TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI

G.E. Dott.ssa Linda CATAGNA

* * * *

Proc. N. 166/21 R.G.E.

Promosso da: **CheBanca! S.p.A.**

Contro: [redacted]

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

INDICE

Premessa ..... pag. 3

Estremi degli atti di pignoramento ..... pag. 3

Controllo preliminare ..... pag. 5

Quesito n. 1) ..... pag. 6

Quesito n. 2) ..... pag. 8

Quesito n. 3) ..... pag. 20

Quesito n. 4) ..... pag. 23

Quesito n. 5) ..... pag. 23

Quesito n. 6) ..... pag. 24

Quesito n. 7) ..... pag. 29

Quesito n. 8) ..... pag. 29

Quesito n. 9) ..... pag. 30

Quesito n. 10) ..... pag. 30

Quesito n. 11) ..... pag. 31

Quesito n. 12) ..... pag. 31

Quesito n. 13) ..... pag. 34

Quesito n. 14) ..... pag. 35

Elenco degli allegati ..... pag. 35

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

Premessa

La sottoscritta ing. Eliana Formisano - iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 20263 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 15622, con studio in Portici (NA), Viale Nuova Stazione n. 22 – nominata esperta stimatrice dal G.E. dott.ssa Linda Catagna con provvedimento del 18.06.2022 nella procedura esecutiva immobiliare promossa da CHEBANCA! S.p.A. contro [redacted], il giorno 24.06.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento telematicamente ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c..

Il G.E. fissava l'udienza al 20.10.2022 per provvedere ai sensi degli artt. 569 o 591 bis c.p.c. avendo, peraltro, già nominato con il menzionato provvedimento del 18.06.2022 l'avv. Maria Paola Bifulco quale custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato.

I quesiti posti alla scrivente dal G.E. con il presente incarico sono quelli riportati nel "*Verbale di accettazione e giuramento dell'esperto stimatore*" sottoscritto e depositato telematicamente, esistente agli atti della procedura in epigrafe.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili notificato il 14.07.2021 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai **nn.** [redacted] in data **13.09.2021.**

A favore: CHEBANCA, con sede in Milano, C.F. 10359360152.

Contro: [redacted], nato a [redacted], quale proprietario per la quota di 1/2 delle unità immobiliari pignorate e [redacted]

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

[redacted], nata a [redacted] quale proprietaria per la quota di 1/2 delle unità immobiliari pignorate.

*I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (all. **A**) corrispondono agli attuali identificativi catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e ne consentono univocamente la loro individuazione.*

RELAZIONE DI PERIZIA

La presente relazione, preceduta dal controllo relativo alla completezza dei documenti ex art. 567 comma 2 c.p.c., risponde ai quesiti riportati nel verbale di giuramento dell'esperto stimatore presente agli atti, seguendo la successione numerica degli stessi in esso contenuta.

Essa è completata dalla documentazione allegata, cartacea, grafica nonché fotografica, di cui all'elenco riportato in calce alla presente.

A seguito della verifica preliminare della documentazione presente nel fascicolo telematico, l'esperto ha rilevato quanto segue.

- Il creditore procedente ha optato per il **deposito della certificazione notarile sostitutiva** redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone (all. **B**).

Detta certificazione risale fino al titolo ante ventennale al 13.09.2021, data di trascrizione del pignoramento.

Per la procedura di cui trattasi il titolo ante ventennale corrisponde con l'atto di compravendita del [redacted] registrato e trascritto a Caserta il [redacted] (all. **C**).

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

➢ Non risultano depositate dalla creditrice procedente le visure catastali storiche ma risulta depositato l'estratto di mappa catastale relativo ai cespiti pignorati.

➢ Non è stato depositato dalla creditrice procedente certificato di matrimonio dei debitori esecutati, alla cui acquisizione ha provveduto la scrivente.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

DIRITTI REALI

Come più innanzi già precisato, i **diritti reali** sottoposti a pignoramento riguardano **1/1** della **piena proprietà** degli immobili staggiti, così come indicati nell'atto di pignoramento e **corrispondenti a quelli in titolarità degli esecutati** in virtù di compravendita del 07.06.2000.

BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli identificativi catastali delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

- Abitazione di tipo civile sita in San Tammaro (Ce), alla Via Carditello n. 8, p. 3, censita al NCEU del detto Comune, al **Fl. 3**, **P.lla 379**, **Sub 7**, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6 vani, Sup. Ctast. 122 m², R.C. € 449,32.

- Locale garage sito in San Tammaro (Ce), alla Via Carditello n. 8, p. S1, censito al NCEU del detto Comune, al **Fl. 3**, **P.lla 379**, **Sub 12**, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 17 m², R.C. € 28,66.

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

Non vi sono "difformità formali" tra i dati indicati nell'atto di pignoramento innanzi riportati, la relativa nota di trascrizione e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Individuazione fotografica e planimetrica fabbricato

Foto satellitare tratta da Google Earth (fabbricato indicato con freccia rossa)

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da n.ro 2 distinte e autonome unità immobiliari aventi ciascuna i propri identificativi catastali, pertanto costituiranno n.ro 2 distinti **LOTTI**. Tuttavia, qualora il G.E. lo ritenesse opportuno,

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

per rendere il compendio immobiliare più appetibile ad un eventuale acquirente, le unità immobiliari potranno essere messe all'asta anche come un lotto unico.

LOTTO 1 - Appartamento

DATI CATASTALI

Unità immobiliare sita in San Tammaro (Ce), alla Via Carditello n. 8, p. 3, destinata a ***abitazioni di tipo civile,*** riportata al Fl. 3, P.lla 379, Sub 7, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6 vani, Sup. Catast. 122 m², R.C. € 449,32.

COERENZE

Confinante nel suo insieme:

a nord-est con area cortilizia;

a sud-est con sottotetto comune e cassa scale;

a sud-ovest con area cortilizia;

ad nord-ovest con proprietà aliena.

LOTTO 2 – Box auto

DATI CATASTALI

Unità immobiliare sita in San Tammaro (Ce), alla Via Carditello n. 8, p. S1, destinata a ***garage, stalle, scuderie, rimesse e autorimesse,*** riportata al Fl. 3, P.lla 379, Sub 12, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 17 m², R.C. € 28,66.

COERENZE

Confinante nel suo insieme:

a nord-est con sovrastante area cortilizia;

a sud-est con box n. 9 (proprietà aliena);

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

a sud-ovest con viale d'accesso ai box;

ad nord-ovest con box n. 7 (proprietà aliena).

Quesito n. 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

A seguito della comunicazione inviata agli esecutati dal custode giudiziario nominato, avv. Maria Paola Bifulco, nel giorno 21.07.2022 la sottoscritta, unitamente al detto custode, si recava sui luoghi ove sono ubicati i cespiti pignorati per espletare gli opportuni accertamenti peritali in loco.

Durante il sopralluogo venivano svolte compiutamente le operazioni peritali in loco e venivano acquisite, per quanto possibile, alcune informazioni ritenute utili per l'espletamento del mandato e venivano effettuate le misurazioni dei vani costituenti i beni immobili oggetto del pignoramento per la successiva redazione delle planimetrie dello stato dei luoghi (all. **D**) ed erano altresì eseguiti i rilievi fotografici degli immobili medesimi (all. **E**).

