

Appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinenziali
via Nazionale Appia n.150 – San Tammaro (Ce)

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°281/25 R.G.E.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON DEPOSITI AL PIANO TERRA E

TERRENO PAVIMENTATO PERTINENZIALI

VIA NAZIONALE APPIA N.150 – SAN TAMMARO (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5021 SUB 6

N.C.E.U. - FOGLIO 4 PARTICELLA 52

N.C.E.U. - FOGLIO 4 PARTICELLA 53

N.C.T. - FOGLIO 4 PARTICELLA 9

G.E. Dr. EMILIANO VASSALLO

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

Maggio 2026

INDICE

Elenco Allegati	4
1. PREMESSA.....	6
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
2.1 Verifica preliminare	6
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL' INCARICO – LOTTO UNICO	7
3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...7	7
3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	10
3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...18	18
3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	20
3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	22
3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	23
3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	24
3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	24
3.8.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	24
3.8.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .	25
3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	26
3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	26
3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	26
3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	26

Appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinenziali

via Nazionale Appia n.150 – San Tammaro (Ce)

3.12.1	Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione.....	27
3.12.2	Valore di mercato totale e valore di mercato al mq	31
3.12.3	Adeguamenti e correzione della stima	31
3.12.4	Prezzo base d'asta	32

3.13 QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota32

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 matrimonio33

Elenco Allegati

1. Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 05/03/2026;
2. Visura catastale storica del sub 6, della p.lla 5021, foglio 4, San Tammaro;
3. Visura catastale storica della p.lla 52, foglio 4, San Tammaro;
4. Visura catastale storica della p.lla 53, foglio 4, San Tammaro;
5. Visura catastale storica della p.lla 9, foglio 4, San Tammaro;
6. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di San Tammaro;
7. Estratto di mappa del foglio 4 del Comune di San Tammaro;
8. Foto dei beni;
9. Planimetrie attuali dei beni;
10. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 5021, foglio 4 su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al primo piano;
11. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 52, foglio 4 su cui è stato edificato il deposito pertinenziale al piano terra;
12. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 53, foglio 4 su cui è stato edificato il deposito pertinenziale al piano terra;
13. Planimetria catastale del sub 6, p.lla 5021, foglio 4;
14. Planimetria catastale della p.lla 52, foglio 4;
15. Planimetria catastale della p.lla 53, foglio 4;
16. Planimetrie delle difformità catastali;
17. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 50912/39837 del 24/12/2025;
18. Atto di acquisto del 12/02/2002;
19. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 27/02/2002 nn. 5173/4226;
20. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 09/05/2000 nn. 11816/9245;
21. Planimetrie delle difformità urbanistiche;
22. Certificato di destinazione urbanistica aggiornato;
23. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato;
24. Ispezione ipotecaria sul sub 6 della particella 5021, foglio 4, San Tammaro;
25. Ispezione ipotecaria sul sub 6 della particella 31, foglio 4, San Tammaro;
26. Ispezione ipotecaria sulla particella 52, foglio 4, San Tammaro;
27. Ispezione ipotecaria sulla particella 53, foglio 4, San Tammaro;

Appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinenziali

via Nazionale Appia n.150 – San Tammaro (Ce)

- 28.**Ispezione ipotecaria sulla particella 9, foglio 4, San Tammaro;
- 29.**Nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 19/03/2021 nn.10127/931;
- 30.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;
- 31.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
- 32.**Estratto di matrimonio del debitore esecutato;
- 33.**Certificato contestuale di famiglia e di residenza del debitore esecutato;
- 34.**Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore procedente;
- 35.**Ricevuta di trasmissione via posta della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al debitore esecutato;
- 36.**Concessione Edilizia n.31/94 del 11/11/1994 con allegati grafici.

1. PREMESSA

Il giorno 10/02/2026 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr. Emiliano Vassallo 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°281/25 del R.G.E., promossa da **AMCO – Asset Management Company Spa** (creditore procedente), rappresentato e difeso dall'Avv. Alessandro Limatola contro la Signora **XXXXXXX** (debitore esecutato).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il 05/03/2026 unitamente al Custode Giudiziario Avv. Marco Russo; nel corso dell'accesso 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]**.

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 San Tammaro sono censiti i seguenti cespiti di proprietà esclusiva del debitore esecutato:

- Foglio 4 - Particella 5021 - Sub 6 - Categoria A/4 - Classe 4 - Consistenza 5,0 vani - Rendita € 232,41;
- Foglio 4 - Particella 52 - Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 26,00 mq - Rendita € 51,03;
- Foglio 4 - Particella 53 - Categoria C/2 - Classe 4 - Consistenza 72,00 mq - Rendita € 167,33.

Mentre è emerso che al N.C.T. del Comune di San Tammaro è censito il terreno pavimentato di proprietà esclusiva del debitore esecutato, ovvero:

- Foglio 4 - Particella 9 - Qualità seminativo - Classe 2 - Consistenza 258,00 mq - Reddito domenicale € 5,66 - Reddito agrario € 2,80.

Per tali beni il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio **XXXXXX** con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 24/12/2025 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 24/12/2025.

Tutti gli immobili pignorati sono stati acquistati dal debitore esecutato in regime di separazione legale dei beni disposta con atto del Notaio XXXX del 16/11/1988.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile per tutti i cespiti pignorati.

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 09/12/2025 ovvero entro i 15 giorni dal ritiro dell'atto di pignoramento dall'Ufficiale Giudiziario avvenuto il 28/11/2025, ovvero entro il termine di cui all'art.543 cpc.

