ampliamento avente l'accesso indipendente da altro fondo con la cucina secondo l'originaria consistenza rientrante nel fondo pignorato; il LOTTO N.1 confina con la particella 284 a nord, con la particella 286 a

Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante in via Scarano snc - Capua (Ce)

sud e con via Scarano ad ovest; è riportato nel **C.F. del Comune di Capua foglio 40, p.lla 5010**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla chiusura di vani finestra al piano terra ed al primo piano, all'apertura di un vano finestra al piano terra, all'assenza del porticato sul cortile al piano terra, alla modifica della scala esterna di accesso allo studio 1 al piano terra, alla presenza della scala esterna di accesso al piano seminterrato; vi è concessione edilizia in sanatoria n.82/1993 del 09/06/1993, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla destinazione d'uso, in quanto la villa è stata edificata come laboratorio di lavanderia, oltre alle difformità relative alla chiusura di vani finestra al piano terra ed al primo piano, all'apertura di un vano finestra al piano terra, all'assenza del porticato sul cortile al piano terra, alla modifica della scala esterna di accesso allo studio 1 al piano terra, alla presenza della scala esterna di accesso al piano seminterrato. A parere dell'Esperto Stimatore è possibile richiedere il cambio di destinazione d'uso, tuttavia l'esito dell'istruttoria è incerto e imprevedibile e di tale circostanza se ne è tenuto conto nella stima. Il muro di recinzione è stato edificato in forza della concessione edilizia n.127/1993 del 16/10/1993, cui è conforme lo stato dei luoghi a meno della mancata realizzazione sul lato est. **PREZZO BASE euro 252.000,00.**

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.1, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 26/03/2024, trascritto il **17/04/2024** ai nn. 15395/12634 **[all. n. 17]**, contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di POP NPLS 2020 Srl (cedente del creditore procedente), relativamente alla nuda proprietà della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante pertinenziale censita nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 40, particella 5010. Il terreno su cui è stata edificata la villa pignorata è pervenuto al debitore esecutato per donazione; pertanto, trattasi di bene personale. Si rappresenta che con la morte degli usufruttuari avvenuta il 01/08/1988 ed il 20/12/2024 si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà; pertanto, verrà venduto il diritto della piena proprietà.

• Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.1:

- *Atto di donazione* del 23/02/1984 **[all. n. 18]**, trascritto il *15/03/1984 ai nn. 6611/5989 [all. n. 19]* contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla nuda proprietà del terreno censito al

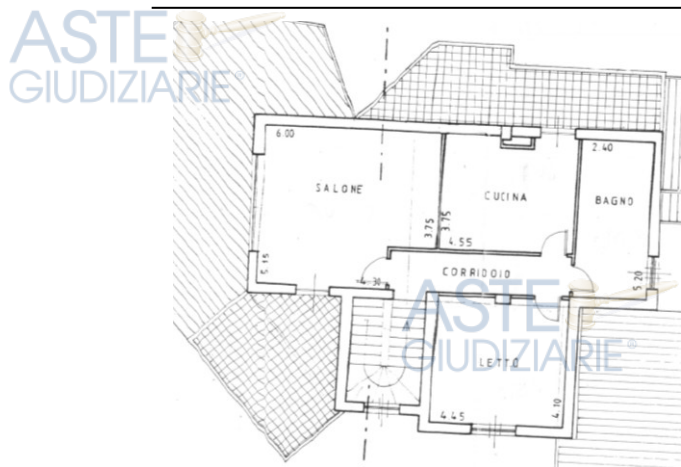


Figura 53 planimetria urbanistica del primo piano della villa secondo la C.E. in sanatoria n.82/1993



Figura 54 planimetria delle difformità urbanistiche del primo piano della villa

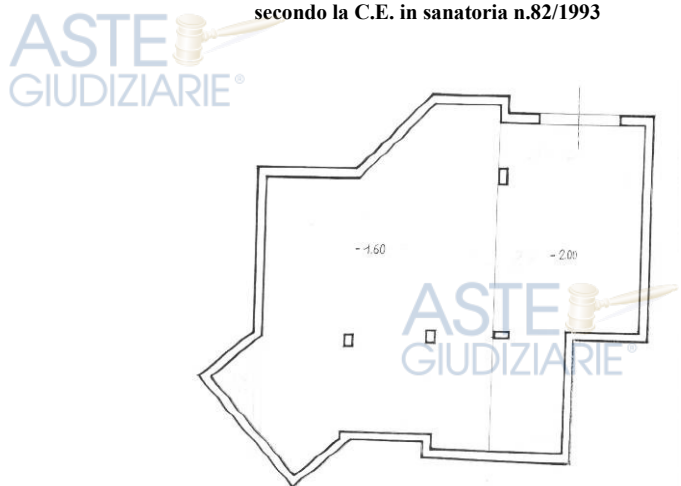


Figura 55 planimetria urbanistica del piano seminterrato della villa secondo la C.E. in sanatoria n.82/1993



Figura 56 planimetria delle difformità urbanistiche del piano seminterrato della villa

Il muro di recinzione, invece, è stato edificato in forza della concessione edilizia n.127/1993 del 16/10/1993 **[all. n. 22]**, cui è conforme lo stato dei luoghi a meno della mancata realizzazione sul lato est.