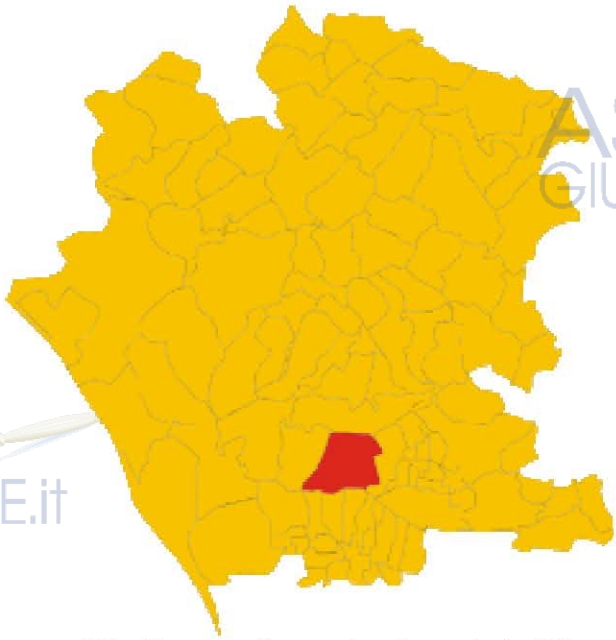
Lo svolgimento delle operazioni peritali sono riportate nel verbale all'uopo redatto (all. **F**).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili oggetto della presente relazione sono situati nell'ambito territoriale del Comune di San Tammaro.

San Tammaro si trova tra la zona di Capua e l'agro aversano. È situata in una posizione pianeggiante con una media di 22 m s.l.m. con picchi di 30 m s.l.m. e minimi di 10 m s.l.m.

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



Comune di San Tammaro (in rosso) nella provincia di Caserta

Tale Comune confina con i Comuni di Capua, Casal di Principe, Casaluce, Frignano, Santa Maria Capua Vetere, Santa Maria la Fossa e Villa di Briano.

La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie per il suo sviluppo; sono presenti svariate attività commerciali.

DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari di cui trattasi, come già innanzi precisato, fanno parte del fabbricato 2 del parco "Il Prataiolo" con accesso dalla Via Carditello n. 8.

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

Ingresso del parco "Il Prataiolo"

Fabbricato 2

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

La costruzione Parco risale al 1992 e fu realizzata con struttura portante in c.a.; non vi è servizio di portierato, ma vi è amministrazione condominiale costituita.

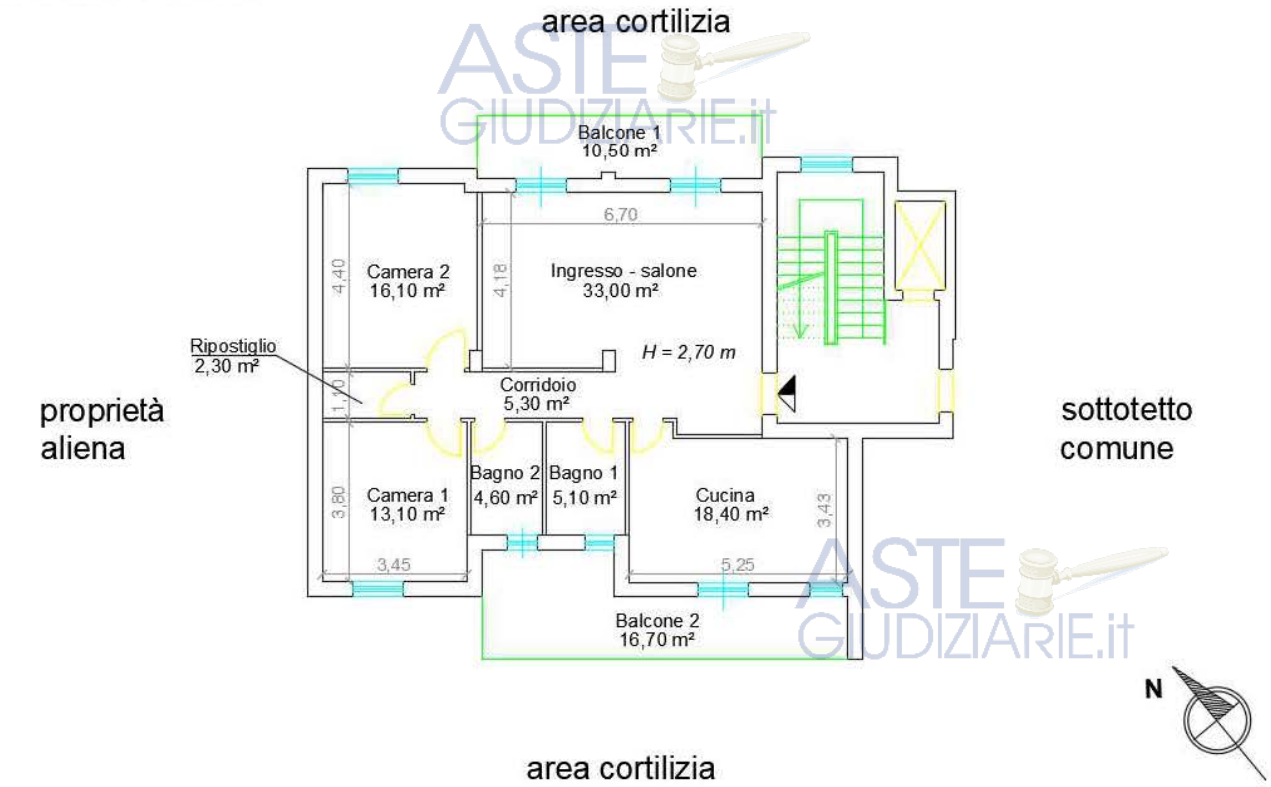
Le facciate del fabbricato 2, dove sono situale le unità immobiliari pignorate, sono tutte intonacate e tinteggiate.

Lo stabile nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

L'u.i. in questione è posta al 3° piano con accesso dalla porta posizionata sulla destra per chi giunge dalle scale ed è identificato con l'interno n. 6; si compone di n.ro 2 camere da letto, un salone, una cucina, n.ro 2 bagni, un ripostiglio e n.ro 2 balconi: uno posto sul lato nord-est e l'altro sul lato sud-ovest dell'appartamento, entrambi prospicienti la sottostante area cortilizia.

