

Appartamento al quarto piano con box auto al piano terra - Condominio Palazzo Stella
via Ugo Foscolo n.25 e via Monti n.4, Cesa (Ce)

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°591/19 R.G.E.

LOTTO N.1

APPARTAMENTO AL QUARTO PIANO CON BOX AUTO

AL PIANO TERRA - CONDOMINIO PALAZZO STELLA

VIA UGO FOSCOLO N.25 E VIA MONTI N.4

CESA (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 2 PARTICELLA 5394 - SUB 15

N.C.E.U. - FOGLIO 2 PARTICELLA 5394 - SUB 18

G.E. Dr.ssa PAOLA CASERTA

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

Aprile 2022



INDICE

Elenco Allegati ai LOTTI.....	4
1. PREMESSA.....	6
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
2.1 Verifica preliminare	6
3. FORMAZIONE DEI LOTTI	7
4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO - LOTTO N.1	7
4.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...7	
4.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	9
4.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...15	
4.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	16
4.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	17
4.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	18
4.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	19
4.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	19
4.8.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	20
4.8.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura ..	20
4.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	20
4.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	21
4.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	21



4.12	QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	21
4.12.1	<i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i>	22
4.12.2	<i>Valore di mercato totale e valore di mercato al mq</i>	26
4.12.3	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i>	26
4.12.4	<i>Prezzo base d'asta</i>	27
4.13	QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	27
4.14	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	27



Elenco Allegati ai LOTTI

- 1.**Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 22/07/2021;
- 2.**Visura catastale sub 15, p.lla 5394, foglio 2 in Cesa - LOTTO N.1;
- 3.**Visura catastale sub 18, p.lla 5394, foglio 2 in Cesa - LOTTO N.1;
- 4.**Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Cesa - LOTTI N.1, N.2;
- 5.**Estratto di mappa del foglio 2 del Comune di Cesa - LOTTI N.1, N.2;
- 6.**Elaborato planimetrico catastale della p.lla 5394 del foglio 2 in Cesa;
- 7.**Foto del LOTTO N.1 in Cesa;
- 8.**Planimetria attuale del LOTTO N.1;
- 9.**Visura catastale storica ai terreni della p.lla 5394, foglio 2, Cesa - LOTTI N.1, N.2;
- 10.**Planimetria catastale sub 18, p.lla 5394, foglio 2 in Cesa - LOTTO N.1;
- 11.**Planimetria catastale sub 15, p.lla 5394, foglio 2 in Cesa - LOTTO N.1;
- 12.**Planimetria delle difformità catastali - LOTTO N.1;
- 13.**Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 2403/1965 del 23/01/2020 - LOTTI N.1, N.2;
- 14.**Atto di compravendita del 26/10/2007 del sub 18, p.lla 5394, foglio 2 in Cesa - LOTTO N.1;
- 15.**Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del sub 18, p.lla 5394, foglio 2 in Cesa - LOTTO N.1 nn. 64562/34858 del 23/11/2007;
- 16.**Atto di divisione del 11/05/2006 del sub 15, p.lla 5394, foglio 2 in Cesa - LOTTO N.1;
- 17.**Nota di trascrizione dell'atto di divisione del sub 15, p.lla 5394, foglio 2 in Cesa - LOTTO N.1 nn. 29785/14156 del 17/05/2006;
- 18.**Atto di compravendita del 14/11/1989 del terreno - LOTTI N.1, N.2;
- 19.**Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del terreno nn. 26223/21229 del 24/11/1989 - LOTTI N.1, N.2;
- 20.**Atto di compravendita del 03/06/1983 del terreno - LOTTI N.1, N.2;
- 21.**Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del terreno nn. 15308/13792 del 01/07/1983 - LOTTI N.1, N.2;
- 22.**Concessione edilizia n.31/88 del 08/03/1988 con grafici - LOTTI N.1, N.2;
- 23.**Planimetria delle difformità urbanistiche - LOTTO N.1;



-
24. Bolletta Enel intestata all'occupante sine titolo - LOTTO N.1;
 25. Certificato di residenza e stato di famiglia dell'occupante sine titolo - LOTTO N.1;
 26. Regolamento di condominio - LOTTI N.1, N.2;
 27. Insoluti condominiali - LOTTO N.1;
 28. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato - LOTTI N.1, N.2;
 29. Ispezione ipotecaria sulla debitrice esecutata - LOTTI N.1, N.2;
 30. Ispezione ipotecaria sui subalterni 15, 18, 38 della particella 5394, foglio 2 in Cesa - LOTTI N.1, N.2;
 31. Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 6325/1136 del 17/02/2010 - LOTTO N.1;
 32. Verifica di appartenenza dei beni pignorati al Demanio della Regione Campania - LOTTI N.1, N.2;
 33. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato - LOTTI N.1, N.2;
 34. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato - LOTTI N.1, N.2;
 35. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato - LOTTI N.1, N.2;
 36. Certificato di residenza e stato di famiglia dei debitori esecutati - LOTTI N.1, N.2;
 37. Estratto di matrimonio dei debitori esecutati - LOTTI N.1, N.2;
 38. Visura catastale sub 38, p.lla 5394, foglio 2 in Cesa - LOTTO N.2;
 39. Foto del LOTTO N.2 in Cesa;
 40. Planimetria attuale del LOTTO N.2;
 41. Planimetria catastale sub 38, p.lla 5394, foglio 2 in Cesa - LOTTO N.2;
 42. Nota di trascrizione dell'atto di divisione del sub 38, p.lla 5394, foglio 2 in Cesa - LOTTO N.2 nn. 25461/19487 del 28/07/2007;
 43. Planimetria delle difformità urbanistiche - LOTTO N.2;
 44. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore precedente - LOTTI N.1, N.2;
 45. Ricevuta di trasmissione via posta della relazione di stima dell'Esperto Stimatore inviata ai debitori esecutati - LOTTI N.1, N.2.



