

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***

**N°58/23 R.G.E.**

**LOTTO N.1**

**BOX AUTO AL PIANO INTERRATO**

**- CONDOMINIO COOPERATIVA CASERTA 2 -**

**VIA DELLE QUERCE N.60/62/66 – CASERTA (CE)**

**N.C.E.U. - FOGLIO 45 PARTICELLA 706 - SUB 62**

**G.E. Dr. EMILIANO VASSALLO**

*L'Esperto Stimatore*

*Dr. Ing. Enrico Rossetti*

*S.S. 87 Sannitica n°77*

*81100 Vaccheria - Caserta*

*Tel/fax 08231542355*

*Cell. 3392151953*

*E-mail [ingenricorossetti@libero.it](mailto:ingenricorossetti@libero.it)*

*P.E.C. [enrico.rossetti@ordingce.it](mailto:enrico.rossetti@ordingce.it)*

*Novembre 2023*



*INDICE*

<b>Elenco Allegati ai LOTTI.....</b>	<b>4</b>
1. <b>PREMESSA.....</b>	<b>7</b>
2. <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Verifica preliminare .....</b>	<b>7</b>
3. <b>FORMAZIONE DEI LOTTI .....</b>	<b>9</b>
4. <b>RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO - LOTTO N.1 .....</b>	<b>9</b>
<b>4.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...9</b>	
<b>4.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....</b>	<b>11</b>
<b>4.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...</b>	<b>13</b>
<b>4.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....</b>	<b>14</b>
<b>4.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....</b>	<b>14</b>
<b>4.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</b>	<b>15</b>
<b>4.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</b>	<b>15</b>
<b>4.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</b>	<b>16</b>
4.8.1 <i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente .....</i>	<i>16</i>
4.8.2 <i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .</i>	<i>16</i>
<b>4.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale ....</b>	<b>17</b>
<b>4.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....</b>	<b>17</b>
<b>4.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</b>	<b>17</b>
<b>4.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni .....</b>	<b>17</b>



---

4.12.1	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i> .....	18
4.12.2	<i>Prezzo base d'asta</i> .....	19
4.12.3	<i>Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq</i> .....	19
<b>4.13</b>	<b>QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</b> .....	<b>19</b>
<b>4.14</b>	<b>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</b> .....	<b>20</b>



---

**Elenco Allegati ai LOTTI**

1. Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 13/07/2023 - LOTTI N.1, N.2;
2. Visura camerale della debitrice eseguita;
3. Ordinanza di estinzione del G.E. Dr.ssa Giuseppina Vecchione della procedura N.71/18 RGE;
4. Visura catastale storica della p.lla 706 sub 62, foglio 45, Caserta - LOTTO N.1;
5. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Caserta - LOTTO N.1;
6. Estratto di mappa del foglio 45 del Comune di Caserta - LOTTO N.1;
7. Elaborato planimetrico catastale della particella 706 del foglio 45 in Caserta;
8. Foto del bene del LOTTO N.1;
9. Planimetria attuale del box auto al piano interrato - LOTTO N.1;
10. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 706 del foglio 45 in Caserta su cui è edificato il fabbricato a cui appartiene il LOTTO N.1;
11. Planimetria catastale del box auto al piano interrato, p.lla 706, sub 62, foglio 45 in Caserta - LOTTO N.1;
12. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 5995/4603 del 14/02/2023 - LOTTI N.1, N.2;
13. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare in rettifica nn. 22998/18053 del 13/06/2023 - LOTTI N.1, N.2;
14. Atto di acquisto del 10/12/1993 - LOTTO N.1;
15. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 24/12/1993 nn. 28335/23114 - LOTTO N.1;
16. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto in rettifica del 02/02/1999 nn. 2528/2111 - LOTTO N.1;
17. Nota di trascrizione dell'atto di trasformazione di società del 07/09/1995 nn. 18906/15540 - LOTTO N.1;
18. Concessione Edilizia n.21/91 del 22/01/1991 con grafici;
19. Concessione Edilizia n.410/91 del 27/12/1991 con grafici;
20. Regolamento di Condominio - LOTTO N.1;
21. Tabelle millesimali del Condominio "Torretta" - LOTTO N.1;
22. Quantificazione insoluti condominiali sull'immobile pignorato - LOTTO N.1;