PIANO TERZO



Planimetria stato dei luoghi LOTTO 1

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

Salone

Cucina

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

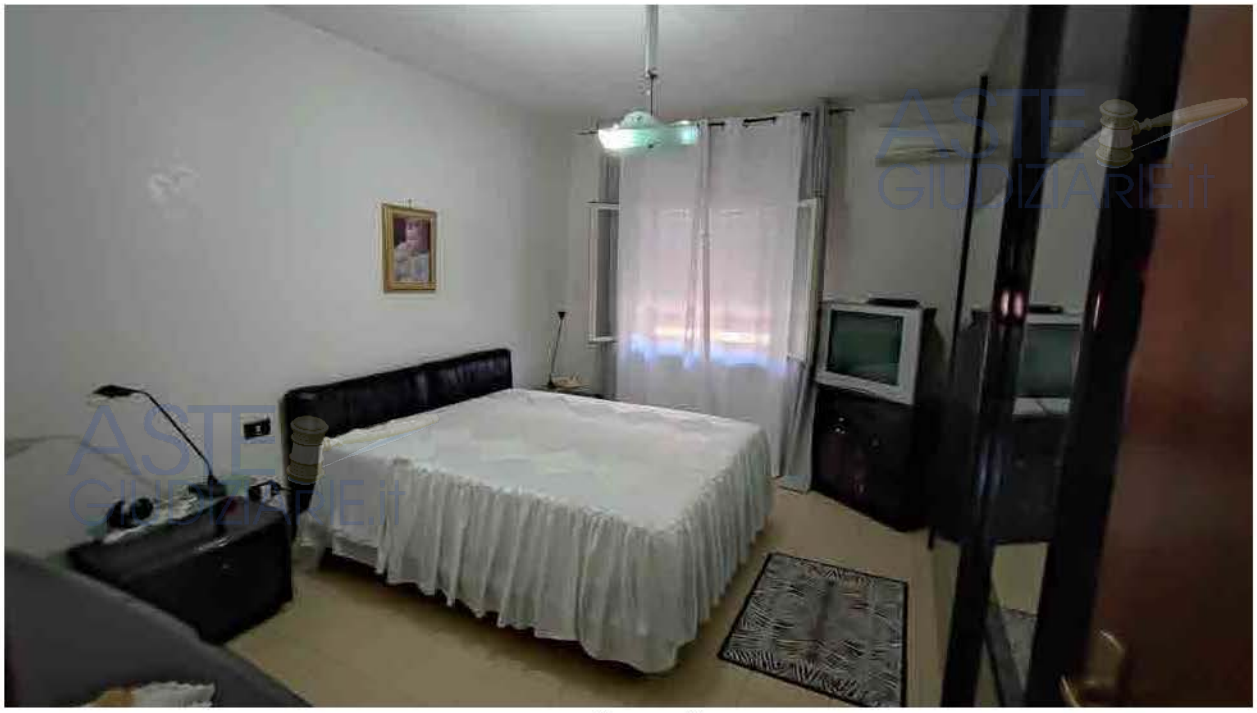
Bagno 1

Bagno 2

Camera 1

ASTE GIUDIZIARIE.it

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



Camera 2

Ripostiglio

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

Balcone 1

Balcone 2

Allo stato l'appartamento è completo di tutte le necessarie finiture:

i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile, ad eccezione dei bagni che sono piastrellati per quasi tutta la loro altezza.

La pavimentazione di tutto l'immobile è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di medie dimensioni di colore chiaro.

Tutte le porte sono di tipo a battente in legno di colore scuro; gli infissi sono in alluminio; i sanitari e le rubinetterie dei bagni sono di qualità ordinaria.

Si evidenziano tracce di umidità esclusivamente sul soffitto del "Bagno 2".

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

L'u.i. è dotata di impianto idraulico e di quello elettrico (non a norma), ed è collegato alla rete cittadina di distribuzione del gas–metano; è presente un impianto di riscaldamento alimentato dal termocamino.

Il costo complessivo stimato per la messa a norma dell'impianto elettrico è pari ad Euro 1.500,00 circa.

L'immobile de quo non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ed il costo stimato per l'acquisizione dello stesso è pari ad Euro 500,00 circa.

L'**immobile** si sviluppa su una **superficie utile** (**o calpestabile**) di **98,00 m²** circa, con altezza libera di m 2,70 circa; la superficie dei balconi è di **27,20 m²** circa.

Con i sopralluoghi effettuati l'esperta ha potuto constatare che i vani e le rifiniture interne dell'immobile oggetto di perizia si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione e, pertanto, l'immobile *de quo* può essere immediatamente fruibile da parte di un eventuale acquirente.

Dalle informazioni reperite dall'amministratore p.t. del condominio (all. **G**), all'appartamento sono attribuiti 83,06/2.000 (Tab. A - relativa all'intero parco) e 265,00/1.000 (Tab. scala – relativa alla sola Scala "A").

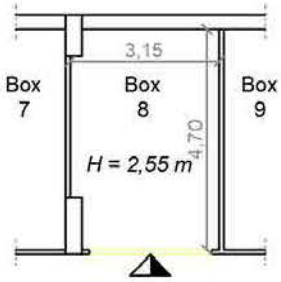
Inoltre, l'amministratore comunica che per delibera in ambito assembleare, ad ogni appartamento sono stati assegnati n. 2 posti auto sull'area cortilizia di proprietà comune.

LOTTO 2 – BOX AUTO

L'u.i. è posta al piano seminterrato, dove vi è un corridoio di manovra (o corsia di svincolo) lungo il quale sono collocati i box; al detto corridoio di manovra si accede sia tramite n.ro 2 rampe situate sui lati sud-est e nord-ovest del fabbricato, sia tramite una rampa di scale che dall'androne della scala "A" giunge al piano seminterrato. Il box auto pignorato, di forma rettangolare, è identificato

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

con il n. 8 ed è munito di impianto elettrico (non a norma) che, da quanto dichiarato in sede di sopralluogo, risulta collegato alla rete elettrica dell'appartamento (LOTTO 1). Il costo complessivo stimato per la messa a norma dell'impianto elettrico è pari ad Euro 500,00 circa.



corsia di svincolo

Planimetria stato dei luoghi LOTTO 2

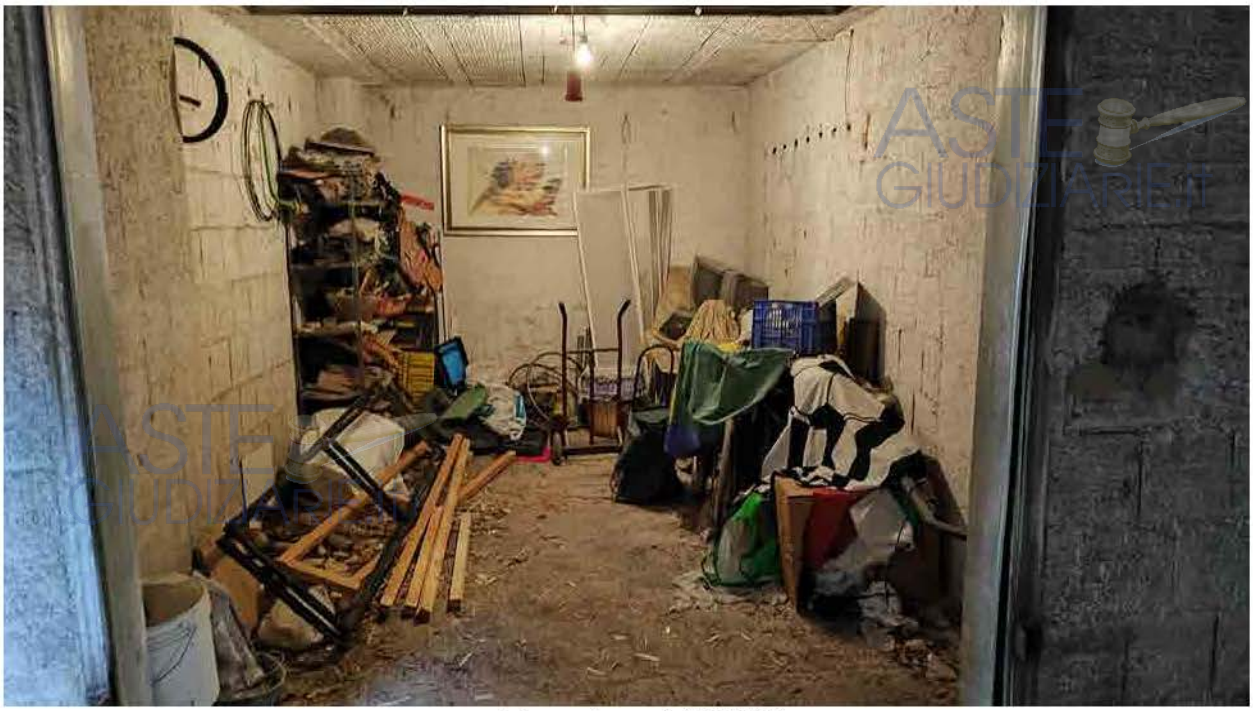
Rampa d'accesso ai box esterna al fabbricato

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

Rampa di scale d'accesso ai box interna al fabbricato

Corridoio area box

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



Interno box n. 8 (LOTTO 2)

Allo stato le pareti ed il soffitto dell'.u.i. risultano non intonacati, con mattoni "a vista" e la pavimentazione è realizzata in cemento.

