

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°87/25 R.G.E.

LOTTO N.2

DEPOSTI E POSTI AUTO COPERTI IN CORSO DI COSTRUZIONE AL

PIANO SEMINTERRATO

VIA RAVONE N.1 – PRATELLA (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 6 PARTICELLA 5065 SUB 5

G.E. Dr.ssa LINDA CATAGNA

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 2026

INDICE

Elenco Allegati	4
1. PREMESSA.....	6
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
2.1 Verifica preliminare	6
2.2 Formazione dei lotti.....	7
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL' INCARICO – LOTTO N.2	8
3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...8	
3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	10
3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	14
3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	14
3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	15
3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	15
3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	17
3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	17
3.8.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	17
3.8.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .	17
3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	18
3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	18
3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	18
3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	18

3.12.1	<i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i>	<i>19</i>
3.12.2	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i>	<i>20</i>
3.12.3	<i>Prezzo base d'asta</i>	<i>20</i>
3.12.4	<i>Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq</i>	<i>21</i>
3.13	QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	21
3.14	QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	21

Elenco Allegati

- 1.** Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 26/09/2025 - LOTTI;
- 2.** Indennità di occupazione per il LOTTO N.1;
- 3.** Visura catastale storica del sub 22 della p.lla 5065, foglio 6, Pratella - LOTTO N.1;
- 4.** Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Pratella - LOTTI;
- 5.** Estratto di mappa del foglio 6 del Comune di Pratella - LOTTI;
- 6.** Elaborato planimetrico catastale della p.lla 5065, foglio 6, Pratella - LOTTI;
- 7.** Foto LOTTO N.1;
- 8.** Planimetria attuale del LOTTO N.1;
- 9.** Visura catastale storica ai terreni della p.lla 5065 del foglio 6 in Pratella su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati - LOTTI;
- 10.** Planimetria catastale del sub 22 della p.lla 5065, foglio 6, Pratella – LOTTO N.1;
- 11.** Planimetria delle difformità catastali del sub 22 della p.lla 5065, foglio 6, Pratella – LOTTO N.1;
- 12.** Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 15476/12205 del 16/04/2025 - LOTTI;
- 13.** Atto di acquisto del 22/03/2004 - LOTTI;
- 14.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 07/04/2004 ai nn. 13633/10416 - LOTTI;
- 15.** Atto di acquisto precedente del 10/10/1991 - LOTTI;
- 16.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto precedente del 07/11/1991 ai nn. 26035/22145 - LOTTI;
- 17.** Permesso di Costruire n.4/2004 del 14/04/2004 con grafici - LOTTI;
- 18.** Permesso di Costruire in sanatoria n.7/2011 del 21/12/2011 con grafici - LOTTI;
- 19.** CILA per la differente distribuzione interna degli ambienti del 12/02/2018 prot. n.811 con grafici - LOTTI;
- 20.** SCA (agibilità) del 16/03/2018 prot. n.1421 - LOTTI;
- 21.** Planimetria difformità urbanistiche LOTTO N.1;
- 22.** Contratto preliminare di locazione LOTTO N.1;
- 23.** Certificato di residenza occupante LOTTO N.1
- 24.** Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato - LOTTI;