A parere dell'Esperto Stimatore è possibile richiedere il cambio di destinazione d'uso ex art.23 ter del DPR n.380/01, tuttavia l'esito dell'istruttoria è incerto e imprevedibile e di tale circostanza se ne è tenuto conto nella stima; i costi necessari per il cambio di destinazione d'uso, comprensivi degli oneri di urbanizzazione, degli onorari professionali e dei diritti di istruttoria, sono stimabili in € 10.000,00, mentre il costo necessario per la regolarizzazione urbanistica delle difformità relative alla chiusura di vani finestra al piano terra ed al primo piano, all'apertura di un vano finestra al piano terra, all'assenza del porticato sul cortile al piano terra, alla modifica della scala esterna di accesso allo studio 1 al piano terra, alla presenza della scala esterna di accesso al piano seminterrato, comprensivo degli onorari professionali e dei diritti di istruttoria, è stimabile in € 5.000,00.

3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il LOTTO N.1 pignorato è occupato dall'ex coniuge del debitore esecutato unitamente alla prole **[all. n. 23]**, in forza del provvedimento di assegnazione della casa coniugale a seguito della separazione giudiziale dal debitore esecutato **[all. n. 24]**, trascritto il 17/06/2021 ai nn.23012/16965 **[all. n. 25]** a favore della signora XXXXXXXX; tuttavia, tale trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale è successiva all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 18/04/2018 ai nn.13777/1411 **[all. n. 26]** da cui è scaturita la procedura esecutiva a seguito del pignoramento da parte della cessionaria del credito iscritto. **Pertanto, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale non è opponibile alla procedura esecutiva.**

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

Il LOTTO N.1 è indipendente e non rientra in alcun contesto condominiale.

3.8.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.1 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 27]** e così come emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla particella 5010 del foglio 40 del N.C.E.U. Comune di Capua **[all. n. 28]**.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.1 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Sequestro Preventivo*** del 06/02/2015 **[all. n. 29]**, trascritto il 30/03/2015 ai nn. 9124/7200 [all. n. 30], contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Erario dello Stato, relativamente alla nuda proprietà della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante pertinenziale censita nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 40, particella 5010. Si rappresenta che con la morte degli usufruttuari avvenuta il 01/08/1988 ed il 20/12/2024 si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà; pertanto, verrà venduto il diritto della piena proprietà; Si rappresenta che dalle indagini compiute presso la Cancelleria del Tribunale Penale di Santa Maria Capua Vetere è emersa l'esistenza della sentenza monocratica n.5108 del 12/10/2018 **[all. n. 6]**, emessa dalla Dr.ssa Stravino con cui è stata ordinata la confisca dei beni

oggetto del pignoramento mentre, dalle ricerche compiute presso la Cancelleria della Corte di Appello di Napoli è stata reperita la sentenza n.240/24 del 23/01/2024 **[all. n. 7] con cui è stata revocata la confisca dei beni pignorati con il relativo dissequestro;** Pertanto, sulla base del provvedimento del G.E. del 21/11/2025 **[all. n. 8]** sarà necessario provvedere all'annotazione della sentenza di dissequestro al fine di rendere inefficace la trascrizione del suddetto sequestro preventivo;

- ***Ipoteca giudiziale*** del 24/09/2016, iscritta il 18/04/2018 ai nn. 13777/1411 [all. n. 31], contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Banca di Credito Popolare società cooperativa per azioni (cedente del creditore procedente), relativamente alla nuda proprietà della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante pertinenziale censita nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 40, particella 5010. Il terreno su cui è stata edificata la villa pignorata è pervenuto al debitore esecutato per donazione; pertanto, trattasi di bene personale. Si rappresenta che con la morte degli usufruttuari avvenuta il 01/08/1988 ed il 20/12/2024 si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà; pertanto, verrà venduto il diritto della piena proprietà;
- ***Domanda giudiziale*** del 09/09/2022, trascritta il 21/02/2024 ai nn. 7211/5965 [all. n. 32], contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di XXXXXXXX (creditore intervenuto), relativamente all'accertamento dell'inadempimento dell'obbligo assunto in sede di separazione di trasferimento della nuda proprietà della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante pertinenziale censita nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 40, particella 5010; **Si rappresenta che la trascrizione della suddetta domanda giudiziale è successiva all'iscrizione di ipoteca a favore del creditore procedente;**
- ***Atto di pignoramento*** del 26/03/2024, trascritto il **17/04/2024** ai nn. 15395/12634 **[all. n. 17]**, contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di POP NPLS 2020 Srl (cedente del creditore procedente), relativamente alla nuda proprietà della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante pertinenziale censita nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 40, particella 5010. Il terreno su cui è stata edificata la villa pignorata è pervenuto al debitore esecutato per