1. PREMESSA

Il giorno 22/06/2021 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Paola Caserta del Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°591/19 del R.G.E., promossa da **Siena NPL 2018 Srl** (creditore procedente), rappresentata e difesa dall'Avv. Giacomo Pignata, contro il Signor [REDACTED] [REDACTED] e la Signora [REDACTED] [REDACTED] (debitori esecutati).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 22/07/2021 con l'esecuzione dei rilievi visivi, metrici e fotografici ai beni pignorati, così come riportato nel verbale redatto unitamente al custode giudiziario Avv. Pasquale De Stasio **[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 Cesa sono censiti i seguenti cespiti:

- Foglio 2 - Particella 5394 - Sub 15 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani - Rendita € 486,76;
- Foglio 2 - Particella 5394 - Sub 18 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 25,0 mq - Rendita € 56,81;
- Foglio 2 - Particella 5394 - Sub 38 - Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 221,00 mq - Rendita € 308,17.

Per tali beni il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Giulia Messina Vitrano con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 23/01/2020 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a titolo traslativo inter vivos, fino al primo titolo antecedente alla trascrizione del pignoramento del 23/01/2020.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

È stata eseguita la notifica del pignoramento ai debitori esecutati che l'hanno ritirata a mani proprie.

Non vi sono creditori iscritti oltre al creditore procedente.

Il pignoramento è stato trascritto contro i debitori esecutati per il diritto della piena proprietà.

È presente l'istanza di vendita.



3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della vendita per generare la massima appetibilità dei beni sul mercato, si è proceduto alla formazione di DUE LOTTI così costituiti:

LOTTO N°1:

- Piena Proprietà di appartamento al quarto piano - Condominio Palazzo Stella, censito nel N.C.E.U. del Comune di Cesa - Foglio 2 - Particella 5394 - Sub 15;
- Piena Proprietà di box auto al piano terra - Condominio Palazzo Stella, censito nel N.C.E.U. del Comune di Cesa - Foglio 2 - Particella 5394 - Sub 18.

LOTTO N°2:

- Piena Proprietà di deposito al piano interrato - Condominio Palazzo Stella, censito nel N.C.E.U. del Comune di Cesa - Foglio 2 - Particella 5394 - Sub 38.

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO - LOTTO N.1

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO N.1 è rappresentato dalla **piena proprietà** dell'appartamento al quarto piano unitamente al box auto al piano terra del Condominio Palazzo Stella sito in Cesa avente l'accesso sia da via Ugo Foscolo n.25 e sia da via Monti n.4, censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Cesa:

- Appartamento al quarto piano censito al N.C.E.U. - Foglio 2 - Particella 5394 - Sub 15 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani [all. n. 2];
- Box auto al piano terra censito al N.C.E.U. - Foglio 2 - Particella 5394 - Sub 18 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 25,00 mq [all. n. 3].

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità ai debitori eseguiti, in forza degli atti di compravendita e di divisione eseguiti in regime di comunione legale dei beni.

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

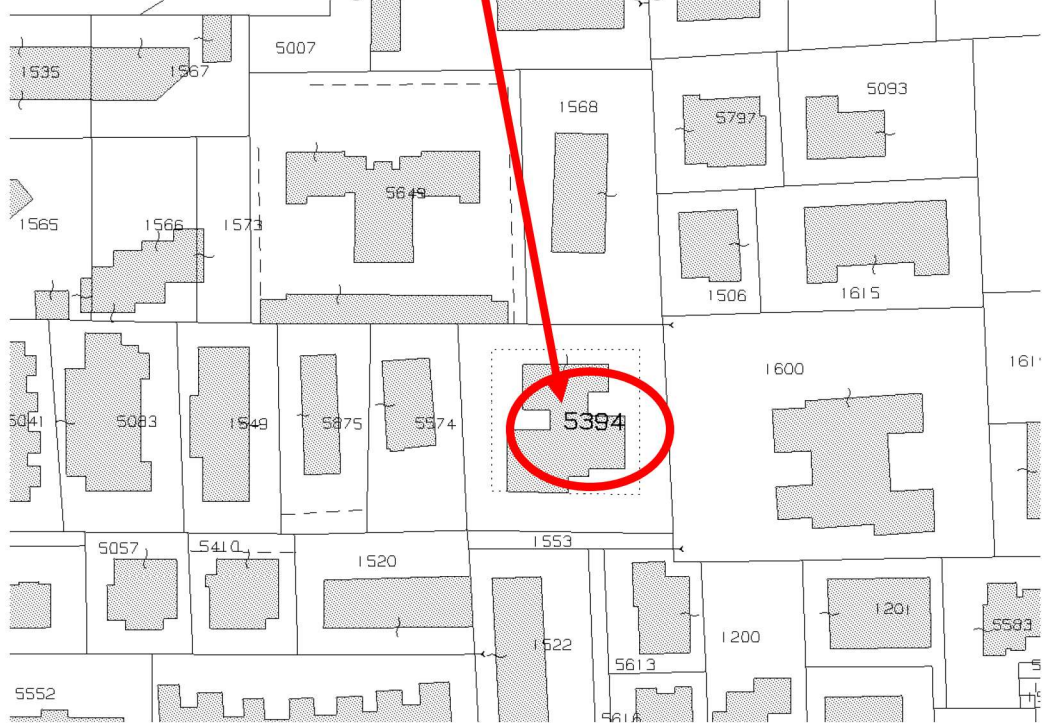
Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 4] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 5], è stata riportata l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).