L'u.i. si sviluppa su una **superficie utile** (**o calpestabile**) complessiva di **15,00 m²** circa, con altezza libera di m 2,55 circa.

Con i sopralluoghi effettuati l'esperto ha potuto constatare che l'immobile *de quo* può essere immediatamente fruibile da parte di un eventuale acquirente.

Per una migliore e più completa comprensione della composizione, delle finiture e dello stato conservativo delle unità immobiliari in questione si rimanda agli allegati planimetrico e fotografico (v. all. **D** ed **E**).

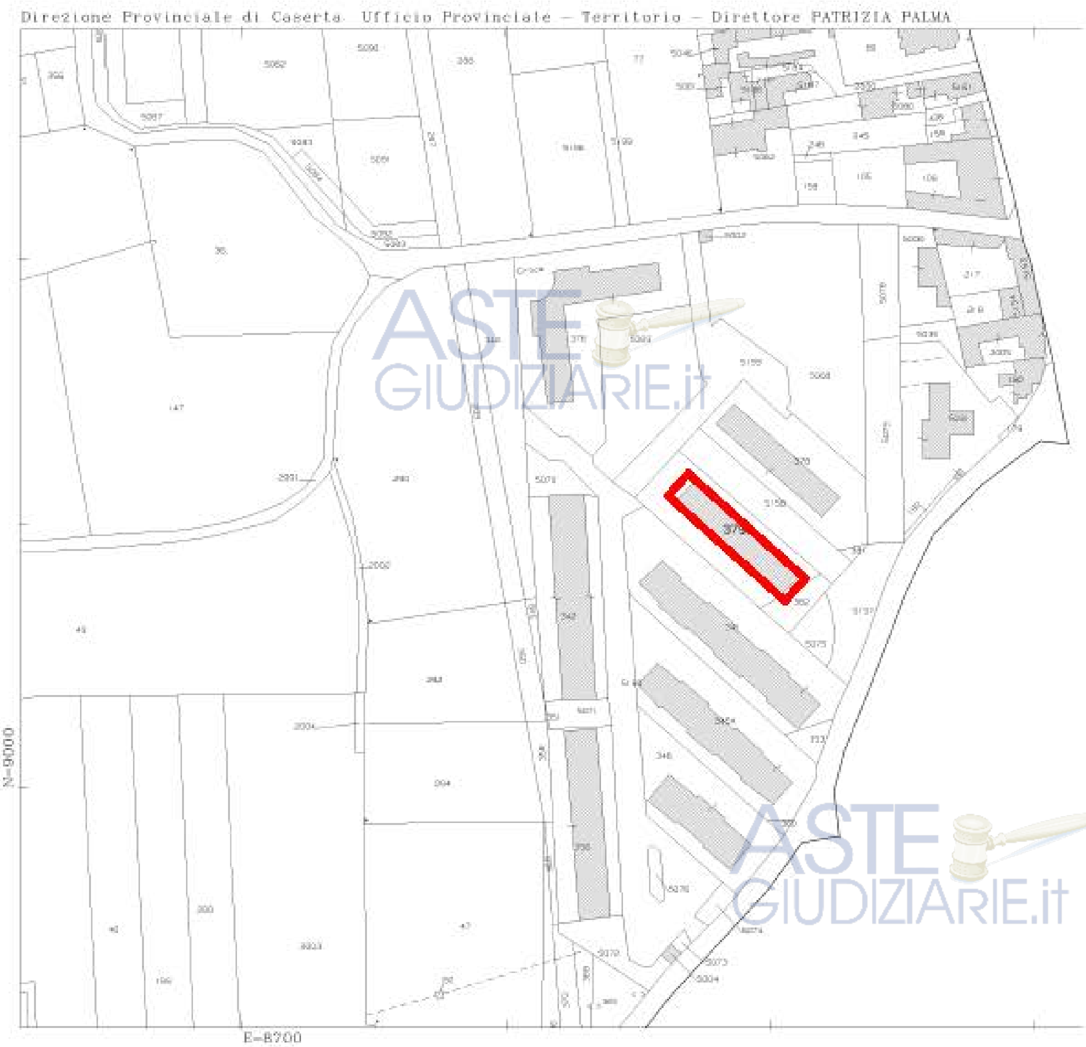
ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Quesito n. 3) Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati è risultato che: vi è **esatta rispondenza formale** tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento, quelli contenuti nella relativa nota di trascrizione e gli attuali identificativi catastali dei beni pignorati e le verifiche effettuate ne consentono la loro univoca identificazione.

Per l'individuazione dei beni oggetto di perizia si allegano le visure storiche degli immobili, le planimetrie e l'estratto di mappa (vax) reperiti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio di Caserta (Catasto) (all. **H**).



Stralcio mappa catastale (fabbricato evidenziato in rosso)

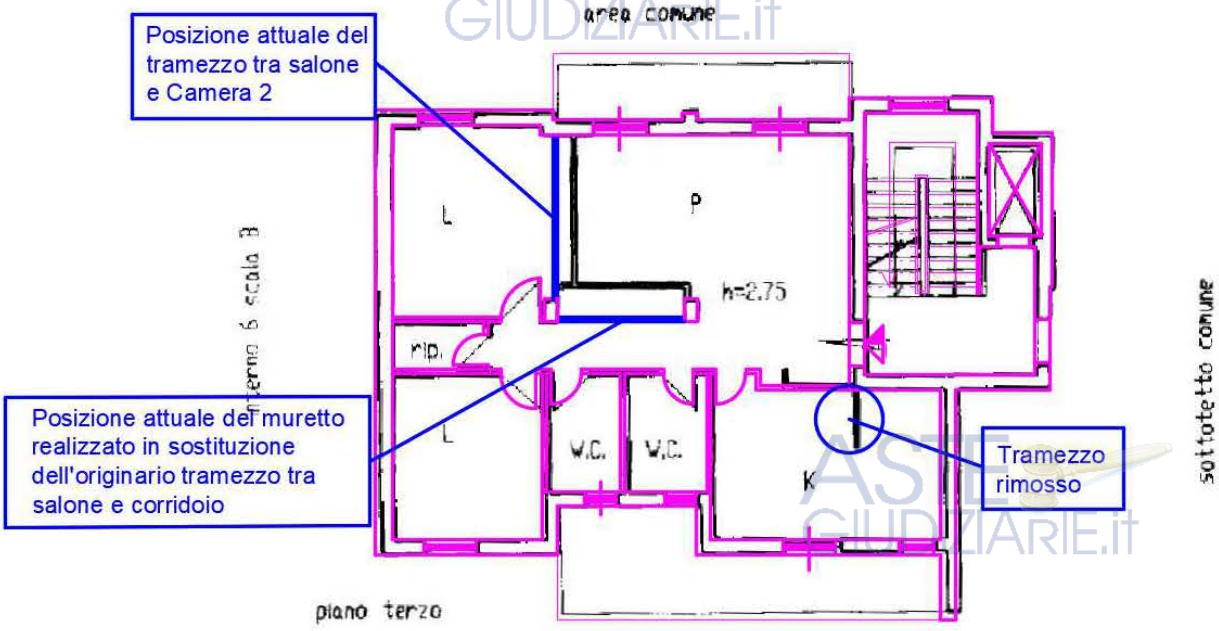
ASTE GIUDIZIARIE.it

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

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire presso il competente ufficio dell'agenzia delle Entrate di Caserta le planimetrie castali del compendio immobiliare pignorato.