- 
- 23.** Ispezione ipotecaria sulla particella 706 sub 62, foglio 45, Comune di Caserta - LOTTO N.1;
  - 24.** Ispezione ipotecaria sulla società debitrice esecutata - LOTTI N.1, N.2;
  - 25.** Convenzione del 05/03/1990 ai sensi dell'art.35 della Legge n.865 del 11/10/1971;
  - 26.** Nota di trascrizione della convenzione nn. 15952/13441 del 04/06/1992 - LOTTO N.1;
  - 27.** Verifica di appartenenza dei beni pignorati al Demanio della Regione Campania - LOTTI N.1, N.2;
  - 28.** Visura catastale storica della p.lla 5182, foglio 8, Capua - LOTTO N.2;
  - 29.** Visura catastale storica della p.lla 5183, foglio 8, Capua - LOTTO N.2;
  - 30.** Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Capua - LOTTO N.2;
  - 31.** Estratto di mappa del foglio 8 del Comune di Capua - LOTTO N.2;
  - 32.** Foto dei beni del LOTTO N.2;
  - 33.** Atto di permuta del 17/09/2008 - LOTTO N.2;
  - 34.** Nota di trascrizione dell'atto di permuta del 03/10/2008 nn. 44008/30204 - LOTTO N.2;
  - 35.** Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del 03/10/2008 nn. 44007/30203 - LOTTO N.2;
  - 36.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 16/05/1988 nn. 11190/9309 - LOTTO N.2;
  - 37.** Atto di acquisto del 09/05/2007 - LOTTO N.2;
  - 38.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 29/05/2007 nn. 33801/17086 - LOTTO N.2;
  - 39.** Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del 29/05/2007 nn. 33800/17085 - LOTTO N.2;
  - 40.** Nota di trascrizione della rinuncia alla servitù di passaggio sul bene pignorato del 03/10/2008 nn. 44009/30205 - LOTTO N.2;
  - 41.** Certificato di destinazione urbanistica del terreno aggiornato al 02/10/2023 - LOTTO N.2;
  - 42.** Ispezione ipotecaria sulla particella 5182, foglio 8, Capua - LOTTO N.2;
  - 43.** Ispezione ipotecaria sulla particella 5183, foglio 8, Capua - LOTTO N.2;



- 44.** Ispezione ipotecaria sulla particella 130 (attuale 5182), foglio 8, Capua - LOTTO N.2;
- 45.** Ispezione ipotecaria sulla particella 19 (attuale 5183), foglio 8, Capua - LOTTO N.2;
- 46.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'esperto, inviata al creditore precedente;
- 47.** Ricevuta di trasmissione via pec della stima dei beni pignorati, inviata alla debitrice esecutata.



## 1. PREMESSA

Il giorno 22/06/2023 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr. Emiliano Vassallo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°58/23 del R.G.E., promossa XXXXXXXXXX (creditore procedente), rappresentato e difeso da se stesso, contro la società XXXXXXXXXX (debitrice esecutata).

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il 13/07/2023 sui beni oggetto di pignoramento, unitamente al Custode Avv. Enrica Castelluzzo; durante i sopralluoghi sono stati eseguiti rilievi visivi, metrici e fotografici all'immobile sito in Caserta alla via delle Querce n.60/62/66 e successivamente all'immobile sito in Capua alla frazione di Sant'Angelo in Formis con accesso dalla via IV Novembre, così come riportato nel verbale redatto unitamente al Custode Giudiziario **[all. n. 1]**.

### 2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento ai beni pignorati è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Caserta è censito il seguente cespite:

- Piena ed Intera Proprietà Superficiaria di box auto censito al Foglio 45 - Particella 706 - Sub 62 - Categoria C/6 - Classe 7 - Consistenza 11,00 mq - Rendita € 41,47.

Mentre al N.C.E.U. del Comune di Capua è censito l'altro cespite, ovvero:

- Piena ed Intera Proprietà di terreno censito al Foglio 8 - Particella 5182 – Qualità seminativo arborato - Classe 2 – Superficie 406,00 mq – Reddito Domenicale € 10,90 – Reddito Agrario € 3,04;
- Piena ed Intera Proprietà di terreno censito al Foglio 8 - Particella 5183 – Qualità prato - Classe 1 – Superficie 3.725,00 mq – Reddito Domenicale € 18,28 – Reddito Agrario € 5,77.