- 25.** Ispezione ipotecaria sugli immobili pignorati - LOTTI;
- 26.** Ispezione ipotecaria sul terreno su cui sono stati edificati gli immobili pignorati - LOTTI;
- 27.** Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 2353/182 del 23/06/2019/01/2009 - LOTTI;
- 28.** Certificato camerale del debitore esecutato - LOTTI;
- 29.** Visura catastale storica del sub 5 della p.lla 5065, foglio 6, Pratella - LOTTO N.2;
- 30.** Foto LOTTO N.2;
- 31.** Planimetria attuale del LOTTO N.2;
- 32.** Planimetria diffomità urbanistiche LOTTO N.2;
- 33.** Visura catastale storica del sub 7 della p.lla 5065, foglio 6, Pratella - LOTTO N.3;
- 34.** Foto LOTTO N.3;
- 35.** Planimetria attuale del LOTTO N.3;
- 36.** Planimetria diffomità urbanistiche LOTTO N.3;
- 37.** Visura catastale storica del sub 10 della p.lla 5065, foglio 6, Pratella - LOTTO N.4;
- 38.** Foto LOTTO N.4;
- 39.** Planimetria attuale del LOTTO N.4;
- 40.** Planimetria diffomità urbanistiche LOTTO N.4;
- 41.** Visura catastale storica del sub 11 della p.lla 5065, foglio 6, Pratella - LOTTO N.5;
- 42.** Foto LOTTO N.5;
- 43.** Planimetria attuale del LOTTO N.5;
- 44.** Planimetria diffomità urbanistiche LOTTO N.5;
- 45.** Ricevuta di trasmissione via pec della perizia di stima dell'Esperto Stimatore dei cinque lotti, inviata al creditore precedente;
- 46.** Ricevuta di trasmissione via pec delle perizie di stima dell'Esperto Stimatore dei cinque lotti, inviata al debitore esecutato.

1. PREMESSA

Il giorno 18/08/2025 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Linda Catagna del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°87/25 del R.G.E., promossa da **Omissis** (creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. **Omissis** contro la società **Omissis** (debitore esecutato).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il giorno 26/09/2025 sui beni oggetto di pignoramento e sono stati eseguiti rilievi visivi, metrici e fotografici ai beni oggetto della procedura esecutiva, così come riportato nel verbale redatto unitamente al Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Cipriani Marinelli **[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 Pratella sono censiti i seguenti cespiti di proprietà esclusiva del debitore esecutato:

- Foglio 6 - Particella 5065 - Sub 22 - Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 4,0 vani - Rendita € 154,94;
- Foglio 6 - Particella 5065 - Sub 5 - Categoria F/3;
- Foglio 6 - Particella 5065 - Sub 7 - Categoria F/3;
- Foglio 6 - Particella 5065 - Sub 10 - Categoria F/3;
- Foglio 6 - Particella 5065 - Sub 11 - Categoria F/3;

Per tali beni il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio **Omissis** con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 16/04/2025 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antiventennale dalla trascrizione del pignoramento del 16/04/2025.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta incompleta, in quanto nella relazione notarile non è stata indicata l'iscrizione di ipoteca a favore del cedente dell'attuale creditore procedente, ovvero in favore della Omissis ; tuttavia, il creditore procedente ha depositato la nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria.

Gli immobili pignorati sono stati edificati sul terreno pervenuto per acquisto al debitore esecutato che ha personalità giuridica.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al debitore esecutato ex art.143 cpc.

L'iscrizione a ruolo è stata eseguita il 15/04/2024 10/04/2025 ovvero entro i 15 giorni dal ritiro dell'atto di pignoramento dall'Ufficiale Giudiziario avvenuto il 07/04/2025, ovvero entro il termine di cui all'art.543 cpc.

Il pignoramento è stato notificato il 12/03/2025; l'istanza di vendita è stata depositata il 10/04/2025 ovvero entro il termine di 45 giorni dalla notifica del pignoramento, così come previsto dall'articolo 497 cpc.

La certificazione notarile è stata depositata il 12/05/2025 ovvero entro il termine di 45 giorni 20 giorni dalla notifica del pignoramento (notifica ex art.143 cpc), così come previsto dall'articolo 567 cpc.

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

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

Non vi sono comproprietari.

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

Il LOTTO N.1 costituito da un appartamento è occupato da terzi in assenza di titolo opponibile alla procedura esecutiva e, pertanto, è stata determinata dallo scrivente l'indennità di occupazione pari a € 120,00 mensili **[all. n. 2]**.

2.2 Formazione dei lotti

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

LOTTO N°1:

- Piena Proprietà di appartamento al secondo piano in Pratella (Ce) alla via Ravone n.1, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pratella - Foglio 6 - Particella **5065** - Sub **22**.

LOTTO N°2:

- Piena Proprietà di depositi e posti auto coperti in corso di costruzione al piano seminterrato in Pratella (Ce) alla via Ravone n.1, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Pratella - Foglio 6 - Particella **5065** - Sub **5**.