Appartamento al quarto piano con box auto al piano terra - Condominio Palazzo Stella
via Ugo Foscolo n.25 e via Monti n.4, Cesa (Ce)



Figura 1 Foto satellitare dei beni pignorati



Ai fini della vendita per rendere i beni pignorati maggiormente appetibili sul mercato si è costituito il LOTTO N.1 formato dall'appartamento al quarto piano unitamente al box auto al piano terra del Condominio Palazzo Stella sito in Cesa ed avente l'accesso sia da via Ugo Foscolo n.25 e sia da via Monti n.4, rappresentando una tipologia abitativa in un contesto residenziale tipico e molto diffuso nel Comune di Cesa.

Pertanto, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale [all. n. 6], sono stati desunti i confini del LOTTO N.1 precedentemente descritto, ovvero:

- Appartamento al quarto piano:

Appartamento al quarto piano con box auto al piano terra - Condominio Palazzo Stella
via Ugo Foscolo n.25 e via Monti n.4, Cesa (Ce)

- A Nord con il cortile comune sub 1 ed il vano scala sub 2 della particella 5394 del foglio 2;
 - A Sud con il cortile comune sub 1 della particella 5394 del foglio 2;
 - Ad Est con il sub 14 della particella 5394 del foglio 2.
- Box auto al piano terra:
- A Nord con i subalterno 19 e 20 della particella 5394 del foglio 2;
 - Ad Est con il sub 23 della particella 5394 del foglio 2;
 - Ad Ovest con il cortile comune sub 1 della particella 5394 del foglio 2.

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

Il LOTTO N.1 è costituito dall'appartamento al quarto piano unitamente al box auto al piano terra del Condominio Palazzo Stella sito in Cesa ed avente l'accesso pedonale e carrabile sia da via Ugo Foscolo n.25 e sia da via Monti n.4; I beni pignorati sono, pertanto, accessibili dai mezzi rotabili (Figure 3, 4).



Figura 3 accesso da via Ugo Foscolo n.25 in Cesa



Figura 4 accesso da via Monti n.4 in Cesa

Il contesto in cui sorgono i beni pignorati è completamente urbanizzato, ovvero gli immobili sono localizzati in una zona residenziale a circa tre chilometri dal centro del Comune di Cesa ed a pochi metri dalla via Atellana SP 2 che collega il Comune di Cesa ai Comuni limitrofi di Succivo ed Orta di Atella; inoltre, dagli immobili pignorati sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Aversa, Teverola e Gricignano di Aversa (Figura 5).



Appartamento al quarto piano con box auto al piano terra - Condominio Palazzo Stella
via Ugo Foscolo n.25 e via Monti n.4, Cesa (Ce)



Figura 5 Collocazione dei beni pignorati nel contesto urbano del Comune di Cesa

Inoltre, il fabbricato in cui sono situati l'appartamento al quarto piano ed il box auto al piano terra pignorati è dotato di un vano scala, un ascensore ed un cortile comune ed ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con sei piani fuori terra ed un piano interrato.

Il LOTTO N.1 è composto da un appartamento situato al quarto piano del Condominio Palazzo Stella ed è suddiviso in un salone/cucina, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno, un ripostiglio e due balconi; completa il LOTTO N.1 il box auto al piano terra **[all. n. 7]** (Figure 6 - 27).



Figura 6 facciata nord ed accesso da via Monti n.4 in Cesa



Figura 7 facciata sud ed accesso da via Ugo Foscolo n.25 in Cesa



Appartamento al quarto piano con box auto al piano terra - Condominio Palazzo Stella
via Ugo Foscolo n.25 e via Monti n.4, Cesa (Ce)



Figura 8 accesso al vano scala unico del Condominio Palazzo Stella



Figura 9 accesso all'appartamento pignorato



Figura 10 salone/cucina

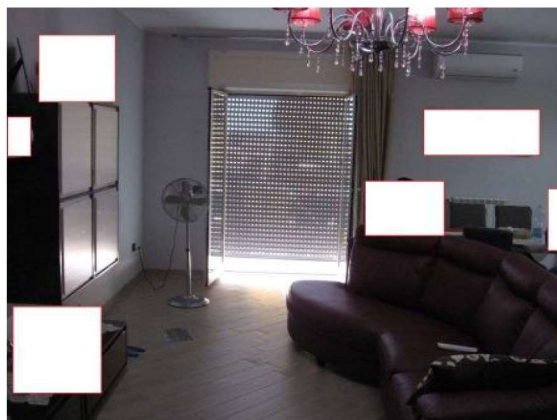


Figura 11 salone/cucina



Figura 12 salone/cucina



Figura 13 salone/cucina



Appartamento al quarto piano con box auto al piano terra - Condominio Palazzo Stella
via Ugo Foscolo n.25 e via Monti n.4, Cesa (Ce)