Per tali beni il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio XXXXX con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 14/02/2023 e rettificata il 13/06/2023 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 14/02/2023 e rettificata il 13/06/2023.



La debitrice esecutata è una società a responsabilità limitata e, pertanto, ha personalità giuridica **[all. n. 2]**.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al legale rappresentante.

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

**Vi è un pignoramento antecedente trascritto il 12/03/2018 ai nn. 8628/6890 a favore della società XXXXXXXX relativamente ai terreni censiti al N.C.T. del Comune di Capua al foglio 8, particelle 5182 e 5183 che ha incardinato la procedura esecutiva N.71/18 del R.G.E. che è stata estinta con l'ordinanza emessa dal G.E. Dr.ssa Giuseppina Vecchione del 06/06/2023 [all. n. 3].**

È stata eseguita la rettifica della nota di trascrizione del pignoramento, in quanto nella trascrizione del 14/02/2023 è stata pignorato la piena proprietà del box auto in luogo della proprietà superficiaria come da rettifica del 13/06/2023.

Non vi sono comproprietari.

L'immobile di cui al LOTTO N.1 (box auto) è stato pignorato per il diritto della piena proprietà superficiaria in quanto il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato sul terreno oggetto di convenzione di costituzione del diritto di superficie per edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della Legge n.865 del 22/10/1971 stipulato tra il Comune di Caserta e la Cooperativa Caserta 2.

**Inoltre, secondo il comma 376 dell'art.1 della Legge n.178/2020 (Legge di bilancio 2021), le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata ed agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva».**

**A parere dell'Esperto Stimatore l'immobile pignorato di cui al LOTTO N.1 (box auto) ricade nel regime dell'edilizia residenziale pubblica convenzionata ma non sono emerse tracce di finanziamenti con risorse pubbliche; tuttavia, si ritiene che il creditore procedente provveda a notificare il Comune di Caserta e l'Ente che ha emesso l'eventuale finanziamento pubblico della pendenza della procedura esecutiva.**

**Infine si rappresenta che in base alla Convenzione ex art.35 della Legge n.865 del 22/10/1971 con cui è stato edificato l'immobile pignorato, i sub acquirenti, ovvero coloro**





**che vorranno acquistare successivamente all'aggiudicatario, dovranno sottostare al valore dell'immobile desumibile secondo il regime dell'edilizia economica agevolata per i successivi 5 anni.**

### 3. FORMAZIONE DEI LOTTI

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

#### **LOTTO N°1:**

- Piena Proprietà Superficiaria di box auto al piano interrato interno n.28 del “Condominio Cooperativa Caserta 2” in Caserta alla via delle Querce n.60/62/66, censito nel N.C.E.U. del Comune di Caserta - Foglio **45** - Particella **706** - Sub **62**.

#### **LOTTO N°2:**

- Piena Proprietà di terreno in Capua alla frazione Sant'Angelo in Formis con accesso da via IV Novembre, censito nel N.C.T. del Comune di Capua - Foglio **8** - Particella **5182**;
- Piena Proprietà di terreno in Capua alla frazione Sant'Angelo in Formis con accesso da via IV Novembre, censito nel N.C.T. del Comune di Capua - Foglio **8** - Particella **5183**.

### 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 è rappresentato dalla **piena proprietà superficiaria** del LOTTO N.1 costituito dal box auto al piano interrato, interno n.28 del “Condominio Cooperativa Caserta 2” sito in Caserta alla via delle Querce n.60/62/66 e censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Caserta:

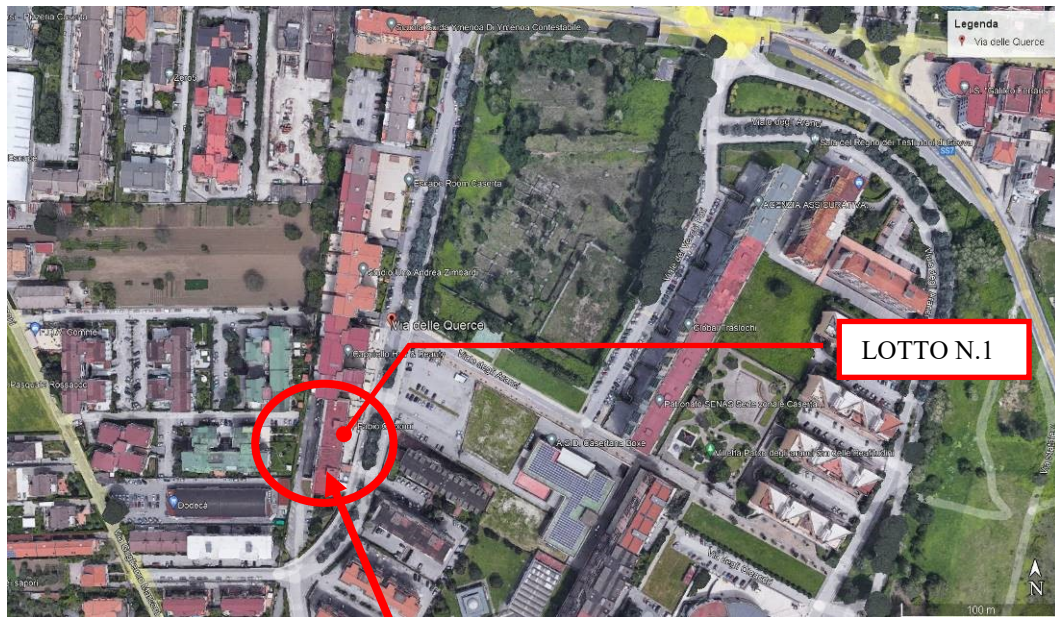
- Box auto al piano interrato censito al N.C.E.U. - Foglio **45** - Particella **706** - Sub **62** - Categoria **C/6** - Classe **7** - Consistenza **11,00 mq [all. n. 4]**.

*Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità alla società debitrice eseguita che ha personalità giuridica.*

*Il LOTTO N.1 oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.*

Inoltre, a seguito della sovrapposizione **[all. n. 5]** tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI **[all. n. 6]**, è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).





Figur. 1 Localizzazione del bene pignorato



Figura 2 Mappa catastale con l'individuazione della particella

Ai fini della vendita, per rendere il bene pignorato maggiormente appetibile sul mercato, si è formato il **LOTTO N.1**, in quanto esso è composto da un box auto al piano interrato indivisibile in natura; tale tipologia edilizia è molto diffusa nella zona residenziale e PEEP del Comune di Caserta.

Pertanto, anche sulla scorta dell'elaborato planimetrico catastale **[all. n. 7]**, è stato possibile definire i confini del **LOTTO N.1** precedentemente descritto, ovvero:

- Ad Est con il muro perimetrale condominiale;
- A Sud con il sub 61 della particella 706 del foglio 45;
- Ad Ovest con la corsia di manovra.



#### **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 da un box auto al piano interrato, interno n.28 del “Condominio Cooperativa Caserta 2” sito in Caserta alla via delle Querce n.60/62/66. Tale LOTTO N.1 è situato in un fabbricato per civile abitazione disposto nella zona residenziale PEEP (zona 167) del Comune di Caserta a circa un chilometro dalla variante ANAS che collega il Comune di Caserta ai Comuni limitrofi di Maddaloni e Santa Maria Capua Vetere; inoltre, è accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3 e 4).



Figura 3 accesso carrabile da via delle Querce n.66 in Caserta



Figura 4 accesso pedonale da via delle Querce n.60/62 in Caserta

Il contesto in cui sorge il LOTTO N.1 è completamente urbanizzato, ovvero l’immobile è localizzato nella zona residenziale PEEP (zona 167) del Comune di Caserta a pochi metri dal centro commerciale Iperion e da altre attività commerciali ed a circa tre chilometri dal centro del Comune di Caserta luogo di numerose attività commerciali ed economiche (Figura 5).



Figura 5 Collocazione del LOTTO N.1 nel contesto urbano del Comune di Caserta



Inoltre, il box auto al piano interrato con interno n.28 del “Condominio Cooperativa Caserta 2” rappresenta una tipologia abitativa tipica della zona residenziale del Comune di Caserta, appartenendo ad un condominio di otto piani fuori terra con ascensore, edificato negli anni novanta con struttura portante in cemento armato e solai latero cementizi, avente l’accesso carrabile da una strada principale e la dotazione di spazi comuni quali cortile, corsia di manovra, vano scala ed ascensore.