LOTTO N°3:

- Piena Proprietà di box auto in corso di costruzione al piano seminterrato in Pratella (Ce) alla via Ravone n.1, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pratella - Foglio 6 - Particella 5065 - Sub 7.

LOTTO N°4:

- Piena Proprietà di deposito con wc in corso di costruzione al piano seminterrato in Pratella (Ce) alla via Ravone n.1, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pratella - Foglio 6 - Particella 5065 - Sub 10.

LOTTO N°5:

- Piena Proprietà di box auto con wc e deposito in corso di costruzione al piano seminterrato in Pratella (Ce) alla via Ravone n.1, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pratella - Foglio 6 - Particella 5065 - Sub 11.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTO N.2**3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

Il diritto reale oggetto del pignoramento è rappresentato dalla **piena proprietà** del LOTTO N.2 costituito dai depositi e posti auto coperti in corso di costruzione al piano seminterrato censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Pratella:

- Depositi e posti auto coperti in corso di costruzione al piano seminterrato censiti al N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 5065 – Sub 5 - Categoria F/3 **[all. n. 29]**.

Il diritto reale contenuto nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è la piena proprietà che coincide a quello in titolarità al debitore esecutato che ha acquistato il terreno su cui ha edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati; il debitore esecutato ha personalità giuridica.

Il LOTTO N.2 oggetto del pignoramento coincide 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).



Figura 1 Localizzazione del bene pignorato

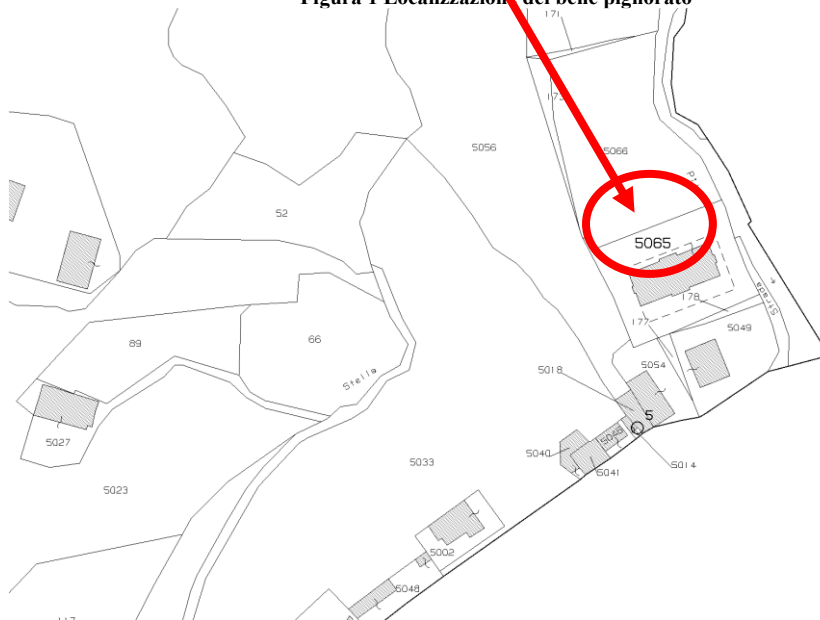


Figura 2 Mappa catastale con l'individuazione della particella

Ai fini della vendita, per rendere i beni pignorati maggiormente appetibile sul mercato, si è formato il **LOTTO N.2**, in quanto esso è composto da depositi e posti auto coperti in corso di costruzione al piano seminterrato non divisibili in natura, appartenenti ad un fabbricato di quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, rappresentando una tipologia edilizia poco presente nella zona residenziale del Comune di Pratella.

Pertanto, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale a mappa catastale **[all. n. 6]** è stato possibile definire i confini del **LOTTO N.2** precedentemente descritto, ovvero:

- Ad Ovest con il terrapieno;
- Ad Est con il sub 4 della particella 5065 del foglio 6;
- A Nord con la corsia di manovra comune sub 6 della particella 5065 del foglio 6.