Figura 14 camera da letto 1



Figura 15 camera da letto 1



Figura 16 camera da letto 2



Figura 17 camera da letto 2



Figura 18 camera da letto 3



Figura 19 camera da letto 3



Figura 20 bagno 1



Figura 21 bagno 2



Appartamento al quarto piano con box auto al piano terra - Condominio Palazzo Stella
via Ugo Foscolo n.25 e via Monti n.4, Cesa (Ce)



Figura 22 disimpegno



Figura 23 ripostiglio



Figura 24 balcone 1

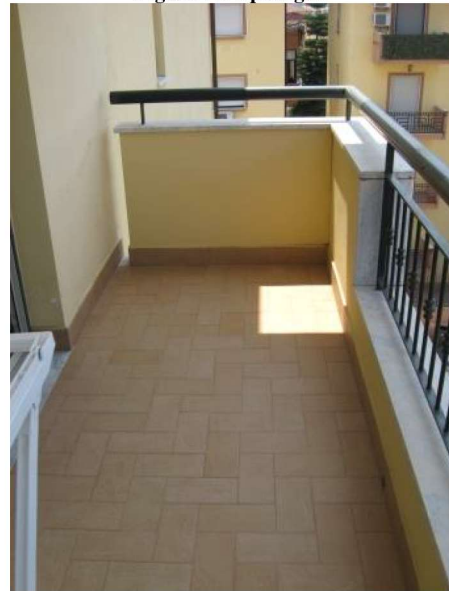


Figura 25 balcone 2



Figura 26 accesso al box auto al piano terra



Figura 27 box auto al piano terra

Dalle planimetrie **[all. n. 8]** del LOTTO N.1 è stato possibile dedurre per l'appartamento al settimo piano una superficie utile interna complessiva di 127,20 mq, oltre ai balconi di 19,00 mq ed al box auto di 24,30 mq, ovvero: (Figura 28):



Appartamento al quarto piano con box auto al piano terra - Condominio Palazzo Stella
via Ugo Foscolo n.25 e via Monti n.4, Cesa (Ce)

- **Appartamento al quarto piano - altezza utile interna di 2,80 m**
 - Salone/cucina della superficie di 55,90 mq;
 - Camera da letto 1 della superficie di 19,80 mq;
 - Camera da letto 2 della superficie di 15,60 mq;
 - Camera da letto 3 della superficie di 14,00 mq;
 - Bagno 1 della superficie di 5,90 mq;
 - Bagno 2 della superficie di 4,80 mq;
 - Disimpegno della superficie di 9,10 mq;
 - Ripostiglio della superficie di 2,10 mq;
 - Balcone 1 della superficie di 13,60 mq;
 - Balcone 2 della superficie di 5,40 mq.
- **Box auto al piano terra - altezza utile interna di 2,60 m**
 - Box auto della superficie di 24,30 mq.

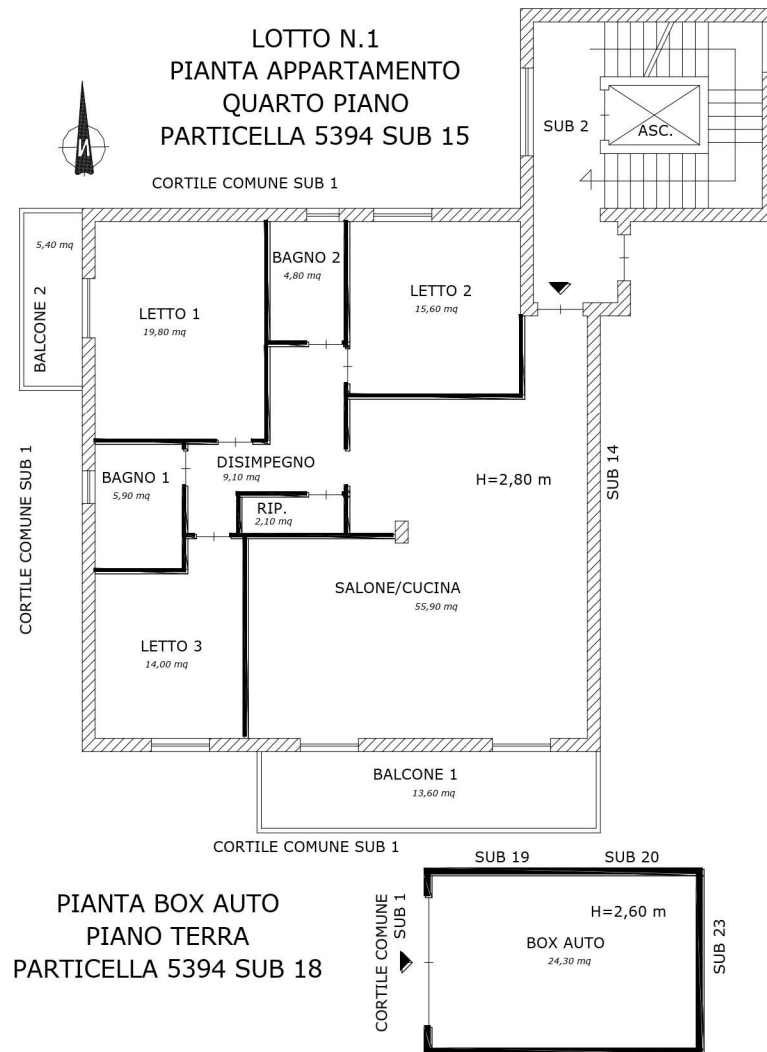


Figura 28 planimetria dell'appartamento al quarto piano e del box auto al piano terra