Il LOTTO N.1 è composto da un box auto al piano interrato con interno n.28 del “Condominio Cooperativa Caserta 2” con altezza utile interna di 3,15 m e superficie utile interna di 13,20 mq, avente l’accesso per il tramite della rampa carrabile e della corsia di manovra **[all. n. 8]** (Figure 6 - 11).



Figura 6 facciata sud del fabbricato a cui appartiene il LOTTO N.1



Figura 7 cortile comune per accesso alla rampa carrabile che conduce al piano interrato in cui è posto il LOTTO N.1



Figura 8 accesso dalla rampa carrabile comune



Figura 9 corsia di manovra comune per accesso al box auto



Figura 10 accesso al box auto interno n.28 dalla corsia di manovra comune



Figura 11 box auto



Dalla planimetria [all. n. 9] del LOTTO N.1, è possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 13,20 mq, composta da un unico ambiente che consente inserimento di una sola autovettura (Figura 12):

LOTTO N.1  
PIANTA BOX AUTO  
PIANO INTERRATO INTERNO N.28  
PARTICELLA 706 SUB 62

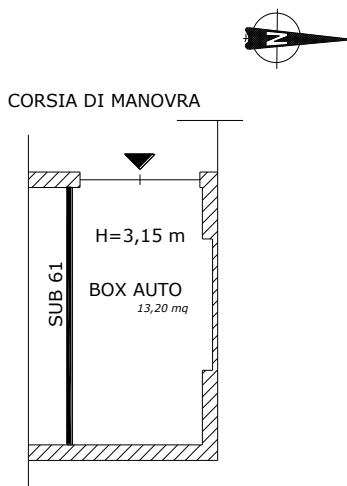


Figura 12 Planimetria del box auto al piano interrato

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, utilizzando il coefficiente di omogenizzazione unitario per immobili simili, si ha una superficie commerciale è pari a **13,20 mq**, mentre se confrontato ad immobili residenziali il coefficiente di omogenizzazione è pari a 0,45 e la superficie commerciale diventa di 5,94 mq.

Il box auto al piano interrato risulta occupato dalla società debitrice esecutata e le condizioni abitative risultano ottime con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico dell'immobile pignorato è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed i costi necessari per una revisione generale sono stimabili in € 200,00; inoltre, non è presente il Certificato di Prevenzione Incendi per l'autorimessa ed il costo pro quota per ottenere il CPI, attesa la quota millesimale di 6,15, sono stimabili in € 300,00.

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

Il LOTTO N.1 è costituito da un box auto al piano interrato, interno n.28 del "Condominio Cooperativa Caserta 2" sito in Caserta alla via delle Querce n.60/62/66, censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Caserta e, dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti variazioni catastali:



**Dati catastali attuali e storici del sub 62 della particella 706 [all. n. 4]**

- Dal 09/11/1992 - Comune di Caserta - N.C.E.U. - Foglio 45 - Particella 706 - Sub 62.

*Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è identificato con le particelle 706, 427 (ex p.lla 4/af) del foglio 45 [all. n. 10].*

**I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto coincidono con quelli attuali.**

Il box auto al piano interrato di cui al LOTTO N.1 è dotato della planimetria catastale **[all. n. 11]** cui è conforme lo stato dei luoghi.

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

LOTTO N.1: – piena ed intera proprietà superficaria di **box auto al piano interrato interno n.28 - Condominio Cooperativa Caserta 2** ubicato in Caserta alla via delle Querce n.60/62/66, con altezza utile interna di 3,15 m e superficie utile interna di 13,20 mq; al box auto al piano interrato si accede tramite l'ascensore ed il vano scala condominiali, oltre all'accesso carrabile tramite il cortile, la rampa carrabile e la corsia di manovra comuni; confina a sud con il sub 61, a nord con il muro perimetrale condominiale, ad ovest con la corsia di manovra comune. È riportato nel C.F. del **Comune di Caserta foglio 45, p.lla 706, sub 62**; il descritto stato dei luoghi è conforme alla consistenza catastale; il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.21/91 del 22/01/1991 e la variante alla Concessione Edilizia n.410/91 del 27/12/1991 cui corrisponde lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE **euro 8.000,00.**

**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 01/02/2023, trascritto il **14/02/2023** ai nn. 5995/4603 **[all. n. 12]** e rettificato con l'atto di pignoramento del 25/05/2023, trascritto il **13/06/2023** ai nn. 22998/18053 **[all. n. 13]** contro XXXXX in liquidazione (debitrice eseguita) ed a favore di XXXXXXXX (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà superficaria del box auto al piano interrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 45, particella 706, sub 62, acquistato dalla società debitrice eseguita avente personalità giuridica.