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

Il LOTTO N.2 è costituito da depositi e posti auto coperti in corso di costruzione al piano seminterrato con accesso dal vano scala comune dotato di ascensore e dalle rampe carrabili in corso di costruzione da via Ravone n.1 in Pratella (Ce).

Tale LOTTO N.2, pertanto, è accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3, 4).



Figura 3 facciata sud/est del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Pratella alla via Ravone n.1



Figura 4 facciata nord del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Pratella alla via Ravone n.1

Il contesto in cui sorge il LOTTO N.2 è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato nella zona residenziale del Comune di Pratella a pochi metri dal SS 158 che attraversa l'intero Comune di Pratella (Figura 5).

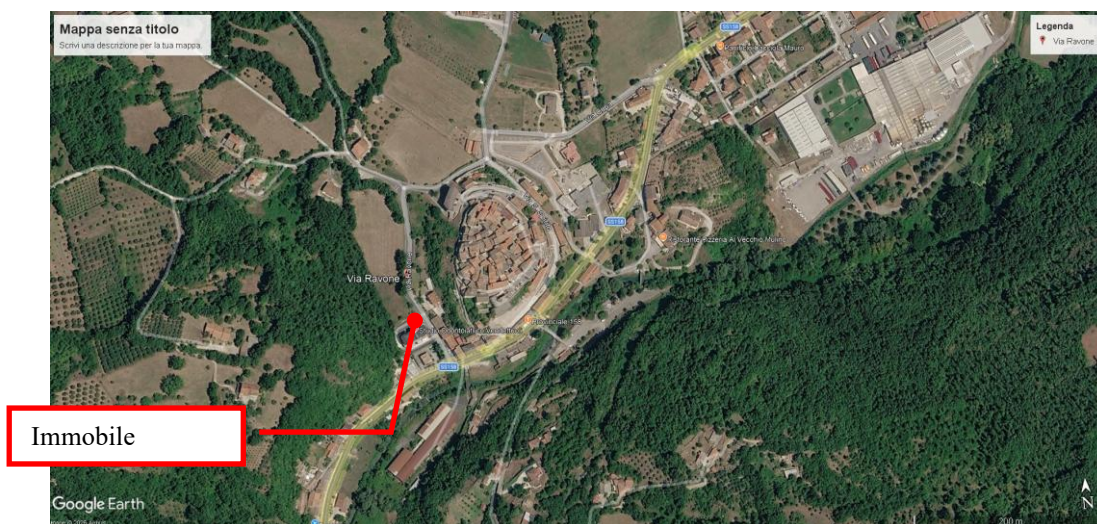


Figura 5 Collocazione nel contesto urbano del Comune di Pratella

Inoltre, i depositi e posti auto coperti in corso di costruzione al piano seminterrato, accessibili dal vano scala comune dotato di ascensore e dalle rampe carrabili in corso di costruzione, appartengono ad un fabbricato con quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, avente

una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi; il LOTTO N.2 è composto da tre depositi e quattro posti auto coperti e visto che sono censiti in corso di costruzione, sono privi di rendita catastale **[all. n. 30]** (Figure 6 - 15).



Figura 6 accesso al vano scala comune del fabbricato



Figura 7 ingresso al piano seminterrato dal vano scala comune del fabbricato



Figura 8 rampa carrabile per accesso al piano seminterrato in corso di costruzione



Figura 9 rampa carrabile per accesso al piano seminterrato in corso di costruzione



Figura 10 accesso ai tre depositi del piano seminterrato



Figura 11 deposito 1 al piano seminterrato



Figura 12 deposito 2 al piano seminterrato

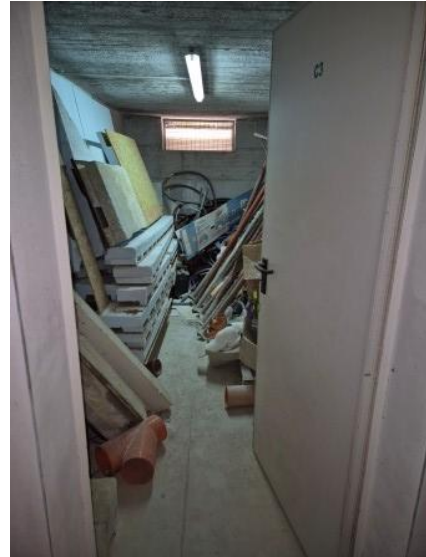


Figura 13 deposito 3 al piano seminterrato



Figura 14 posti auto coperti al piano seminterrato



Figura 15 posti auto coperti al piano seminterrato

Dalla planimetria [all. n. 31] del LOTTO N.2, è possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 104,70 mq, così suddivisa tra i vari ambienti (Figura 16):