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, non si evincono difformità sostanziali, ad eccezione della rimozione di un tramesso nella cucina e lo spostamento di circa 40 cm in direzione nord-ovest del tramezzo che separava il salone e l'attuale camera 2. Risulta inoltre rimosso il tramezzo che originariamente separava il salone dal corridoio; attualmente al confine tra questi ultimi due ambienti (salone e corridoio) risulta esservi un muretto posto ad una distanza di circa 85 cm dall'originario tramezzo.



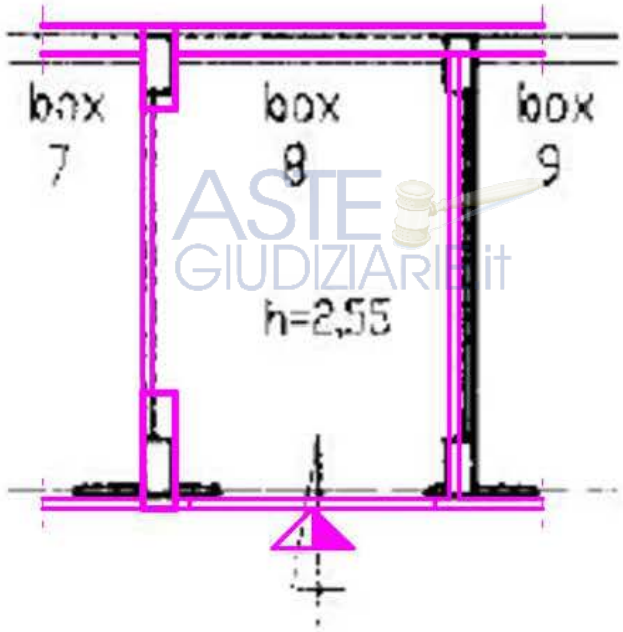
Sovrapposizione situazione reale dei luoghi LOTTO 1 (in magenta) con la planimetria catastale

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

In caso di assegnazione del cespite, qualora si volesse conservare l'attuale distribuzione interna dei vani dell'immobile, è possibile ottenere sanatoria attraverso accertamento di conformità ex artt. 36, 37 DPR 380/2001 e dovrà essere depositata presso il competente Ufficio dell'agenzia dell'entrate la planimetria aggiornata dello stesso (DOCFA), il cui costo stimato è pari ed Euro 500,00 circa.

LOTTO 2 - BOX

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, non emergono difformità.



Sovrapposizione situazione reale dei luoghi LOTTO 2 (in magenta) con la planimetria catastale

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

Quesito n. 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo dei lotti.

LOTTO n. 1: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in San Tammaro (Ce) alla Via Carditello n. 8, Parco "Il Prataiolo", fabbricato 2, scala A, terzo piano; è composto da un salone, n.ro 2 camere da letto, una cucina, n.ro 2 bagni, un ripostiglio e n.ro 2 balconi; confina a nord-est con area cortilizia, a sud-est con sottotetto comune e cassa scale, a sud-ovest con area cortilizia, a nord-ovest con proprietà aliena; è riportato nel **C.F.** del **Comune di San Tammaro (Ce)** al **Fl. 3, P.lla 379, Sub 7**; vi è concessione edilizia n. 42 del 05.10.1990; il descritto stato dei luoghi risulta conforme sia al grafico catastale che al grafico relativo alla concessione edilizia, ad eccezione delle modifiche di alcuni tramezzi; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE **Euro 103.000,00**

LOTTO n. 2: piena ed intera proprietà di locale garage ubicato in San Tammaro (Ce) alla Via Carditello n. 8, Parco "Il Prataiolo", fabbricato 2, piano seminterrato; è composto da un unico ambiente; confina a nord-est con sovrastante area cortilizia; a sud-est con box n. 9 (proprietà aliena); a sud-ovest con viale d'accesso ai box; a nord-ovest con box n. 7 (proprietà aliena); è riportato nel **C.F.** del **Comune di San Tammaro (Ce)** al **Fl. 3, P.lla 379, Sub 12**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 42 del 05.10.1990, cui è conforme lo stato dei luoghi; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE **Euro 11.000,00**

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

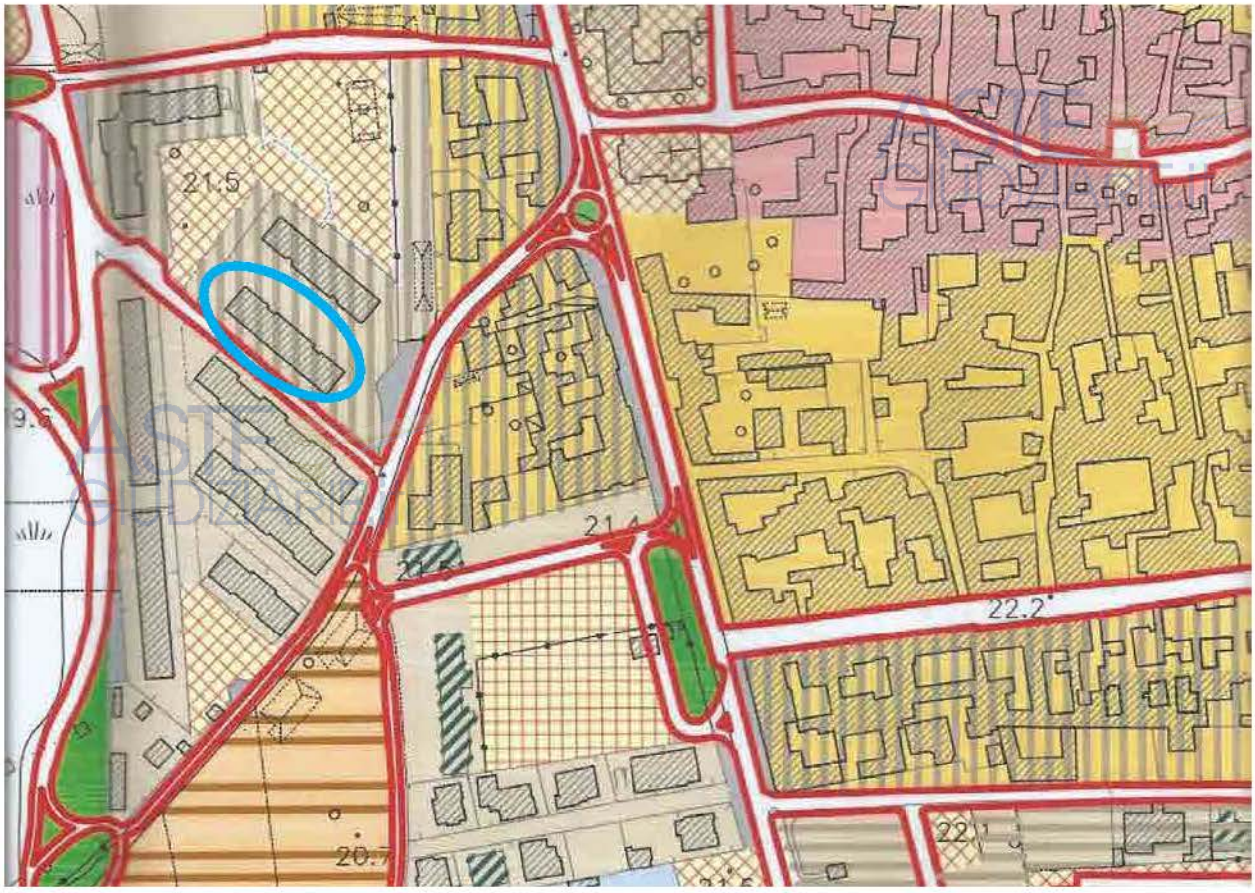
Quesito n. 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I primo atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo è l'atto di compravendita del [redacted] per notaio [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il [redacted] ai nn. [redacted], con il quale i debitori esecutati, i sig.ri [redacted], nato a Santa Maria Capua Vetere (Ce) il [redacted], [redacted], e [redacted], nata a San Tammaro (Ce) il [redacted], [redacted], acquistavano dai sig.ri [redacted], nato a Caserta il [redacted], [redacted] e [redacted], nata a Casagiove (Ce) il [redacted], [redacted], la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto per la quota pari ad ½ ciascuno in regime di comunione dei beni. (v. all. **C**).