donazione; pertanto, trattasi di bene personale. Si rappresenta che con la morte degli usufruttuari avvenuta il 01/08/1988 ed il 20/12/2024 si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà; pertanto, verrà venduto il diritto della piena proprietà;

- **Domanda di revoca degli atti soggetti a trascrizione** del 27/03/2024, trascritta il 16/07/2024 ai nn. 28187/22836 [all. n. 33], contro XXXXXXXX (debitore esecutato) e XXXXXXXX ed a favore di Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (creditore iscritto), relativamente all'inefficacia nei confronti del fallimento del diritto di abitazione alla signora XXXXXXXX e del trasferimento della nuda proprietà da XXXXXXXX a XXXXXXXX nascente a seguito di separazione tra i coniugi mediante la separazione consensuale di cui al N RG 7220/2016, omologata con il decreto n.20350/2016 del 27/12/2016, trascritto il 17/06/2021 ai nn.23012/16965 sulla nuda proprietà della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante pertinenziale censita nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 40, particella 5010; **Si rappresenta che la trascrizione della suddetta domanda di revoca è successiva alla trascrizione del pignoramento;**
- **Sequestro conservativo** del 13/09/2024, trascritto il 23/09/2024 ai nn. 35644/28680 [all. n. 34], contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (creditore iscritto), relativamente alla nuda proprietà della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante pertinenziale censita nel N.C.E.U. del Comune di Capua al foglio 40, particella 5010. Il terreno su cui è stata edificata la villa pignorata è pervenuto al debitore esecutato per donazione; pertanto, trattasi di bene personale. Si rappresenta che con la morte degli usufruttuari avvenuta il 01/08/1988 ed il 20/12/2024 si è avuto il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà; pertanto, verrà venduto il diritto della piena proprietà; **Si rappresenta che la trascrizione del suddetto sequestro conservativo è successiva alla trascrizione del pignoramento;**

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è stimabile in € 1.000,00, mentre il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico è stimabile in € 7.000,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali della villa mediante procedura doc.fa,

Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante in via Scarano snc - Capua (Ce)

comprendivo degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 1.000,00; infine, i costi necessari per il cambio di destinazione d'uso, comprensivi degli oneri di urbanizzazione, degli onorari professionali e dei diritti di istruttoria, sono stimabili in € 10.000,00, mentre il costo necessario per la regolarizzazione urbanistica delle difformità relative alla chiusura di vani finestra al piano terra ed al primo piano, all'apertura di un vano finestra al piano terra, all'assenza del porticato sul cortile al piano terra, alla modifica della scala esterna di accesso allo studio 1 al piano terra, alla presenza della scala esterna di accesso al piano seminterrato, comprendivo degli onorari professionali e dei diritti di istruttoria, è stimabile in € 5.000,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alle regolarizzazioni nel corso della procedura.

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

Il LOTTO N.1 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

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

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.1.

Inoltre, dalla verifica presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni del foglio 40 del Comune di Capua e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.1.

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

Il LOTTO N.1 è indipendente e non rientra in alcun contesto condominiale.

3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale); le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

3.12.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dalle ville ad uso residenziale, collocate nel contesto urbano periferico ed in prossimità del centro.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Capua.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 35]**

- Valore di mercato noto = € 220.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi;
- Superficie utile interna = 400,00 mq;
- Superficie del porticato = 0,00 mq;
- Superficie della piscina = 0,00 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Superficie del giardino = 1.780,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piani della villa = due piani;
- Livello di manutenzione della villa = scadente con interventi di manutenzione straordinaria.

- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 36]**

- Valore di mercato noto = € 215.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi;



- Superficie utile interna = 217,00 mq (comprende il 45% del box auto ed il 60% della mansarda);
- Superficie del balcone = 40,00 mq;
- Superficie della piscina = 0,00 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Superficie del terreno = 250,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 3 bagni;
- Numero di piani della villa = quattro piani;
- Livello di manutenzione della villa = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.



- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 37]**

- Valore di mercato noto = € 360.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi;
- Superficie utile interna = 240,00 mq;
- Superficie del balcone = 60,00 mq;
- Superficie della piscina = 0,00 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Superficie del giardino = 300,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 3 bagni;
- Numero di piani della villa = due piani;
- Livello di manutenzione della villa = buono con interventi di manutenzione ordinaria.



- IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
- Superficie utile interna = 314,58 mq (comprende il 60% del ripostiglio, il 30% del piano seminterrato);
- Superficie del porticato e dei balconi = 38,10 mq;
- Superficie della piscina = 0,00 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 62,30 mq;
- Superficie del giardino = 410,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piani della villa = tre piani;



- Livello di manutenzione della villa = buono con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il porticato/balconi = 25,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e la piscina pertinenziale = 35,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 10,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il terreno = 3,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 25.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:

Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano seminterrato e terreno circostante in via Scarano snc - Capua (Ce)

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 220 000,00	€ 215 000,00	€ 360 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	3 mesi	3 mesi	3 mesi
Superficie utile interna	314,58 mq	400,00 mq	217,00 mq	240,00 mq
Superficie porticato e balconi di pertinenza	38,10 mq	20,00 mq	40,00 mq	60,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	62,30 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Superficie terreno di pertinenza	410,00 mq	1780,00 mq	250,00 mq	300,00 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	2 bagni	3 bagni	3 bagni
Numero di piani della villa	2 piani	2 piani	4 piani	2 piani
Livello di manutenzione della villa	5,5	1,5	4,5	5,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO N.1 il valore di mercato di **€ 309.447,29**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 220 000,00	€ 215 000,00	€ 360 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 2 161,50	-€ 2 112,38	-€ 3 537,00
€ - Superficie utile interna	-€ 46 981,00	€ 53 669,00	€ 41 019,00
€ - Superficie porticato di pertinenza	€ 2 488,75	-€ 261,25	-€ 3 011,25
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 3 426,50	€ 3 426,50	€ 3 426,50
€ - Superficie del terreno di pertinenza	-€ 22 605,00	€ 2 640,00	€ 1 815,00
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	-€ 5 000,00	-€ 5 000,00
€ - Piani della villa	€ 0,00	-€ 12 900,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione della villa	€ 100 000,00	€ 25 000,00	€ 0,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 254 167,75	€ 279 461,88	€ 394 712,25
Media dei valori corretti	€ 309 447,29		

3.12.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è desunto per il LOTTO N.1 il valore di mercato di **€ 309.447,29** e, considerando la superficie commerciale pari a **342,635 mq**, si è calcolato un valore di **€ 903,13 al mq**, ovvero:

Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con cantinola al piano

<u>seminterrato e terreno pertinenziale circostante p.lla 5010 - foglio 40</u>		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
342,635 mq	903,13 €/mq.	€ 309.447,29

3.12.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione del LOTTO N.1 è buono con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è stimabile in € 1.000,00, mentre il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico è stimabile in € 7.000,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali della villa mediante procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 1.000,00; infine, i costi necessari per il cambio di destinazione d'uso, comprensivi degli oneri di urbanizzazione, degli onorari professionali e dei diritti di istruttoria, sono stimabili in € 10.000,00, mentre il costo necessario per la regolarizzazione urbanistica delle difformità relative alla chiusura di vani finestra al piano terra ed al primo piano, all'apertura di un vano finestra al piano terra, all'assenza del porticato sul cortile al piano terra, alla modifica della scala esterna di accesso allo studio 1 al piano terra, alla presenza della scala esterna di accesso al piano seminterrato, comprensivo degli onorari professionali e dei diritti di istruttoria, è stimabile in € 5.000,00.

I costi per la liberazione dell'immobile considerando il provvedimento di assegnazione sono stimabili in € 5.447,29; pertanto, si ha che l'importo complessivo degli adeguamenti di stima è pari ad € **29.447,29**, pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **280.000,00**.

3.12.4 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica del cambio di destinazione d'uso, per i costi necessari al ripristino degli ingressi principali, per gli ulteriori costi necessari per la liberazione dell'immobile e per l'ulteriore svalutazione che il LOTTO N.1 subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 252.000,00.**

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

Il bene che costituisce il LOTTO N.1 appartiene al debitore esecutato in piena proprietà.

Pertanto non si tratta di quote indivise.

3.14 QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Il debitore esecutato si coniugato in XXXXXXXX scegliendo il regime patrimoniale della separazione legale dei beni **[all. n. 38]**, successivamente, con il provvedimento n.20350/2016 del 27/12/2016 è stato omologato il verbale di separazione tra i coniugi.

Il debitore esecutato è residente in XXXXXXXXXXXXXXXX **[all. n. 39]**.