---

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

- *Atto di acquisto* del 10/12/1993 [all. n. 14], trascritto il 24/12/1993 ai nn. 28335/23114 [all. n. 15], rettificato con l'atto di acquisto del 28/01/1999, trascritto il 02/02/1999 ai nn.2528/2111 [all. n. 16], contro XXXXXed a favore di XXXXXXXX (dante causa della debitrice esecutata), relativamente alla proprietà superficaria del box auto al piano interrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 45, particella 706, sub 62;
- *Atto di trasformazione di società* del 28/04/1995, trascritto il 07/09/1995 ai nn. 18906/15540 [all. n. 17] contro XXXXXX ed a favore di XXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla proprietà superficaria del box auto al piano interrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 45, particella 706, sub 62.

*Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è identificato con le particelle 706, 427 (ex p.lla 4/af) del foglio 45 [all. n. 10].*

*La debitrice esecutata è una società con personalità giuridica.*

*Il dante causa della debitrice esecutata era una società con personalità giuridica.*

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

L'immobile pignorato ricade in zona omogenea C5 – piano di zona Legge n.167/62 - secondo l'attuale P.R.G. vigente divenuto esecutivo a seguito del Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.10477 del 02/07/1987.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Caserta è emerso che il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.21/91 del 22/01/1991 [all. n. 18] e della variante alla Concessione Edilizia n.410/91 del 27/12/1991 [all. n. 19] cui corrisponde lo stato dei luoghi.

Tuttavia si segnala l'assenza del Certificato di Prevenzione Incendio per le autorimesse e, tenuto conto delle tabelle millesimali, il costo per l'ottenimento del CPI associato alla proprietà superficaria dell'immobile pignorato è stimabile in € 300,00.

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

Il LOTTO N.1 è costituito dal box auto al piano interrato interno n.28 e risulta attualmente occupato dalla società debitrice esecutata.



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

L'immobile di cui al LOTTO N.1 ricade in fabbricato residenziale e condivide con i restanti immobili il cortile, il vano scala, l'ascensore, la rampa carrabile e la corsia di manovra, regolamentati secondo il regolamento di condominio **[all. n. 20]** e dalle tabelle millesimali ad esso associate **[all. n. 21]**.

La quota condominiale mensile per l'immobile pignorato è di circa € 5,00 e per il suddetto immobile ci sono degli insoluti per quote condominiali ordinarie e lavori deliberati pari a circa € 863,74 **[all. n. 22]**.

##### ***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 eseguiti sul box auto al piano interrato censito al sub 62 della particella 706 del foglio 45 del Comune di Caserta **[all. n. 23]** e così come emerge dalle ispezioni eseguite sulla società Costruzioni Prisco Di Rienzo Srl (debitrice esecutata) **[all. n. 24]** ma solamente:

- ***Convenzione ai sensi dell'art.35 della Legge n.865 del 11/10/1971 del 05/03/1990 rep. n.38218 [all. n. 25] trascritto il 04/06/1992 ai nn.15952/13441 [all. n. 26]*** contro il Comune di Caserta ed a favore della XXXXXXXXXX. (dante causa della debitrice esecutata), relativamente alla piena proprietà superficaria del terreno censito al N.C.T. del Comune di Caserta al foglio 45, particella 4/af.

##### ***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:

- ***Atto di pignoramento del 01/02/2023, trascritto il 14/02/2023 ai nn. 5995/4603 [all. n. 12] e rettificato con l'atto di pignoramento del 25/05/2023, trascritto il 13/06/2023 ai nn. 22998/18053 [all. n. 13]*** contro XXXXXXXX(debitrice esecutata) ed a favore di XXXXXXXX (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà superficaria del box auto al piano interrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Caserta al foglio 45, particella 706, sub 62, acquistato dalla società debitrice esecutata avente personalità giuridica

Il costo per la revisione dell'impianto elettrico è pari a € 200,00; inoltre, il costo per ottenere il CPI, attesa la quota millesimale di 6,15, è stimabile in € 300,00, mentre le quote condominiali insolute (quote ordinarie e lavori deliberati) ammontano a circa € 863,74.