Il pignoramento è stato notificato il 28/11/2025; l'istanza di vendita è stata depositata il 30/12/2025 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 31/12/2025 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.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTO UNICO

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** dell'appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinenziali in San Tammaro (Ce) alla via Nazionale Appia n.150, censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) ed al Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di San Tammaro:

- Appartamento al primo piano censito al N.C.E.U. - Foglio **4** - Particella **5021** – Sub **6** - Categoria **A/4** - Classe **4** - Consistenza **5,0 vani [all. n. 2]**;
- Deposito al piano terra pertinenziale all'appartamento censito al N.C.E.U. - Foglio **4** - Particella **52** - Categoria **C/2** - Classe **3** - Consistenza **26,00 mq [all. n. 3]**;

Appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinenziali

via Nazionale Appia n.150 – San Tammaro (Ce)

- Deposito al piano terra pertinenziale all'appartamento censito al N.C.E.U. - Foglio 4 - Particella 53 -Categoria C/2 - Classe 4 - Consistenza 72,00 mq [all. n. 4];
- Terreno pavimentato pertinenziale all'appartamento censito al N.C.T. - Foglio 4 - Particella 9 – Qualità **seminativo** – Classe 2 – Consistenza 258,00 mq [all. n. 5].

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità al debitore esecutato a cui i beni sono pervenuti per acquisto in regime di separazione legale dei beni; pertanto, trattasi di beni personali.

I beni oggetto del pignoramento coincidono con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 6] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 7], è stata riportata l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).



Figura 1 Localizzazione delle particelle pignorate



Figura 2 Mappa catastale del foglio 4 con l'individuazione delle particelle pignorate

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto da un appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinenziali in San Tammaro (Ce) alla via Nazionale Appia n.150 maggiormente appetibile sul mercato, si è formato il **LOTTO UNICO** per evitare di creare delle servitù di passaggio per l'accesso al terreno pavimentato, in quanto così i beni pignorati indivisi hanno maggior mercato.

Tale tipologia abitativa così costituita (appartamento con depositi e terreno pertinenziale) è diffusa nella periferia del Comune di San Tammaro.

Pertanto, è stato possibile definire i confini dell'appartamento al primo piano che costituisce il **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, ovvero:

- A Nord con la particella 27 del foglio 4;
- A Sud con via Nazionale Appia;
- Ad Ovest con via Nazionale Appia;
- Ad Est con il cortile comune e con la particella 53 del foglio 4.

I confini del deposito al piano terra censito alla particella 52 ed appartenente al **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, sono:

- A Nord con la particella 9 del foglio 4;
- A Sud con il cortile comune e con la particella 51 del foglio 4;
- Ad Ovest con la particella 53 del foglio 4;
- Ad Est con la particella 42 del foglio 4.

I confini del deposito al piano terra censito alla particella 53 ed appartenente al **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, sono:

- A Nord con la particella 27 del foglio 4;
- A Sud con il cortile comune;
- Ad Ovest con la particella 5021 del foglio 4;
- Ad Est con le particelle 9 e 52 del foglio 4.

I confini del terreno pavimentato censito alla particella 9 ed appartenente al **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, sono:

- A Nord con la particella 27 del foglio 4;
- A Sud con la particella 42 del foglio 4;
- Ad Ovest con la particella 53 del foglio 4;
- Ad Est con la particella 67 del foglio 4.

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

Il LOTTO UNICO è costituito dalla piena proprietà di un appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinentziali in San Tammaro (Ce) alla via Nazionale Appia n.150, accessibile direttamente da via Nazionale Appia al civico n.150; pertanto, il LOTTO UNICO è accessibile dai mezzi carrabili (Figure 3 - 6).



Figura 3 facciata ovest del fabbricato a cui appartiene l'appartamento al primo piano pignorato con accesso da via Nazionale Appia n.150 in San Tammaro



Figura 4 facciata ovest del fabbricato a cui appartiene l'appartamento al primo piano pignorato con accesso da via Nazionale Appia n.150 in San Tammaro



Figura 5 accesso al fabbricato a cui appartiene l'appartamento al primo piano pignorato ed accesso ai depositi al piano terra ed al terreno pavimentato pertinentziale



Figura 6 cortile comune con accesso ai depositi al piano terra ed al terreno pavimentato pertinentziali all'appartamento al primo piano

Il contesto in cui sorge l'appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinentenziali è urbanizzato, ovvero il LOTTO UNICO ricade nella periferia nord del Comune di San Tammaro lungo la via Nazionale Appia che collega il Comune di San Tammaro ai Comuni limitrofi di Capua e di Teverola; in particolare, dal LOTTO UNICO pignorato è facilmente raggiungibile la SS 7 bis e l'Asse Mediano (Figura 7).



Figura 7 Collocazione dei beni pignorati nel contesto del Comune di San Tammaro

Il LOTTO UNICO, costituito da un appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinentenziali, rispecchia la tipologia abitativa diffusa nella zona periferica del Comune di San Tammaro; in particolare, l'edificazione del palazzo a cui appartiene l'appartamento pignorato al primo piano con anche le pertinenze al piano terra ha una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, mentre il deposito al piano terra di cui alla particella 52 ha una copertura in lamiera sorretta da una struttura in ferro e l'altro deposito al piano terra è sprovvisto dei pannelli di copertura ed è rimasto solamente il telaio della struttura in ferro che sosteneva le pannellature della copertura; infine il terreno pertinentenziale accessibile per il tramite del deposito di cui alla particella 52 è stato pavimentato con pavimento industriale.

All'appartamento al primo piano si accede per il tramite del cortile e del vano scala comune privo di ascensore.