Il LOTTO N.1 rientra nel contesto condominiale del Condominio Palazzo Stella e, pertanto, condivide con le restanti unità immobiliari tutti gli spazi comuni quale androne, vano scala, ascensore e cortile esterno condominiale.

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

- C = 1,00 per tutti gli ambienti interni all'appartamento;
- C = 0,45 per il box auto;
- C = 0,25 per i balconi.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **142,885 mq.**

L'appartamento si trova in ottime condizioni di manutenzione e sono necessari degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per una revisione generale è stimabile in € 1.000,00.

L'appartamento è privo della attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 300,00.

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

Il LOTTO N.1 è costituito dall'appartamento al quarto piano unitamente al box auto al piano terra del Condominio Palazzo Stella in Cesa avente l'accesso sia da via Ugo Foscolo n.25 e sia da via Monti n.4 e sono censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Cesa:

Dati catastali attuali e storici del sub 15 della particella 5394 del foglio 2 [all. n. 2]

- Dal 11/06/2002 - Comune di Cesa - N.C.E.U. - Foglio 2 - Particella 5394 - Sub 15.

Dati catastali attuali e storici del sub 18 della particella 5394 del foglio 2 [all. n. 3]

- Dal 16/06/2005 - Comune di Cesa - N.C.E.U. - Foglio 2 - Particella 5394 - Sub 18;
- Dal 11/06/2002 - Comune di Cesa - N.C.E.U. - Foglio 2 - Particella 5394 - Sub 4.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 5394 (ex p.lla 1552) del foglio 2, ottenuta dall'originaria particella 499/a oggetto del frazionamento n.58142 del 08/10/1980 con cui è stata desunta la p.lla 499/h [all. n. 9].

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto e di divisione e nelle relative note di trascrizione, coincidono con quelli attuali.



Il box auto al piano terra è dotato della planimetria catastale **[all. n. 10]** cui è conforme lo stato dei luoghi ed anche l'appartamento al quarto piano è dotato della planimetria catastale **[all. n. 11]**, cui è difforme lo stato dei luoghi in ordine alla differente distribuzione degli spazi interni (spostamento del ripostiglio nella zona disimpegno ed assenza del tramezzo di divisione tra la cucina ed il salone **[all. n. 12]**) (Figure 29 e 30).

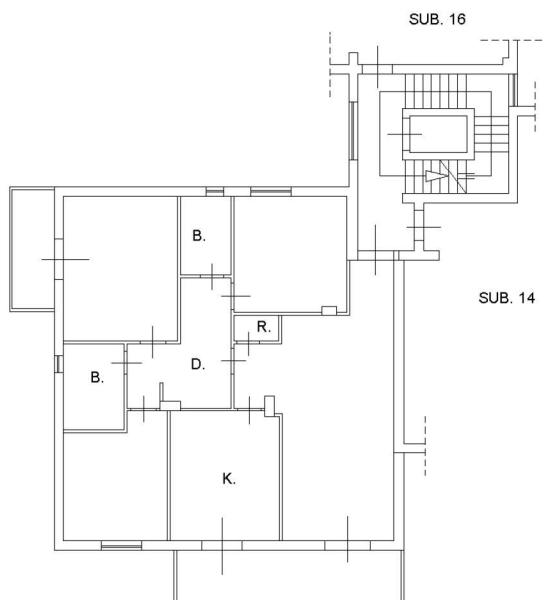


Figura 29 planimetria catastale dell'appartamento al quarto piano pignorato

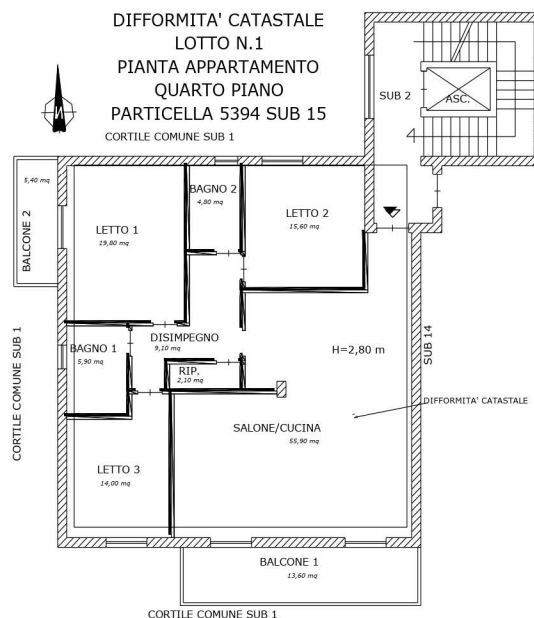


Figura 30 planimetria delle difformità catastali dell'appartamento pignorato al quarto piano

Per procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale è necessario eseguire una procedura doc.f.a ed il costo, comprensivo degli onorari tecnici e delle spese vive, è pari ad € 350,00.