- **LOTTO N.2 al piano seminterrato con altezza utile interna di 2,40 m**
 - Deposito 1 della superficie di 15,70 mq;
 - Deposito 2 della superficie di 14,00 mq;
 - Deposito 3 della superficie di 14,00 mq;
 - Posti Auto coperti della superficie di 61,00 mq.

LOTTO N.2
DEPOSITI E POSTI AUTO COPERTI AL PIANO
SEMINTERRATO
PARTICELLA 5065 SUB 5

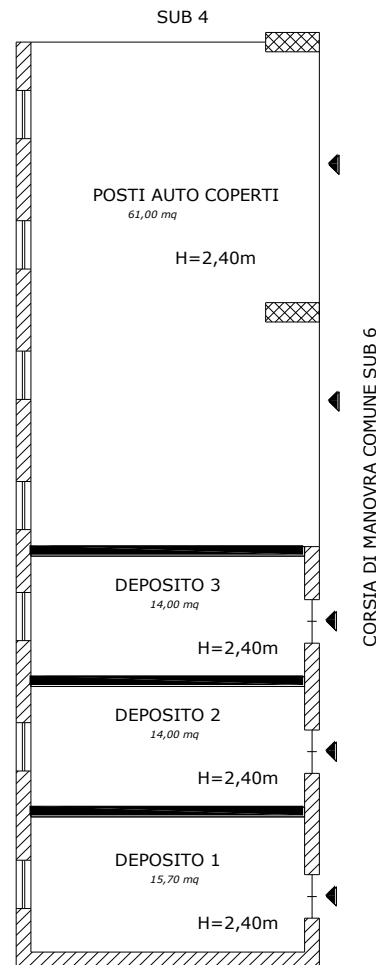


Figura 16 Planimetria del LOTTO N.2

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

- $C = 0,45$ per i depositi;
- $C = 0,35$ per i posti auto coperti.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **41,015 mq**.

Il LOTTO N.2 è occupato dal debitore esecutato; le condizioni abitative dei beni pignorati risultano sufficienti con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico dei beni pignorati non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) e, pertanto, i costi necessari per l'adeguamento sono stimabili in € 500,00.

Gli immobili pignorati essendo depositi e posti auto coperti non necessitano dell'attestato di prestazione energetica.

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

Il LOTTO N.2 è costituito da depositi e posti auto coperti in corso di costruzione al piano seminterrato, siti in Pratella (Ce) alla via Ravone n.1 e, dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti variazioni catastali:

Dati catastali attuali e storici del sub 5 della particella 5065 [all. n. 29]

- Dal 19/04/2022 - Comune di Pratella - N.C.E.U. - Foglio 6 - Particella 5065 - Sub 5.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 5065 del foglio 6, ottenuta dalla particella 175 del foglio 6 [all. n. 9].

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli attuali, mentre i dati catastali inseriti nell'atto di acquisto e nella relativa nota di trascrizione si riferiscono al terreno di cui alla particella 175 del foglio 6, su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati.

Il LOTTO N.2 non è dotato della planimetria catastale in quanto è censito come F/3, ovvero bene in corso di costruzione senza rendita catastale; tuttavia, la consistenza catastale coincide con quella di cui all'elaborato planimetrico catastale [all. n. 6].

Il costo necessario per la presentazione della planimetria catastale con la procedura doc.fa, comprensivo degli oneri catastali e degli onorari professionali, è stimabile in € 400,00.