L'appartamento al primo piano ha un'altezza utile interna di 3,45 m, mentre un solo vano ha un'altezza utile interna di 2,95 m; è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un disimpegno, un bagno, un terrazzo coperto con una struttura in ferro ed un balcone; completa il lotto unico un primo deposito al piano terra con altezza utile interna variabile da

3,65 m a 3,40 m, un secondo deposito al piano terra pertinenziale privo di copertura ma con una struttura in ferro di sostegno di quella che era la copertura con altezza variabile da 4,35 m a 2,75 m; completa il lotto unico il terreno pertinenziale pavimentato con una tettoia dell'altezza utile interna variabile da 3,10 m a 2,65 m **[all. n. 8]** (Figure 8 - 31).



Figura 8 cortile comune con accesso al vano scala comune privi di ascensore



Figura 9 vano scala comune privo di ascensore



Figura 10 soggiorno dell'appartamento al primo piano



Figura 11 soggiorno dell'appartamento al primo piano

Appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinenziali

via Nazionale Appia n.150 – San Tammaro (Ce)



Figura 12 cucina dell'appartamento al primo piano



Figura 13 cucina dell'appartamento al primo piano

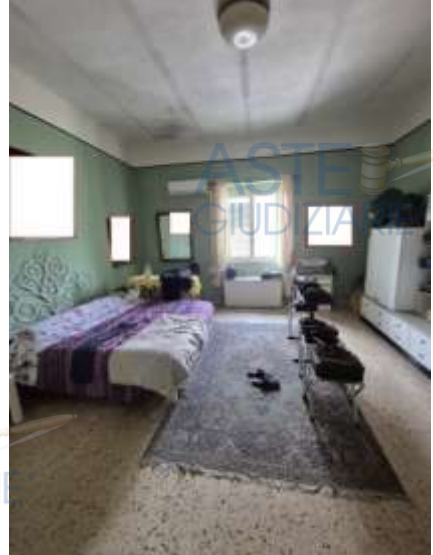


Figura 14 camera da letto 1 dell'appartamento al primo piano



Figura 15 camera da letto 1 dell'appartamento al primo piano



Figura 16 camera da letto 2 dell'appartamento al primo piano



Figura 17 camera da letto 2 dell'appartamento al primo piano

Appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinenziali

via Nazionale Appia n.150 – San Tammaro (Ce)

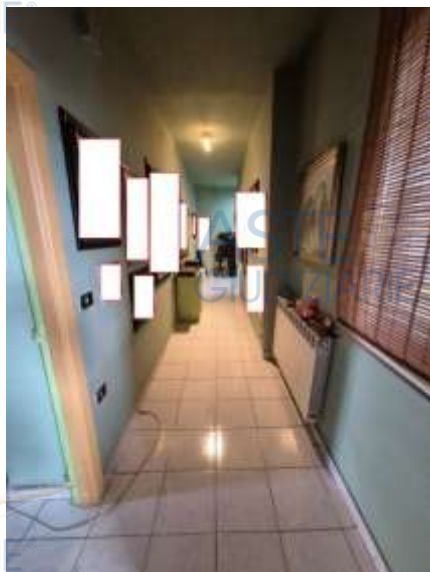


Figura 18 disimpegno dell'appartamento al primo piano



Figura 19 bagno dell'appartamento al primo piano



Figura 20 terrazzo coperto dell'appartamento al primo piano



Figura 21 balcone dell'appartamento al primo piano



Figura 22 deposito pertinenziale al piano terra p.lla 52



Figura 23 deposito pertinenziale al piano terra p.lla 52

Appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinenziali

via Nazionale Appia n.150 – San Tammaro (Ce)



Figura 24 deposito pertinenziale al piano terra p.lla 53



Figura 25 deposito pertinenziale al piano terra p.lla 53



Figura 26 deposito pertinenziale al piano terra p.lla 53



Figura 27 deposito pertinenziale al piano terra p.lla 53



Figura 28 deposito pertinenziale al piano terra p.lla 53



Figura 29 deposito pertinenziale al piano terra p.lla 53

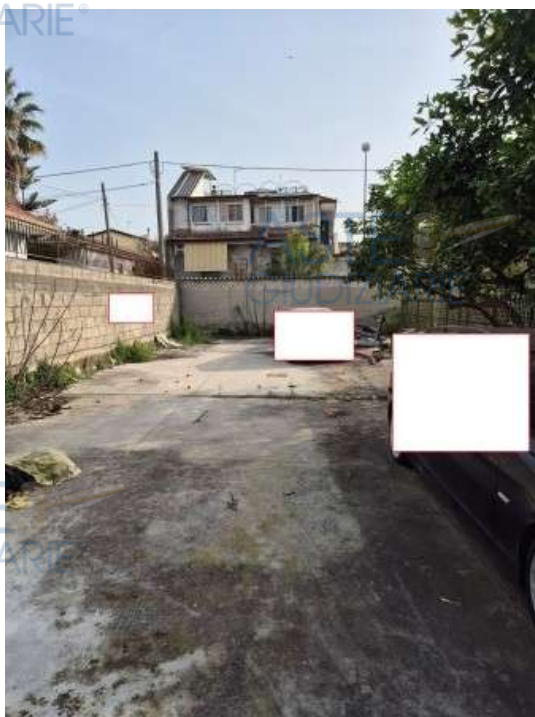


Figura 29 terreno pavimentato pertinenziale p.la 9



Figura 30 terreno pavimentato pertinenziale p.la 9

Dalle planimetrie [all. n. 9] del LOTTO UNICO è stato possibile dedurre le superfici dell'appartamento al primo piano con i depositi al piano terra ed il terreno pavimentato pertinentziali così suddivise (Figura 32):