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

LOTTO N.1: – piena ed intera proprietà di **appartamento al quarto piano con box auto al piano terra** ubicati all'interno del Condominio Palazzo Stella in Cesa con accesso sia da via Ugo Foscolo n.25 e sia da via Monti n.4; l'appartamento ha una superficie utile interna di 127,20 mq, con un'altezza utile interna di 2,80 m ed è composto da un salone/cucina, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno, un ripostiglio e due balconi; completa il lotto il box auto al piano terra; l'appartamento confina con i subalterni 1 e 2 a nord, con il sub 1 a sud, con il sub 14 ad est; il box auto confina con i subalterni 19 e 20 a nord, con il sub 23 ad est e con il sub 1 ad ovest; l'appartamento ed il box auto sono riportati nel **C.F. del Comune di Cesa foglio 2, p.lla 5394 sub 15 e 18**; il descritto stato dei luoghi non è conforme alla

consistenza catastale in ordine alla differente distribuzione interna dell'appartamento per la differente disposizione del ripostiglio e per l'assenza del tramezzo tra il salone e la cucina; vi è concessione edilizia n.31/88 del 08/03/1988 e successivo permesso di costruire in sanatoria n.38/2007 del 14/06/2007 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento per la differente disposizione del ripostiglio, per l'assenza del tramezzo tra il salone e la cucina e per l'arretramento di parte della tempagnatura del salone/cucina. A parere dell'Esperto Stimatore per procedere con la regolarizzazione urbanistica è necessario procedere allo spostamento di parte della tempagnatura secondo il titolo assentito, oltre alla presentazione di una CILA in sanatoria per la differente distribuzione interna.

PREZZO BASE euro 177.000,00.

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.1, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 02/12/2019, trascritto il **23/01/2020** ai nn. 2403/1965 **[all. n. 13]**, contro [redacted] e [redacted] (debitori eseguiti) ed a favore di Siena NPL 2018 Srl (creditore procedente), relativamente all'appartamento al quarto piano e del box auto al piano terra, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Cesa al foglio 2, particella 5394, sub 15 e 18, per la quota di 1000/1000 pervenuta ai debitori eseguiti, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

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

- *Atto di compravendita* del 26/10/2007 **[all. n. 14]**, trascritto il 23/11/2007 ai nn. 64562/34858 [all. n. 15], contro [redacted] ed a favore di [redacted] e [redacted] (debitori eseguiti), relativamente alla piena proprietà del box auto al piano terra, censito nel N.C.E.U. del Comune di Cesa al foglio 2, particella 5394, sub 18;
- *Atto di divisione* del 11/05/2006 **[all. n. 16]**, trascritto il 17/05/2006 ai nn. 29785/14156 [all. n. 17], contro [redacted] ed a favore di [redacted] e [redacted] (debitori eseguiti), relativamente



alla piena proprietà dell'appartamento al quarto piano, censito nel N.C.E.U. del Comune di Cesa al foglio 2, particella 5394, sub 15;

- **Atto di compravendita** del 14/11/1989 **[all. n. 18]**, trascritto il 24/11/1989 ai nn. 26223/21229 [all. n. 19], contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (debitori esecutati), relativamente alla quota di 1/4 della proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Cesa al foglio 2, particella 499/h ottenuto dal frazionamento 11/1983;
- **Atto di compravendita** del 03/06/1983 **[all. n. 20]**, trascritto il 01/07/1983 ai nn. 15308/13792 [all. n. 21], contro [REDACTED] [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato) e Romano Stella, relativamente alla quota di 2/5 della proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Cesa al foglio 2, particella 499/h ottenuto dal frazionamento 11/1983;

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 5394 (ex p.lla 1552) del foglio 2, ottenuta dall'originaria particella 499/a oggetto del frazionamento n.58142 del 08/10/1980 con cui è stata desunta la p.lla 499/h [all. n. 9].

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

Il Comune di Cesa è dotato del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta n. 34 del 21/01/2003; secondo il P.R.G. vigente il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ricade in zona omogenea B1 - residenziale di completamento.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Cesa è emerso che il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato con la concessione edilizia n.31/88 del 08/03/1988 **[all. n. 22]** e successivamente è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n.38/2007 del 14/06/2007 per i box auto al piano terra.

Lo stato dei luoghi non è conforme al titolo assentito in ordine alla distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento per la differente disposizione del ripostiglio, per l'assenza del tramezzo tra il salone e la cucina e per l'arretramento di parte della tompagnatura del salone/cucina **[all. n. 23]** (Figure 31 e 32).