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

LOTTO N.2: – piena ed intera proprietà di **depositi e posti auto coperti in corso di costruzione al piano seminterrato** ubicati in Pratella (Ce) alla via Ravone n.1, aventi un'altezza utile interna di 2,40 m ed appartenenti ad un fabbricato con quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, avente una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi, dotato di vano scala ed ascensore comune, oltre alle rampe carrabili in corso di costruzione per l'accesso al piano seminterrato; è composto da tre depositi e quattro posti auto coperti; confina ad est con il terrapieno, ad ovest con il sub 4, a nord con la corsia di manovra comune sub 6, è riportato nel **C.F. del Comune di Pratella foglio 6, p.lla 5065, sub 5**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di cui all'elaborato planimetrico, in quanto è privo della rendita catastale essendo in corso di costruzione; è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.4/2004 del 14/04/2004 e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n.7/2011 del 21/12/2011, oltre alla CILA per la differente distribuzione interna degli ambienti del 12/02/2018 prot. n.811 ed alla SCA (agibilità) del 16/03/2018 prot.

n.1421, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla differente distribuzione interna degli ambienti; A parere dell'Esperto Stimatore è possibile eseguire la regolarizzazione urbanistica dell'attuale stato dei luoghi con la presentazione della CILA tardiva.

PREZZO BASE euro 22.000,00.

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.2, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 07/04/2025, trascritto il **16/04/2025** ai nn. 15476/12205 **[all. n. 12]**, contro *Omissis* (debitore esecutato) ed a favore di *Omissis* (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dei depositi e dei posti auto coperti al piano seminterrato, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Pratella al foglio 6, particella 5065, sub 5 pervenuti al debitore esecutato con acquisto con personalità giuridica.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.2:**

- *Atto di acquisto* del 22/03/2004 **[all. n. 13]**, trascritto il 07/04/2004 ai nn. 13633/10416 **[all. n. 14]** contro *Omissis* ed a favore di *Omissis* (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Pratella al foglio 6, particella 175, oltre alle particelle limitrofe 174, 173, 171;
- *Atto di acquisto* del 10/10/1991 **[all. n. 15]**, trascritto il 07/11/1991 ai nn. 26035/22145 **[all. n. 16]** contro *Omissis* ed a favore di *Omissis*, relativamente alla piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Pratella al foglio 6, particella 175, oltre alle particelle limitrofe 174, 173, 171.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 5065 del foglio 6, ottenuta dalla particella 175 del foglio 6 **[all. n. 9]**.

Il debitore esecutato ha personalità giuridica.

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

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Pratella, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta n. 264 del 13 maggio 1994, il fabbricato a cui

appartiene l'immobile pignorato ricade in zona B – residenziale di completamento; inoltre, il Comune di Pratella ha adottato il P.U.C. con la delibera di Giunta n. 79/2023, pubblicata sul BURC n.12 del 05/02/2024 e secondo tale strumento urbanistico il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ricade in zona B₀ – residenziale saturata.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Pratella è emerso che il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.4/2004 del 14/04/2004 [all. n. 17] e successivo Permesso di Costruire in sanatoria n.7/2011 del 21/12/2011 [all. n. 18], oltre alla CILA per la differente distribuzione interna degli ambienti del 12/02/2018 prot. n.811 [all. n. 19] ed alla SCA (agibilità) del 16/03/2018 prot. n.1421 [all. n. 20] cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla differente distribuzione interna degli ambienti (Figure 19, 20) [all. n. 32].