---

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. 27]**.

#### **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 della debitrice esecutata e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.1.

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 sui terreni del foglio 45 del Comune di Caserta 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**

L'immobile di cui al LOTTO N.1 ricade in fabbricato residenziale e condivide con i restanti immobili il cortile, il vano scala, l'ascensore, la rampa carrabile e la corsia di manovra, regolamentati secondo il regolamento di condominio **[all. n. 20]** e dalle tabelle millesimali ad esso associate **[all. n. 21]**.

La quota condominiale mensile per l'immobile pignorato è di circa € 5,00 e per il suddetto immobile ci sono degli insoluti per quote condominiali ordinarie e lavori deliberati pari a circa € 863,74 **[all. n. 22]**.

#### **4.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni**

Il metodo di stima utilizzato terrà conto del diritto oggetto di compravendita che è rappresentato dalla proprietà superficaria e, non avendo rinvenuto sul mercato degli immobili simili aventi la stessa qualità della proprietà in vendita, si è ritenuto opportuno procedere alla determinazione del valore del diritto di superficie temporaneo a titolo gratuito per i restanti 66 anni intercorrenti dall'attualità al momento della scadenza della concessione del Comune di Caserta posta nell'anno 2089 (durata complessiva 99 anni),.

Il valore della proprietà superficaria è pari all'accumulazione iniziale al momento della stima dei canoni di locazione che potrebbero essere percepiti da LOTTO N.1 fino alla scadenza della concessione.



Sulla base delle Tabelle OMI e tenuto conto del coefficiente di omogenizzazione delle superficie pari a 0,45 tra la superficie residenziale e quella del box auto, è stato possibile dedurre il canone di locazione mensile per immobili simili di tipo economico posti nel Comune di Caserta, ovvero:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Periferica/PARCO ARANCI - PARCO CERASOLE

Codice di zona: D16

Mikrozona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1900	L	3,6	5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1400	L	3,3	4,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Si è assunto un canone di locazione mensile per abitazioni di tipo civile di €/mq 5,00 e, considerando la superficie commerciale parametrata a quella residenziale pari a 5,94 mq, si è desunto un canone annuo di locazione pari a € 356,40.

Pertanto, assunto un saggio del 3,00% e mancando 66 anni fino alla scadenza della concessione, si è ottenuto un valore della proprietà superficiaria pari a  $V_{ps} = \text{Canone} \times [(\text{saggio} + 1)^{66 \text{ anni}} - 1] / [\text{saggio} \times (\text{saggio} + 1)^{66 \text{ anni}}] = € 10.191,27$ .

#### 4.12.1 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione del LOTTO N.1 è ottimo con la necessità di interventi di manutenzione ordinaria di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo utilizzato.

Il costo per la revisione dell'impianto elettrico è pari a € 200,00; inoltre, il costo per ottenere il CPI, attesa la quota millesimale di 6,15, è stimabile in € 300,00, mentre le quote condominiali insolute (quote ordinarie e lavori deliberati) ammontano a circa € 863,74.



L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **1.363,74** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **8.827,53**.

#### 4.12.2 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per eventuali ulteriori oneri condominiale, per i costi necessari per la liberazione dell'immobile, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che l'immobile 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 **€ 8.000,00**.

#### 4.12.3 Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq

Il valore di mercato desunto dalla procedura di determinazione del valore della proprietà superficaria è stato ridotto secondo gli adeguamenti e le correzioni della stima e, per il LOTTO N.1, si è desunto un prezzo a base d'asta della proprietà superficaria di € **8.000,00** e, considerando la superficie utile interna pari a **13,20 mq**, si è calcolato un valore di € **606,06 al mq**, ovvero:

<u>Box auto al piano interrato p.lla 706 sub 62</u>		
<b>Superficie Utile</b>	<b>Valore lordo al mq €/mq</b>	<b>Valore lordo Totale</b>
13,20 mq	606,06 €/mq.	€ 8.000,00

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

Il bene che costituisce il LOTTO N.1 risulta di piena proprietà superficaria della debitrice esecutata che ha personalità giuridica.

**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**

La società XXXXXXXX ha la sede legale in XXXXXXXXXX, così come è merso dalla visura camerale **[all. n. 2]**.