- ***Appartamento al Primo Piano della superficie interna complessiva di 90,00 mq***
 - Soggiorno della superficie di 25,90 mq con altezza utile interna di 3,45 m;
 - Cucina della superficie di 5,70 mq con altezza utile interna di 3,45 m;
 - Camera da letto 1 della superficie di 25,80 mq con altezza utile interna di 3,45 m;
 - Camera da letto 2 della superficie di 18,70 mq con altezza utile interna di 2,95 m;
 - Disimpegno della superficie di 13,90 mq con altezza utile interna di 3,45 m;
 - Terrazzo della superficie di 32,10 mq con altezza utile interna variabile da 2,75 m a 2,45 m;
 - Balcone della superficie di 3,00 mq.
- ***Deposito al piano terra p.la 52 della superficie interna complessiva di 25,90 mq ed altezza utile interna variabile da 3,65 m a 3,40 m;***
- ***Deposito al piano terra p.la 53 della superficie interna complessiva di 71,80 mq ed altezza utile interna della struttura in ferro variabile da 4,35 m a 2,75 m;***

Appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinentenziali

via Nazionale Appia n.150 – San Tammaro (Ce)

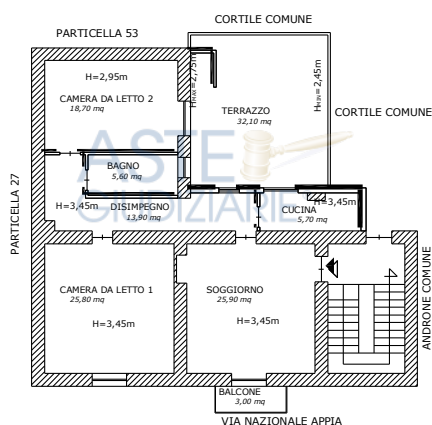
• **Terreno pavimentato pertinentenziale p.lla 9**

- Tettoia della superficie di 20,80 mq con altezza utile interna variabile da 3,10 m a 2,65 m;
- Terreno pavimentato della superficie di 237,20 mq.

**LOTTO UNICO
APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CON DEPOSITI
AL PIANO TERRA E TERRENO PAVIMENTATO
PERTINENZIALI**

P.LLA 5021 SUB 6, P.LLA 52, P.LLA 53, P.LLA 9

**PLANIMETRIA APPARTAMENTO
AL PRIMO PIANO
P.LLA 5021 SUB 6**



**PLANIMETRIA DEPOSITI AL
PIANO TERRA E TERRENO
PAVIMENTATO
P.LLA 52, P.LLA 53, P.LLA 9**

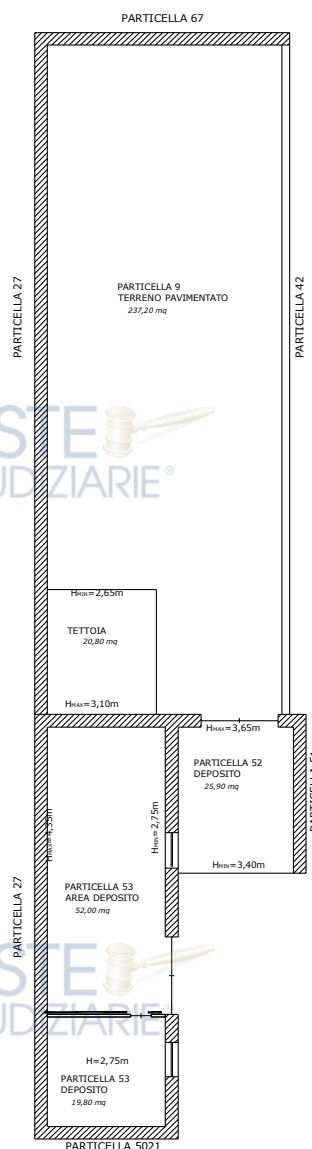


Figura 31 planimetrie del LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è indipendente, ovvero non appartiene ad alcun condominio, pur condividendo con gli altri immobili l'androne, il cortile ed il vano scala comune.

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

- $C = 1,00$ per tutti gli ambienti interni residenziali;
- $C = 0,45$ per il deposito con copertura;
- $C = 0,25$ il deposito privo di copertura
- $C = 0,25$ per il terrazzo ed il balcone;
- $C = 0,15$ per la tettoia;
- $C = 0,10$ per il terreno pavimentato.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **155,22 mq.**

IL LOTTO UNICO costituito da un appartamento al primo piano con i depositi al piano terra ed il terreno pavimentato pertinenziali è occupato sporadicamente dal debitore esecutato unitamente alla propria famiglia; le condizioni abitative risultano sufficienti per l'appartamento, il deposito al piano terra di cui alla p.lla 52 ed il terreno, mentre risultano scadenti per il deposito al piano terra di cui alla p.lla 53.

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) e risulta necessario un adeguamento per un costo stimabile in € 3.000,00.

Vi è l'energia elettrica e l'acqua comunale, mentre non vi è presumibilmente lo scarico nella fogna comunale e, pertanto, si presume che ci sia una vasca di accumulo con svuotamento periodico.

L'appartamento al primo piano è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è stimabile in € 300,00.

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

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al primo piano con i depositi al piano terra ed il terreno pavimentato pertinenziali e dalle visure storiche meccanizzate è emersa la seguente variazione catastale:

Dati catastali attuali e storici del sub 6 della particella 5021 del foglio 4 [all. n. 2]

- Dal 19/06/2013 - Comune di San Tammaro - N.C.E.U. - Foglio 4 - Particella **5021** – Sub 6;

- Dal 20/09/2001 - Comune di San Tammaro - N.C.E.U. - Foglio 4 - Particella 31 – Sub 6.