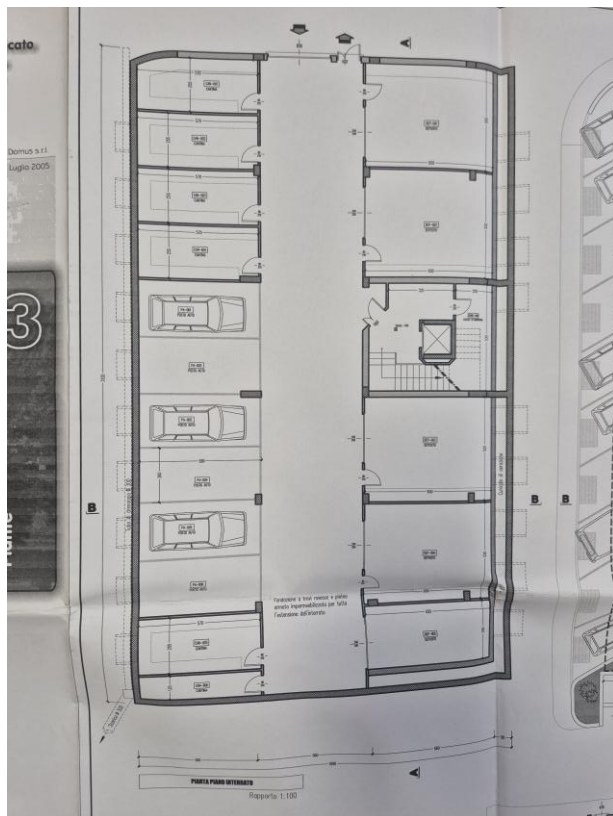


Figura 17 Planimetria secondo la CILA del 12/02/2018 prot. n.811 - LOTTO N.2

DIFFORMITA' URBANISTICA LOTTO N.2
DEPOSITI E POSTI AUTO COPERTI AL PIANO
SEMINTERRATO
PARTICELLA 5065 SUB 5

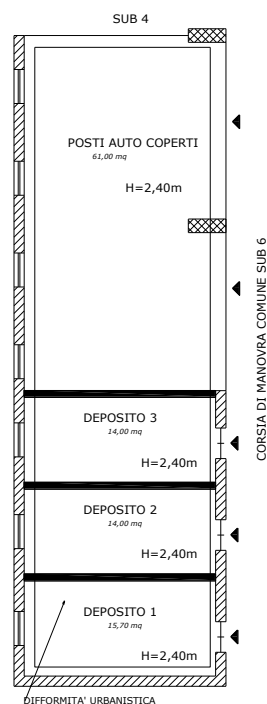


Figura 18 Planimetria delle difformità urbanistiche del LOTTO N.2

A parere dell'Esperto Stimatore è possibile eseguire la regolarizzazione urbanistica mediante la presentazione di una CILA tardiva ed i costi, comprensivi dei diritti di segreteria, dei diritti amministrativi, delle sanzioni, della nuova agibilità tramite SCA e degli onorari tecnici, sono stimabili in € 3.000,00.

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

Il LOTTO N.2 è costituito da depositi e posti auto coperti in corso di costruzione al piano seminterrato, occupati dal debitore esecutato.

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

Gli immobili pignorati che costituiscono il LOTTO N.2 appartengono ad un fabbricato con altre unità abitative e, benché vi siano parti comuni quali vano scala, ascensore, rampe carrabili e corsie di manovra, non è stato costituito alcun condominio.

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

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla società **Omissis** (debitore esecutato) [all. n. 24] e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sugli immobili pignorati censiti al N.C.E.U. del Comune di Pratella al foglio 6, particella 5065, sub 5 [all. n. 25], oltre che sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito al N.C.T. del Comune di Pratella al foglio 6, particella 175 [all. n. 26] non sono emersi vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.2 che restano a carico dell'acquirente.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.2 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- **Ipoteca volontaria** del 16/01/2009, iscritta il 19/01/2009 ai nn. 2353/182 [all. n. 27], contro **Omissis** (debitore esecutato) ed a favore di **Omissis** (cedente dell'attuale creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del terreno sui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, censito nel N.C.T. del Comune di Pratella al foglio 6, particella 175, oltre alle particelle limitrofe 174, 173, 171;
- **Atto di pignoramento** del 07/04/2025, trascritto il 16/04/2025 ai nn. 15476/12205 [all. n. 12], contro **Omissis** (debitore esecutato) ed a favore di **Omissis** (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dei depositi e dei posti auto coperti al piano seminterrato, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Pratella al foglio 6, particella 5065, sub 5 pervenuti al debitore esecutato con acquisto con personalità giuridica.