Quesito n. 6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Con le indagini effettuate presso il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di San Tammaro è stato accertato che l'area in cui è ubicato l'edificio di Via Carditello n. 8, ricade nel perimetro della *Zona Urbanistica "B4 – Residenziali di completamento"* del P.U.C. (all. **I**).

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



Stralcio P.U.C. (Fabbricato cerchiato in azzurro)

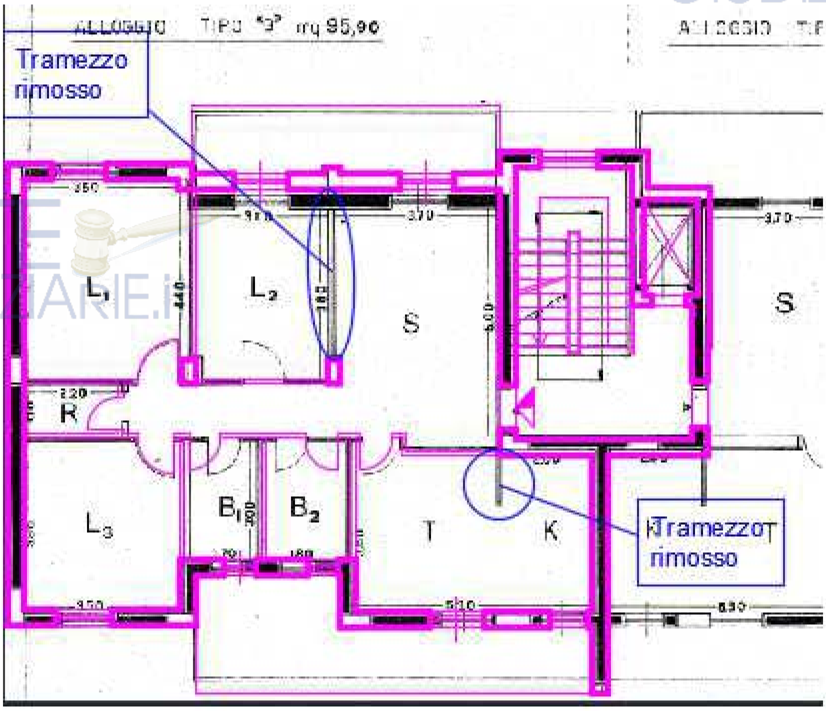
In tale zona, sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento delle superfici utili, o anche sostituzioni edilizie a parità di volume, o anche sostituzioni edilizie con incremento volumetrico fino alla contingenza dell'indice complessivo di fabbricabilità fondiaria assegnato alla zona.

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso il competente ufficio Tecnico del Comune di San Tammaro, è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 42/1990 legittimante la costruzione del Parco "Il Prataiolo" all'interno del quale sono situate le unità immobiliari pignorate (all. **L**).

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

LOTTO 1

ASTE GIUDIZIARIE.it



Sovrapposizione situazione reale dei luoghi LOTTO 1 (in magenta) con grafico relativo alla concessione edilizia

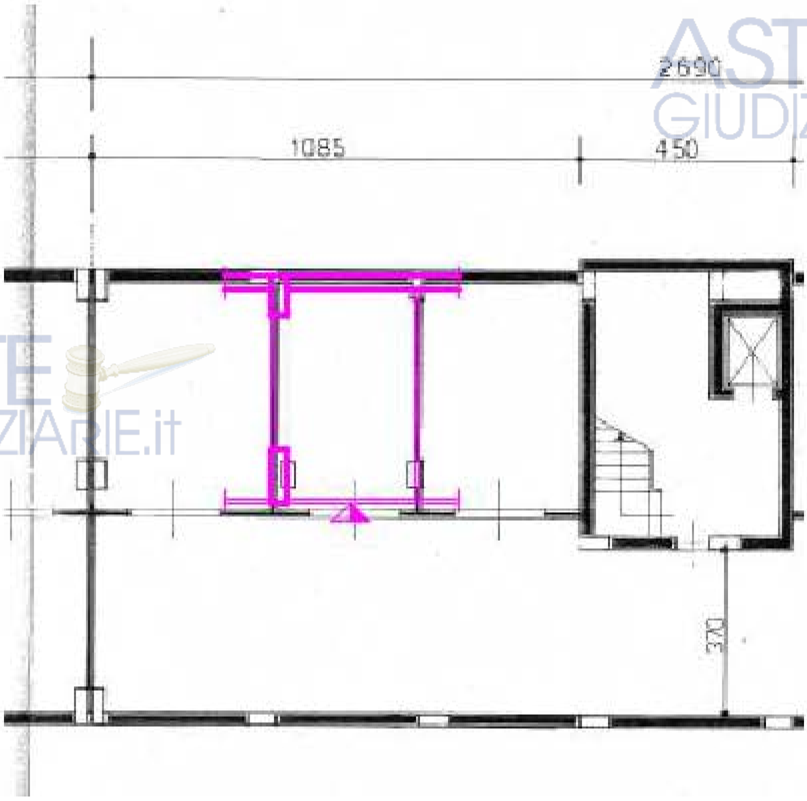
Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla concessione edilizia rinvenuta, sono emerse soltanto delle piccole variazioni riguardanti la rimozione di n.ro 2 tramezzi (in cucina e nel salone) per le quali, come già specificato in risposta al quesito n. 3), qualora l'assegnatario del cespite volesse conservare l'attuale distribuzione interna dei vani dell'immobile, è possibile ottenere sanatoria attraverso accertamento di conformità ex artt. 36, 37 DPR 380/2001.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

LOTTO 2



Sovrapposizione situazione reale dei luoghi LOTTO 2 (in magenta) con grafico relativo alla concessione edilizia

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla concessione edilizia rinvenuta non sono emerse difformità.

Quesito n. 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati dalla scrivente si è potuto constatare che il LOTTO 1 (appartamento) risulta occupato dai debitori esecutati con il proprio nucleo familiare ed il LOTTO 2 (box) risulta utilizzato altresì dai debitori esecutati come deposito.

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

Quesito n. 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'esame dei titoli di provenienza dei beni staggiti non sono stati rilevati vincoli e oneri di alcun tipo e natura a favore di terzi né, altresì, è risultata l'esistenza di vincoli storico-artistici, architettonici e archeologici che possano comportare l'inalienabilità degli immobili.

Non risultano essere stati eseguiti sui beni in questione provvedimenti di sequestro penale.