Dati catastali attuali e storici della particella 52 del foglio 4 [all. n. 3]

- Dal 04/05/2000 - Comune di San Tammaro - N.C.E.U. - Foglio 4 - Particella 52.

Dati catastali attuali e storici della particella 53 del foglio 4 [all. n. 4]

- Dal 04/05/2000 - Comune di San Tammaro - N.C.E.U. - Foglio 4 - Particella 53.

Dati catastali attuali e storici della particella 9 del foglio 4 [all. n. 5]

- Dal 26/03/1985 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 9.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al primo piano è la particella 5021 del foglio 4 [all. n. 10], mentre i terreni su cui sono stati costruiti i depositi al piano terra sono le particelle 52 e 53 del foglio 4 [all. n. 11, 12].

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 acquisto e nella relativa nota di trascrizione per l'appartamento al primo piano si riferiscono alla precedente denominazione catastale; per i depositi al piano terra pertinenziali e per il terreno pavimentato i dati catastali contenuti nell'atto di acquisto e nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli attuali.

L'appartamento al primo piano di cui al sub 6 della particella 5021 del foglio 4 è dotato della planimetria catastale [all. n. 13] cui è conforme lo stato dei luoghi a meno della copertura del terrazzo, mentre i depositi pertinenziali al piano terra di cui alle particelle 52 e 53 del foglio 4 sono dotati delle planimetrie catastali [all. n. 14, 15] cui è conforme lo stato dei luoghi a meno dell'assenza della copertura al deposito di cui alla particella 53 del foglio 4, oltre alla presenza della tettoia sul terreno pavimentato di cui alla particella 9 del foglio 4 [all. n. 16] (Figure 32 - 35).



Figura 32 planimetria catastale dell'appartamento al primo piano – p.lla 5021 sub 6

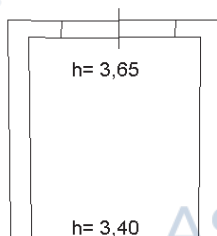


Figura 33 planimetria catastale del deposito al piano terra – p.lla 52

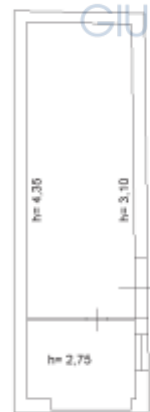
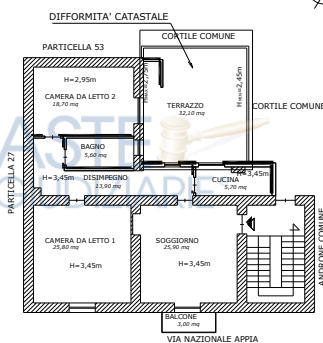


Figura 34 planimetria catastale del deposito al piano terra – p.lla 53

Appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinentenziali

via Nazionale Appia n.150 – San Tammaro (Ce)

PLANIMETRIA APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO P.LLA 5021 SUB 6



PLANIMETRIA DEPOSITI AL PIANO TERRA E TERRENO PAVIMENTATO P.LLA 52, P.LLA 53, P.LLA 9

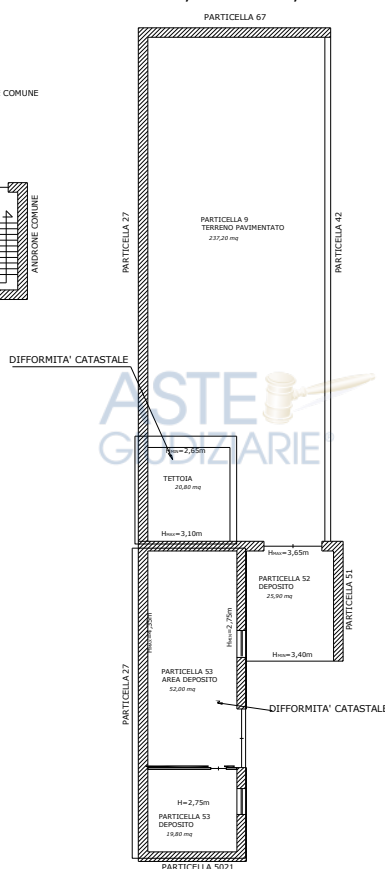


Figura 35 planimetrie delle difformità catastali dell'appartamento al primo piano – p.lla 5021 sub 4; del deposito pertinenziale al piano terra – p.lla 53; della tettoia presente sul terreno – p.lla 9

Il costo per l'aggiornamento catastale, consistente nell'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento al primo piano mediante la procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 400,00, mentre il costo per l'aggiornamento del deposito di cui alla particella 53 come unità collabente, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 600,00; infine, il passaggio del terreno pavimentato con tettoia al catastato urbano tramite il tipo mappale e la 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 UNICO: – piena ed intera proprietà di **appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinentenziali** ubicati in San Tammaro (Ce) alla via Nazionale Appia n.150; l'edificazione del palazzo a cui appartiene l'appartamento pignorato al primo piano con anche le pertinenze al piano terra ha una struttura portante in muratura con