Il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico è stimabile in € 500,00; inoltre, il costo per la presentazione della planimetria catastale con la procedura doc.fa, comprensivo degli oneri catastali e degli onorari professionali, è stimabile in € 400,00.

Infine, i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, comprensivi dei diritti di segreteria, dei diritti amministrativi, delle sanzioni, della nuova agibilità tramite SCA e degli onorari tecnici, sono stimabili in € 3.000,00.

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

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

Il LOTTO N.2 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

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

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e dei suoi danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.2.

Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sull'originaria particella 55 del foglio 6 del Comune di Pratella.

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

Gli immobili pignorati che costituiscono il LOTTO N.2 appartengono ad un fabbricato con altre unità abitative e, benché vi siano parti comuni quali vano scala, ascensore, rampe carrabili e corsie di manovra, non è stato costituito alcun condominio.

3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

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

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

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia

edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

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

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

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

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

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

3.12.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato non può essere il Market Comparison Approach (MCA), in quanto nell'intero Comune di Pratella non sono stati reperiti immobili venduti od oggetto di vendita aventi le stesse caratteristiche tipologiche e superficiali degli immobili pignorati oggetto di valutazione; in particolare, per la tipologia edilizia esistente nel

territorio comunale composta da fabbricati indipendenti anche con due piani fuori terra ma per lo più bifamiliari e non collocati in contesti condominiali, non sono stati reperiti altri immobili di valore noto collocati in fabbricati residenziali multipiani.

Inoltre, non è nemmeno attivo un mercato immobiliare delle locazioni per poter applicare il metodo del valore di capitalizzazione del reddito e, pertanto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, ci si è basati sulle tabelle dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per le unità residenziali e, attraverso i coefficienti di omogenizzazione si è risaliti al valore di mercato del LOTTO N.2 costituito da depositi e posti auto coperti, ovvero:

Valore di mercato per le unità residenziali = €/mq 750,00.

La superficie commerciale del LOTTO N.2 è di 41,015 mq e, pertanto, si è ottenuto:

Valore di mercato LOTTO N.2 = €/mq 750,00 x 41,015 mq = € 30.761,25.

3.12.2 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione degli immobili è sufficiente e sono necessari interventi di manutenzione ordinaria di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato utilizzato.

Il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico è stimabile in € 500,00; inoltre, il costo per la presentazione della planimetria catastale con la procedura doc.f.a, comprensivo degli oneri catastali e degli onorari professionali, è stimabile in € 400,00.

Infine, i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, comprensivi dei diritti di segreteria, dei diritti amministrativi, delle sanzioni, della nuova agibilità tramite SCA e degli onorari tecnici, sono stimabili in € 3.000,00, mentre i costi necessari per la liberazione degli immobili pignorati dai materiali edili con anche il trasporto a rifiuto e lo smaltimento in discarica sono stimabili in € 2.861,25.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **6.761,25**, pertanto, il valore di mercato stimato per la piena proprietà è pari ad € **24.000,00**.

3.12.3 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 dei beni alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per gli eventuali ulteriori costi necessari per la liberazione e per il trasporto a rifiuto e lo smaltimento in discarica dei materiali presenti, per gli eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale e

dell'ulteriore svalutazione che gli immobili subiranno 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 per la piena proprietà di **€ 22.000,00.**

3.12.4 Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq

Il valore di mercato desunto dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA) è stato ridotto secondo gli adeguamenti e le correzioni della stima e, per il LOTTO N.2, si è desunto un prezzo a base d'asta per la piena proprietà di **€ 22.000,00** e, considerando la superficie commerciale pari a **41,015 mq**, si è calcolato un valore di **€ 536,38 al mq**, ovvero:

Depositi e posti auto coperti al piano seminterrato sub 5, p.lla 5065 del foglio 6		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
41,015 mq	536,38 €/mq.	€ 22.000,00

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

I beni che costituiscono il LOTTO N.2 risultano in piena proprietà al debitore esecutato.

Pertanto, non si tratta di una quota indivisa.

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

Il debitore esecutato ha la sede legale in *Omissis* ed il legale rappresentante è *Omissis*
[all. n. 28].