Appartamento al quarto piano con box auto al piano terra - Condominio Palazzo Stella
via Ugo Foscolo n.25 e via Monti n.4, Cesa (Ce)

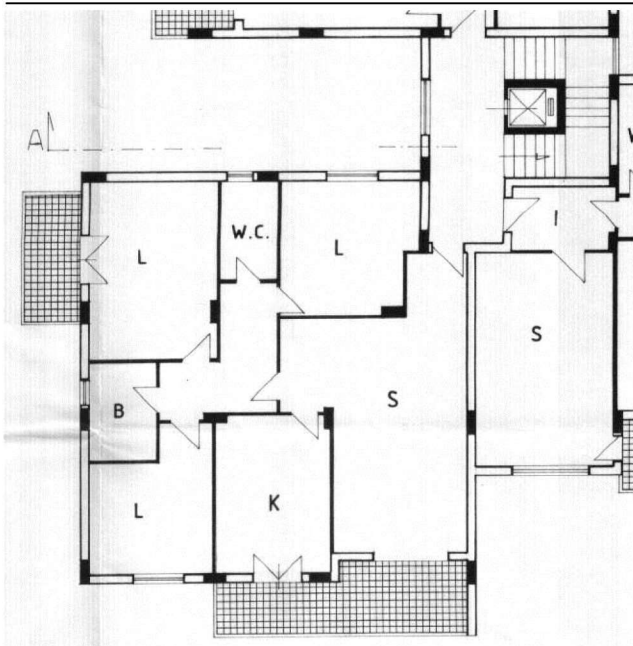


Figura 31 planimetria urbanistica dell'appartamento al quarto piano pignorato secondo la C.E. n.31/88 del 08/03/1988

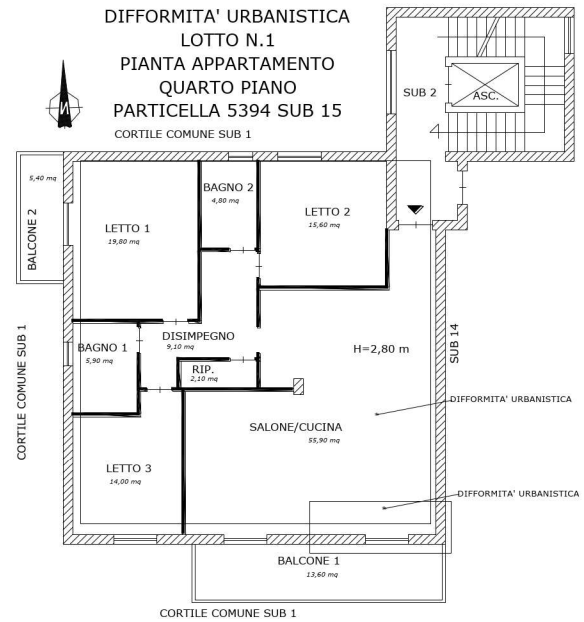


Figura 32 planimetria delle difformità urbanistiche dell'appartamento pignorato al quarto piano

A parere dell'Esperto Stimatore per procedere con la regolarizzazione urbanistica è necessario procedere allo spostamento di parte della tompagnatura secondo il titolo assentito, oltre alla presentazione di una CILA in sanatoria per la differente distribuzione interna ed il costo, comprensivo di spese tecniche, oneri urbanistici ed arretramento della tompagnatura, è stimabile in € 10.000,00.

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

Il LOTTO N.1 risulta occupato sine titolo dal signor Verde Alfredo unitamente alla propria famiglia **[all. n. 24]**; tuttavia l'occupante possiede la residenza in un immobile differente da quello oggetto di pignoramento **[all. n. 25]**.

È stata desunta un'indennità di occupazione pari ad € 400,00 mensili.

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

Il LOTTO N.1 è costituito dall'appartamento al quarto piano unitamente al box auto al piano terra del Condominio Palazzo Stella sito in Cesa, avente l'accesso sia da via Ugo Foscolo n.25 e sia da via Monti n.4; In tale contesto è presente un regolamento di condominio **[all. n. 26]**, mentre la quota condominiale mensile è di circa € 70,00.

Vi sono degli insoluti che al settembre 2021 ammontano a circa € 4.000,00 **[all. n. 27]**.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.1 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor [REDACTED] (debitore esecutato) [all. n. 28], sulla signora [REDACTED] (debitrice esecutata) [all. n. 29] e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sull'appartamento e sul box auto censiti ai subalterni 15 e 18 della particella 5394 del foglio 2 del Comune di Cesa [all. n. 30].

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

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

- **Ipoteca volontaria** del 11/02/2010, iscritta il 17/02/2010 ai nn. 6325/1136 [all. n. 31], contro [REDACTED] e [REDACTED] (debitori esecutati) ed a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa (cedente del creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al quarto piano e del box auto al piano terra, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Cesa al foglio 2, particella 5394, sub 15 e 18;
- **Atto di pignoramento immobiliare** del 02/12/2019, trascritto il 23/01/2020 ai nn. 2403/1965 [all. n. 13], contro [REDACTED] e [REDACTED] (debitori esecutati) ed a favore di Siena NPL 2018 Srl (creditore precedente), relativamente all'appartamento al quarto piano e del box auto al piano terra, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Cesa al foglio 2, particella 5394, sub 15 e 18, per la quota di 1000/1000 pervenuta ai debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è pari a € 300,00, mentre il costo per la regolarizzazione catastale tramite procedura doc.fa è di € 350,00; inoltre il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite una C.I.L.A. in sanatoria, comprensivo di spese tecniche, oneri urbanistici ed arretramento della tompagnatura, è stimabile in € 10.000,00.

Infine il costo per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00.

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

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

Il LOTTO N.1 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio [all. n. 32].



4.10 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 dei debitori esecutati e di loro dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.1.

Inoltre, dalle verifiche presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono terreni gravati da usi civici nel Comune di Cesa e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.1.