solai in ferro e laterizio, mentre il deposito al piano terra di cui alla particella 52 ha una copertura in lamiera sorretta da una struttura in ferro e l'altro deposito al piano terra è sprovvisto dei pannelli di copertura ed è rimasto solamente il telaio della struttura in ferro che sosteneva le pannellature della copertura; infine il terreno pertinenziale accessibile per il tramite del deposito di cui alla particella 52 è stato pavimentato con pavimento industriale. All'appartamento al primo piano si accede per il tramite del cortile e del vano scala comune privo di ascensore. L'appartamento al primo piano ha un'altezza utile interna di 3,45 m, mentre un solo vano ha un'altezza utile interna di 2,95 m; è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un disimpegno, un bagno, un terrazzo coperto con una struttura in ferro ed un balcone; completa il lotto unico un primo deposito al piano terra con altezza utile interna variabile da 3,65 m a 3,40 m, un secondo deposito al piano terra pertinenziale privo di copertura ma con una struttura in ferro di sostegno di quella che era la copertura con altezza variabile da 4,35 m a 2,75 m; completa il lotto unico il terreno pertinenziale pavimentato con una tettoia dell'altezza utile interna variabile da 3,10 m a 2,65 m; l'appartamento al primo piano confina con la p.lla 27 a nord, con via Nazionale Appia a sud, con la p.lla 53 d il cortile ad est; il deposito al piano terra di cui alla p.lla 52 confina con la p.lla 9 a nord, con il cortile comune e con la p.lla 51 a sud, con la p.lla 53 ad ovest; il deposito al piano terra di cui alla p.lla 53 confina con la p.lla 27 a nord, con il cortile comune a sud, con la p.lla 5021 ad ovest; il terreno pavimentato di cui alla p.lla 9 confina con la p.lla 27 a nord, con la p.lla 42 a sud, con la p.lla 53 ad ovest; il lotto unico è riportato nel **C.F. del Comune di San Tammaro foglio 4, p.lla 5021, sub 6; p.lla 52; p.lla 53**; il terreno pavimentato appartenente al lotto unico è riportato nel **C.T. del Comune di San Tammaro foglio 4, p.lla 9**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno della presenza della copertura sul terrazzo dell'appartamento al primo piano; dell'assenza della copertura sul deposito pertinenziale al piano terra di cui alla p.lla 53 che lo caratterizza come unità collabente e della tettoia sul terreno pavimentato che deve essere censito al catasto urbano; gli immobili pignorati sono stati edificati in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente è stata rilasciata la C.E. n.31/94 del 11/11/1994 per l'appartamento al primo piano con cui è stata assentita l'attuale distribuzione interna degli ambienti, cui è difforme lo stato dei luoghi in ordine all'ampliamento del balcone che è divenuto un terrazzo coperto ed in ordine alla tettoia sul terreno pavimentato. A parere dell'Esperto Stimatore non è possibile sanare l'ampliamento con la copertura del terrazzo dell'appartamento e la tettoia sul terreno pavimentato e, pertanto, è necessario procedere allo smontaggio ed alla demolizione secondo la consistenza assentita.

La volumetria disponibile del deposito della particella 52 e del terreno di cui alla particella 9 del foglio 4 è stata utilizzata per l'ampliamento del piano terra non pignorato, così come riportato nella C.E. n.31/94.

Il terreno pavimentato ricade in zona B3 residenziale di saturazione e l'intero lotto ricade nella zona vincolata 1 – paesaggio agrario di interesse storico.

PREZZO BASE euro 78.000,00.

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 UNICO, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 28/11/2025, trascritto il **24/12/2025** ai nn. 50912/39837 **[all. n. 17]**, contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di AMCO – Asset Management Company Spa (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinenziali censiti nel N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 5021 sub 6, particella 52 e particella 53 ed il terreno censito nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 9; gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato per acquisto eseguito in regime di separazione legale dei beni; pertanto, trattasi di beni personali.

• Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:

- *Atto di acquisto* del 12/02/2002 **[all. n. 18]**, trascritto il 27/02/2002 ai nn. 5173/4226 [all. n. 19] contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano censito nel N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 31 sub 6 (attuale p.lla 5021 sub 6);
- *Atto di acquisto* del 04/05/2000, trascritto il 09/05/2000 ai nn. 11816/9245 [all. n. 20] contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà dei depositi al piano terra e del terreno censiti nel N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particelle 52 e 53 ed il terreno censito nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 9.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al primo piano è la particella 5021 del foglio 4 [all. n. 10], mentre i terreni su cui sono stati costruiti i depositi al piano terra sono le particelle 52 e 53 del foglio 4 [all. n. 11, 12].

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

Secondo il P.U.C. del Comune di San Tammaro approvato con la Delibera del Consiglio Comunale n.38 del 21/12/2017, gli immobili pignorati ricadono in zona residenziale di saturazione B3; inoltre, ricadono nella zona vincolata 1 - Paesaggio agrario di interesse storico.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di San Tammaro è emerso che l'appartamento al primo piano appartiene ad un fabbricato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967, così come i depositi pertinenziali al piano terra; successivamente è stata rilasciata la C.E. n.31/94 del 11/11/1994 [all. n. 36] per l'appartamento al primo piano con cui è stata assentita l'attuale distribuzione interna degli ambienti, cui è difforme lo stato dei luoghi in ordine all'ampliamento del balcone che è divenuto un terrazzo coperto ed in ordine alla tettoia sul terreno pavimentato (Figura 36, 37) [all. n. 21].