Tenuto conto sia delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente, concernenti i debitori esecutati e gli immobili pignorati (all. **M**), sia delle informazioni fornite dall'amministratore p.t. del condominio "Il Prataiolo" (v. all. **G**) è risultato quanto segue:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

LOTTO 1

1) Oneri condominiali aggiornati a settembre 2022 pari ad € 2.118,32.

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

LOTTO 1 e LOTTO 2

1) ISCRIZIONE del 08/06/2000 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

2) ISCRIZIONE del 11/05/2020 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

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

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

3) TRASCRIZIONE del 13/09/2021 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quesito n. 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalle ricerche effettuate risulta che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale e non è risultata altresì l'esistenza, sui beni in questione, di diritti demaniali.

Quesito n. 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

In base alle indagini effettuate è risultato che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico o oneri di altro tipo (all. **N**).

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

Dalle informazioni fornite dall'amministratore pro tempore del condominio, avv. [redacted], la quota condominiale relativa all'appartamento (LOTTO 1) è pari ad € 61,00/mese (v. all. **G**).

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

Quesito n. 12) Procedere alla valutazione dei beni.

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione, l'esperta ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. *Stima sintetico comparativa*;
2. *Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto.*

I valori sono adeguati alle reali condizioni in cui le unità immobiliari si trovano al momento della stima.

Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della ***Superficie Lorda Vendibile*** ovvero della ***Superficie Commerciale***, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in loco nonché delle relative planimetrie quotate appositamente redatte dalla scrivente (v. all. **D**) dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI EN 15733/11 – "Servizi Agenzie Immobiliari").

Pertanto si avrà:

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

Si riportano di seguito le **Superfici Utili o Calpestabili** degli ambienti costituenti l'immobile di cui trattasi.

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m^2]
1	Ingresso - salone	33,00

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

2	Cucina	18,40
3	Corridoio	5,30
4	Camera 1	13,10
5	Camera 2	16,10
6	Bagno 1	5,10
7	Bagno 2	4,60
8	Ripostiglio	2,20
Totale superficie utile		**97,80**

Per quanto attiene alla superficie delle **pertinenze** esclusive di ornamento relative ai balconi, applicando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione risulta:

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m^2]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m^2]
1	Sup. tot. balcone 1	10,50	0,30	3,15
2	Sup. tot. balcone 2	16,50	0,30	4,95
Totale superficie pertinenze				**8,10**

Computando per intero la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà, si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale coperta** del **Lotto 1**, che risulta essere pari a **113,00 m^2** circa; pertanto, sommando a quest'ultima la superficie delle pertinenze, si ottiene la **superficie commerciale totale**:

Descrizione	Superficie [m^2]
Superficie lorda coperta	114,00
Superficie pertinenze	8,10
Superficie Commerciale Totale	**122,10**

LOTTO 2 - BOX

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m^2]
1	Interno box	**15,00**

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

Computando per intero la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà, si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale totale** del **Lotto 2**, che risulta essere pari a **17,00 m²** circa.

Superficie Commerciale Totale in cifra tonda LOTTO 1 = 122,00 m²
Superficie Commerciale Totale in cifra tonda LOTTO 2 = 17,00 m²

Stima sintetico comparativa

La "stima sintetico comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

La scrivente, quindi, si è documentata sui valori a m² applicati da esperti del settore immobiliare della zona, nonché sui valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsini Immobiliari, e ha tenuto conto altresì del contesto urbanistico-edilizio in cui sono le unità immobiliari de quo, delle caratteristiche e della presenza di altri appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari e specifiche caratteristiche.

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del LOTTO applicando la formula:

V = R/i (1)

dove V = Valore dell'immobile

R = Reddito annuo (netto)

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

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

Oltre che dalle molteplici fonti consultate dalla scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui rilevazioni sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc.

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato tra il 2% ed il 6%.

Si parte quindi dal canone di locazione annuo lordo = Canone mensile x 12

Tenendo presente che dai canoni di locazione annui deve essere sottratta una percentuale di almeno il 25% per tener conto dell'incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà si ha dunque:

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà =

= Canone di locazione annuo x 25%

per cui sarà

R = Reddito annuo = Euro (Canone di locazione annuo – S)

si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

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

Media tra i valori ottenuti con le due differenti stime

Qualora i valori ottenuti per la stima di ciascun immobile con i due metodi dovessero risultare lievemente differenti, è opinione dell'esperto che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato si possa procedere alla media aritmetica tra i due valori ottenuti.

Pertanto si procederà al seguente calcolo:

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2

LOTTO 1 - Abitazioni di tipo civile

Stima sintetico comparativa

il prezzo a m² in tale zona oscilla tra un valore minimo di Euro 750,00/m² e uno massimo di Euro 1.545,00/m² (per le fonti v. all. **O**).

Valori di mercato all'attualità—Abitazioni di tipo civile San Tammaro					
Indagini	Stato conservativo	Valori di Vendita (Euro/m²)		Valori di fitto (Euro/m²)	
		min	max	min	max
Quotazioni O.M.I. II sem 2021	buono	750,00	1.100,00	2,1	3,1
Borsino immobiliare Agosto 2022	buono	795,00	1.293,00	2,65	4,24
Ag. immobiliari	buono	863,00	1.545,00		
Media Aritmetica tra i valori min e max		802,67	**1.312,67**	2,38	3,67
Quotazioni Parametriche di riferimento		**1.058,00 €/m²**		**3,00 €/m²**	

VALORE IMMOBILE

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperta ha determinato per l'u.i. il **valore medio di mercato** pari ad **Euro 1.050,00/m²** di superficie lorda

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

vendibile ovvero di superficie commerciale, che moltiplicato per gli opportuni coefficienti di adeguamento si ha:

Coefficiente di stato manutentivo (Coeff. cons.):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Coefficiente di esposizione e vista (C esp):

- Esterna panoramica 1,10;
- Esterna 1,10;
- Mista 1,00;
- Interna 0,95;
- Completamente interna 0,90.

Coefficiente di vetustà (Coeff. vetustà):

- Meno di 5 anni 1,10;
- da 5 a 10 anni 1,05;
- da 10 a 20 anni 1,00;
- da 20 a 40 anni 0,90;
- oltre 40 anni 0,80;

Coefficienti di Differenziazione per livello di piano

- Piano terreno e rialzato senza giardino di proprietà 0,90;
- Piano Terreno e rialzato con giardino di proprietà 0,98;
- Primo piano 0,98;

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

- Piano secondo 1,00;
- Piano terzo e piani superiori 1,05;

LOTTO 1	VALORE UNITARIO MEDIO STIMATO (€/m²)	C_{cons}	C_{esp}	C_{vet}	C_{liv}	€/m²
VALORE UNITARIO MEDIO RAGGUAGLIATO	1.050,00	1,00	1,00	0,90	1,05	**992,25**

Per cui la sottoscritta ha stabilito di assumere un valore medio ragguagliato pari ad € 990,00/m².

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato ragguagliato	Valore Immobile
m² 122,00	**Euro 990,00/m²**	**Euro 120.780,00**

Il valore di mercato del **LOTTO 1** elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

Euro 121.000,00 in cifra tonda (Euro centoventunomila/00 in c.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Per quanto già innanzi premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per il LOTTO 1** pari a:

Euro 450,00

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 450,00 x 12 = euro 5.400,00

Si ha dunque:

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà =

= Euro 5.400,00 x 25% = Euro 1.350,00

per cui sarà

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

R = Euro (5.400,00 – 1.350,00) = Euro 4.050,00

i = 0,034 e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

V = Euro 4.050,00 / 0,034 = Euro 119.117,65

Il valore di mercato del **LOTTO 1**, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

Euro 119.000,00 in cifra tonda (Euro centodiciannovemila/00 in c. t.)