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

Il LOTTO N.1 è costituito dall'appartamento al quarto piano unitamente al box auto al piano terra del Condominio Palazzo Stella sito in Cesa, avente l'accesso sia da via Ugo Foscolo n.25 e sia da via Monti n.4; In tale contesto è presente un regolamento di condominio **[all. n. 26]**, mentre la quota condominiale mensile è di circa € 70,00.

Vi sono degli insoluti che al settembre 2021 ammontano a circa € 4.000,00 **[all. n. 27]**.

4.12 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).

4.12.1 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 ad uso residenziale in contesti condominiali all'interno della zona residenziale.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Cesa.



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 Direzione Immobiliare - via Martiri Atellani n.65, Sant'Arpino (Ce), dall'Agenzia Immobiliare La Casa Ideale - via Martiri Atellani n.196, Sant'Arpino (Ce), dall'Agenzia Immobiliare La Dimora - viale della Libertà n.45, Aversa (Ce), 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. 33]**
 - Valore di mercato noto = € 160.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 6 mesi;
 - Superficie utile interna = 163,00 mq (comprende il 15% della superficie dei posti auto);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 20,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'immobile = primo piano;
 - Livello di manutenzione dell'immobile = sufficiente con interventi di manutenzione straordinaria.
- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 34]**
 - Valore di mercato noto = € 179.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi;
 - Superficie utile interna = 130,50 mq (comprende il 45% della superficie del box auto ed il 15% della superficie del posto auto);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 30,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'immobile = terzo piano;
 - Livello di manutenzione dell'immobile = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 35]**
 - Valore di mercato noto = € 169.000,00;



Appartamento al quarto piano con box auto al piano terra - Condominio Palazzo Stella
via Ugo Foscolo n.25 e via Monti n.4, Cesa (Ce)

- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi;
 - Superficie utile interna = 129,00 mq (comprende il 45% della superficie del box auto);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 25,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano dell'immobile = terzo piano;
 - Livello di manutenzione dell'immobile = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE - LOTTO N.1
 - Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 138,135 mq (comprende il 45% della superficie del box auto);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 19,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'immobile = quarto piano;
 - Livello di manutenzione assimilato all'immobile = ottimo con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 15,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base ai numeri di piani = 5,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 10.000,00;

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):



Appartamento al quarto piano con box auto al piano terra - Condominio Palazzo Stella
via Ugo Foscolo n.25 e via Monti n.4, Cesa (Ce)

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	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 160 000,00	€ 179 000,00	€ 169 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	6 mesi	2 mesi	2 mesi
Superficie utile interna	138,14 mq	163,00 mq	130,50 mq	129,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	19,00 mq	20,00 mq	30,00 mq	25,00 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	2 bagni	2 bagni	1 bagno
Numero di piano	4 piano	1 piano	3 piano	3 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	7,5	3	4,5	4,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO N.1 il valore di mercato di € **213.871,14**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:



Appartamento al quarto piano con box auto al piano terra - Condominio Palazzo Stella
via Ugo Foscolo n.25 e via Monti n.4, Cesa (Ce)

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 160 000,00	€ 179 000,00	€ 169 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 3 144,00	-€ 1 172,45	-€ 1 106,95
€ - Superficie utile interna	-€ 24 407,36	€ 7 494,48	€ 8 966,87
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	-€ 245,40	-€ 2 699,39	-€ 1 472,39
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	€ 5 000,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 24 000,00	€ 8 950,00	€ 8 450,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	€ 45 000,00	€ 30 000,00	€ 30 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 201 203,24	€ 221 572,64	€ 218 837,53
Media dei valori corretti	€ 213 871,14		

4.12.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è desunto per il LOTTO N.1 il valore di mercato di € **213.871,14** e, considerando la superficie commerciale pari a **142,885 mq**, si è calcolato un valore di € **1.496,80 al mq**, ovvero:

<u>Appartamento al quarto piano con box auto al piano terra</u> p.lla 5394 sub 15 e sub 18		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
142,885 mq	1.496,80 €/mq.	€ 213.871,14

4.12.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione del LOTTO N.1 è ottimo 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 pari a € 300,00, mentre il costo per la regolarizzazione catastale tramite procedura doc.fa è di € 350,00; inoltre, il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite una C.I.L.A. in sanatoria, comprensivo di spese tecniche, oneri urbanistici ed arretramento della tompagnatura, è stimabile in € 10.000,00.

Infine il costo per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00.

I costi necessari per la liberazione dei beni pignorati sono stimabili in € 2.221,14, mentre i costi per gli insoluti condominiali ammontano a circa € 4.000,00.



L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **17.871,14** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **196.000,00**.

4.12.4 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del LOTTO N.1 alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per eventuali ulteriori oneri condominiali insoluti e dovuti, per gli eventuali ulteriori costi necessari per la liberazione, per gli eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per tener conto dell'ulteriore svalutazione che il LOTTO N.1 subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

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

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di € **177.000,00**.

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

I beni che costituiscono il LOTTO N.1 risulta di piena proprietà dei debitori esegutati.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

4.14 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

I debitori esegutati sono residenti in Aversa alla via degli Oleandri n.8 [all. n. 36].

I debitori esegutati si sono coniugati il [REDACTED] scegliendo il regime della comunione legale dei beni [all. n. 37].