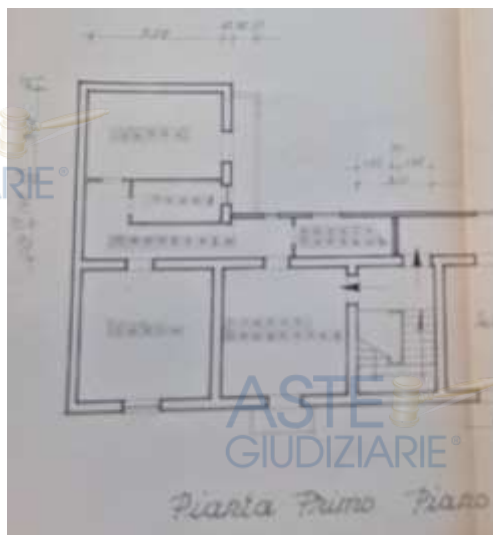


Figura 36 planimetria dell'appartamento al primo piano secondo la C.E. n.31/94

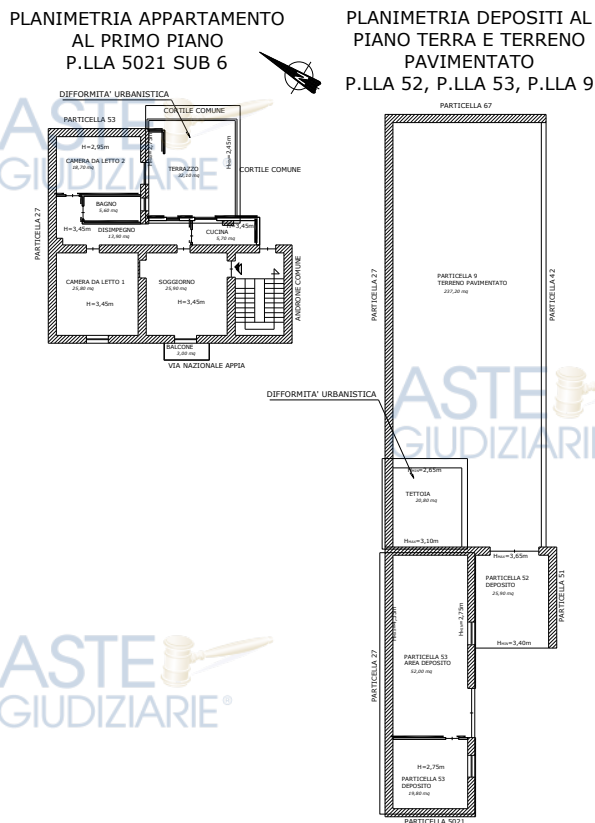


Figura 37 planimetria delle difformità urbanistiche del LOTTO UNICO

La volumetria disponibile del deposito della particella 52 e del terreno di cui alla particella 9 del foglio 4 è stata utilizzata per l'ampliamento del piano terra non pignorato, così come riportato nella C.E. n.31/94.

A parere dell'Esperto Stimatore non è possibile sanare l'ampliamento con la copertura del terrazzo dell'appartamento e la tettoia sul terreno pavimentato e, pertanto, è necessario procedere allo smontaggio ed alla demolizione secondo la consistenza assentita ed il costo, comprensivo dello smontaggio della copertura del terrazzo al primo piano, della demolizione di parte del terrazzo, della tettoia sul terreno pavimentato, degli onorari professionali, dei diritti di istruttoria e degli oneri per lo smaltimento dei materiali di risulta, è stimabile in € 10.000,00.

Secondo il P.U.C. del Comune di San Tammaro approvato con la Delibera del Consiglio Comunale n.38 del 21/12/2017, il terreno pignorato ricade in zona residenziale di saturazione B3 ed anche in zona vincolata 1 - paesaggio agrario di interesse storico **[all. n. 22]**.

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

Il LOTTO UNICO pignorato è occupato saltuariamente dal debitore esecutato unitamente alla propria famiglia.

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

Il LOTTO UNICO non rientra in alcun contesto condominiale, pur condividendo con i restanti immobili il cortile, il vano scala senza ascensore e l'androne comune.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla signora XXXXXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 23]**, così come emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul sub 6 della particella 5021 del foglio 4 del N.C.E.U. Comune di San Tammaro **[all. n. 24]**, sul sub 6 della particella 31 (precedente denominazione della particella pignorata) del foglio 4 del N.C.E.U. Comune di San Tammaro **[all. n. 25]**, sulla particella 52 del foglio 4 del N.C.E.U. Comune di San Tammaro **[all. n. 26]**, sulla particella 53 del foglio 4 del N.C.E.U. Comune di San Tammaro **[all. n. 27]** e così come emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul terreno di cui alla particella 9 del foglio 4 del N.C.T. Comune di San Tammaro **[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 UNICO che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- **Ipoteca giudiziale** del 12/02/2020 iscritta il 19/03/2021, ai nn. 10127/932 **[all. n. 29]** contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di UNIPOL Banca Spa (cedente dell'attuale creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinenziali censiti nel N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 5021 sub 6, particella 52 e particella 53 ed il terreno censito nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 9;
- **Atto di pignoramento** del 28/11/2025, trascritto il **24/12/2025** ai nn. 50912/39837 **[all. n. 17]**, contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di AMCO – Asset Management Company Spa (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinenziali censiti nel N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 5021 sub 6, particella 52 e particella 53 ed il terreno censito nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 9; gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato per acquisto eseguito in regime di separazione legale dei beni; pertanto, trattasi di beni personali.

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è stimabile in € 300,00, mentre il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente è stimabile in € 3.000,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento catastale, consistente nell'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento al primo piano mediante la procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 400,00, mentre il costo per l'aggiornamento del deposito di cui alla particella 53 come unità collabente, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 600,00; infine, il passaggio del terreno pavimentato con tettoia al catastato urbano tramite il tipo mappale e la procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 1.000,00; infine, il costo, comprensivo dello smontaggio della copertura del terrazzo al primo piano, della demolizione di parte del terrazzo, della tettoia sul terreno pavimentato, degli onorari professionali, dei diritti di istruttoria e degli oneri per lo smaltimento dei materiali di risulta, è stimabile in € 10.000,00.