Media tra i valori ottenuti con le due differenti stime

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = Euro (121.000,00 + 119.000,00) : 2

Valore medio = Euro 240.000,00 : 2 = **Euro 120.000,00**

per cui si può assumere in definitiva per il **LOTTO 1** il **valore di mercato** pari a:

Euro 120.000,00

(Euro centoventimila/00)

LOTTO 2 – Box auto

Stima sintetico comparativa

il prezzo a m² in tale zona oscilla tra un valore minimo di Euro 517,00 /m² e uno massimo di Euro 648,00/m² (per le fonti v. all. **O**).

Valori di mercato all'attualità—Locale garage San Tammaro					
Indagini	Stato conservativo	Valori di Vendita (Euro/m²)		Valori di fitto (Euro/m²)	
		min	max	min	max
Borsino immobiliare Gennaio 2021	buono	517,00	648,00	1,67	2,82
Quotazioni Parametriche di riferimento		**582,50 €/m²**		**2,25 €/m²**	

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

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperta ha determinato per l'u.i. il **valore medio di mercato** pari ad **Euro 600,00/m²** di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato ragguagliato	Valore Immobile
m² 17,00	**Euro 600,00/m²**	**Euro 10.200,00**

Il valore di mercato del **LOTTO 2** elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

Euro 10.200,00 (Euro diecimiladuecento/00)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Per quanto già innanzi premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per il LOTTO 2** pari a:

Euro 80,00

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 80,00 x 12 = euro 960,00

Si ha dunque:

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà =

= Euro 960,00 x 25% = Euro 240,00

per cui sarà

R = Euro (960,00 – 240,00) = Euro 720,00

i = 0,045 e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

V = Euro 720,00 / 0,045 = Euro 16.000,00

Il valore di mercato del **LOTTO 2**, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

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

Euro 16.000,00 (Euro sedicimila/00)

Media tra i valori ottenuti con le due differenti stime

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = Euro (10.200,00 + 16.000,00) : 2

Valore medio = Euro 26.200,00 : 2 = **Euro 13.100,00**

per cui si può assumere in definitiva per il **LOTTO 2** il **valore di mercato** pari a:

Euro 13.000,00 in cifra tonda

(Euro tredicimila00 in c.t.)

Tali valori delle unità immobiliari, così come sono stati determinati, tengono conto dello stato dei luoghi, della loro situazione urbanistico edilizia, nonché di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci valutati al momento della redazione del presente elaborato peritale qualora si considerino i cespiti in questione ***perfettamente commerciabili*** *nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.*

ADEGUAMENTI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 568 DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO IN LEGGE 132/2015

Ai sensi della Legge 132/2015 i valori di mercato innanzi determinati per i cespiti pignorati dovranno tenere conto degli opportuni coefficienti di adeguamento riportati nelle tabelle che seguono.

Pertanto si avrà:

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

Tab. Coefficienti di adeguamento ai sensi della Legge 132/2015

LOTTO 1

N.	Descrizione	Percentuale (%)
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	0,83
3	Stato d'uso e di manutenzione, rifacimento impianti a norma	1,25
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	1,77
	Totale percentuale di adeguamento	**13,85**

Dunque, il valore definitivo dell'immobile pignorato dopo gli opportuni adeguamenti risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. (Euro)
120.000,00	**13,85**	**103.380,00**

per cui si può assumere in definitiva come **prezzo base d'asta** per la vendita del **LOTTO 1** il valore pari a:

Euro 103.000,00 in cifra tonda

(Euro centotremila/00 in c.t.)

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

Tab. Coefficienti di adeguamento ai sensi della Legge 132/2015

LOTTO 2

N.	Descrizione	Percentuale (%)
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	0,00
3	Stato d'uso e di manutenzione, rifacimento impianti a norma	3,85
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
	Totale percentuale di adeguamento	**13,85**

Dunque, il valore definitivo dell'immobile pignorato dopo gli opportuni adeguamenti risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. (Euro)
13.000,00	**13,85**	**11.199,50**

per cui si può assumere in definitiva come **prezzo base d'asta** per la vendita del **LOTTO 2** il valore pari a:

Euro 11.000,00 in cifra tonda

(Euro undicimila/00 in c.t.)

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

nelle tabelle che precedono si precisa che:

- il valore di ciascun immobile deve essere decurtato almeno del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per effetto delle procedure esecutive;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica (APE, DOCFA e rimozione abusi) nelle diverse unità immobiliari sono stati stimati in risposta ai quesiti n. 2) e 3) e sono pari a:

		Coefficienti
LOTTO 1	€ 1.000,00	0,83
LOTTO 2	€ 0,00	0,00

- gli oneri per l'adeguamento a norma degli impianti sono stati stimati in risposta al quesito n. 2) e sono pari a:

		Coefficienti
LOTTO 1	€ 1.500,00	1,25
LOTTO 2	€ 500,00	3,85

- Entrambi i lotti risultano occupati dai debitori esecutati, per cui i relativi coefficienti di adeguamento sono pari allo 0,00%;
- per gli immobili pignorati non vi sono vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili per cui i relativi coefficienti di adeguamento sono pari allo 0,00%;
- gli oneri condominiali che sono stati elencati in risposta al quesito n. 8) sono pari a:

		Coefficienti
LOTTO 1	€ 2.118,32	1,77
LOTTO 2	€ 0,00	0,00

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

Dunque, i valori definitivi degli immobili pignorati dopo gli opportuni adeguamenti risultano pari a:

LOTTO 1	**Euro 103.000,00**
LOTTO 2	**Euro 11.000,00**

Quesito n. 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nella procedura di cui trattasi non sussiste l'ipotesi contemplata dal quesito in questione essendo stata pignorata l'intera proprietà degli immobili (quota 1/1).

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.

La sottoscritta ha provveduto a reperire presso il competente Ufficio del Comune di San Tammaro i certificati di residenza e l'estratto di matrimonio dei debitori esecutati, dal quale risultano coniugati in regime di comunione dei beni (all. **P**).

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

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. all. "**A**" – Nota di trascrizione pignoramento;
2. all. "**B**" – Certificazione notarile;
3. all. "**C**" – Atto di compravendita del 07.06.2000, notaio M. Matano;
4. all. "**D**" – Planimetrie stato dei luoghi immobili pignorati e sovrapposizioni;
5. all. "**E**" - Rilievi fotografici stato dei luoghi immobili pignorati;
6. all. "**F**" – Verbale operazioni peritali;
7. all. "**G**" – Informazioni fornite dall'amministratore condominiale;
8. all. "**H**" – Documentazione rinvenuta presso l'Ag. delle Entrate di Caserta – Servizi Catastali (visure storiche, planimetrie);
9. all. "**I**" – Stralcio PUC del Comune di San Tammaro;
10. all. "**L**" – Licenza edilizia;
11. all. "**M**" – Ispezioni ipotecarie;
12. all. "**N**" – Decreto usi civici;
13. all. "**O**" – Fonti di valutazione immobiliare;
14. all. "**P**" – Certificati di residenza ed estratto di matrimonio rilasciati dal Comune di San Tammaro.

La sottoscritta, avendo assolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Perizia alla S.V.I. completa degli allegati e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Portici, 20 settembre 2022

In fede

L'esperta

ing. Eliana Formisano

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