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 UNICO 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 UNICO.

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 sulle particelle originarie dei terreni del foglio 4 del Comune di San Tammaro su cui sono stati edificati gli immobili pignorati e, pertanto, nemmeno sul LOTTO UNICO.

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

Il LOTTO UNICO non rientra in alcun contesto condominiale, pur condividendo con i restanti immobili il cortile, il vano scala senza ascensore e l'androne comune.

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 dagli appartamenti con pertinenze, collocati nel contesto periferico.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di San Tammaro.

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 XXXXXXXXXXXX, 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. 30]**

- Valore di mercato noto = € 180.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 4 mesi;
- Superficie utile interna = 160,00 mq;
- Superficie del balcone = 8,00 mq;
- Superficie del deposito = 105,00 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 185,00 mq;
- Superficie del giardino = 0,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piani del fabbricato = due piani;
- Livello di manutenzione del fabbricato = sufficiente con interventi di manutenzione ordinaria.

• IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 31]**

- Valore di mercato noto = € 90.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi;
- Superficie utile interna = 140,00 mq;
- Superficie del balcone = 8,00 mq;

- Superficie del deposito = 115,00 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 70,00 mq;
- Superficie del giardino = 0,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piani del fabbricato = due piani;
- Livello di manutenzione del fabbricato = mediocre con interventi di manutenzione straordinaria.

• 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 = 90,00 mq;
- Superficie del balcone = 3,00 mq;
- Superficie del deposito = 97,70 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 258,00 mq;
- Superficie del giardino = 0,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piani del fabbricato = due piani;
- Livello di manutenzione del fabbricato = sufficiente 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 i balconi = 25,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il deposito pertinenziale = 45,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 10,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il terreno = 1,50%;
- 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 = € 20.000,00;

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:

TABELLA DEI DATI			
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2
Prezzo o valore noto		€ 180 000,00	€ 90 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	4 mesi	2 mesi
Superficie utile interna	90,00 mq	160,00 mq	140,00 mq
Superficie balconi di pertinenza	3,00 mq	8,00 mq	8,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	258,00 mq	185,00 mq	70,00 mq
Superficie deposito	97,70 mq	105,00 mq	115,00 mq
Numero dei servizi igienici	1 bagno	2 bagni	1 bagno
Numero di piani del fabbricato	2 piani	2 piani	2 piani
Livello di manutenzione del fabbricato	3,5	3,5	2,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO UNICO il valore di mercato di € **108.779,62**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2
Prezzo o valore noto	€ 180 000,00	€ 90 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 2 358,00	-€ 589,50
€ - Superficie utile interna	-€ 42 857,14	-€ 30 612,24
€ - Superficie deposito	-€ 2 011,22	-€ 4 766,33
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 4 469,39	€ 11 510,20
€ - Superficie del terreno di pertinenza	-€ 67,04	-€ 158,88
€ - Numero dei servizi igienici	-€ 5 000,00	€ 0,00
€ - Piani del fabbricato	€ 0,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione del fabbricato	€ 0,00	€ 20 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 132 175,98	€ 85 383,26
Media dei valori corretti	€ 108 779,62	

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 UNICO il valore di mercato di € 108.779,62 e, considerando la superficie commerciale pari a **155,22 mq**, si è calcolato un valore di € 700,80 al mq, ovvero:

<u>Appartamento al primo piano con depositi al piano terra e terreno pavimentato pertinenziali foglio 4 – p.lla 5021 – sub 6 – p.lla 52 – p.lla 53 – terreno p.lla 9</u>		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
155,22 mq	700,80 €/mq.	€ 108.779,62

3.12.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione del LOTTO UNICO è sufficiente 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 € 300,00, mentre il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente è stimabile in € 3.000,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento catastale, consistente nell'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento al primo piano mediante la procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 400,00, mentre il costo per l'aggiornamento del deposito di cui alla particella 53 come unità collabente, comprensivo

degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 600,00; infine, il passaggio del terreno pavimentato con tettoia al catastato urbano tramite il tipo mappale e la procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 1.000,00; infine, il costo, comprensivo dello smontaggio della copertura del terrazzo al primo piano, della demolizione di parte del terrazzo, della tettoia sul terreno pavimentato, degli onorari professionali, dei diritti di istruttoria e degli oneri per lo smaltimento dei materiali di risulta, è stimabile in € 10.000,00.

I costi necessari per la liberazione del LOTTO UNICO sono stimabili in € 1.479,62; pertanto, si ha che l'importo complessivo degli adeguamenti di stima è pari ad € **16.779,62**, pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **92.000,00**.

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 15% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del LOTTO UNICO alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per eventuali ulteriori costi necessari per la liberazione degli immobili, per tener conto della volumetria delle particelle 52 e 9 pignorate utilizzata nella concessione edilizia rilasciata per l'ampliamento del piano terra non pignorato e per l'ulteriore svalutazione che il LOTTO UNICO 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 15% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 78.000,00**.

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

I beni che compongono il LOTTO UNICO sono stati pignorati per intero.

Pertanto non si tratta di quote indivisa.

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 XXXXXX il 18/02/1984 scegliendo il regime patrimoniale della comunione legale dei beni **[all. n. 32]**; successivamente, con l'atto del Notaio XXXXX del 16/11/1988 i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione legale dei beni.

Il debitore esecutato è residente in XXXXXXXXXXXX **[all. n. 33]**.