



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

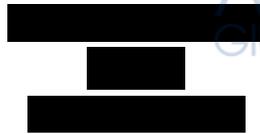
Procedimento Civile R.G.E. N. 378/2023

*G. E. dott.ssa **BUFFARDO** Annamaria*

*CTU arch. **FERRANTE** Laura*



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA



Perizia di stima immobiliare

LOTTO UNICO



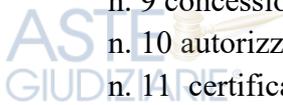
1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	4
3. PREMESSA	4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	6
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.	6
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	8
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	10
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	18
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)	21
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	32
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	35
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ	37
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	39
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO	44
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	45
FORMALITÀ	45
VINCOLI	45
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	45
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	45
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	47
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	47
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI	47
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI	48
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA	53
QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATI	53
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	54
7. CONCLUSIONI	54



ALLEGATI:



- n. 1 verbale sopralluogo;
- n. 2 mandato RGE 378/2023;
- n. 3 nota trascrizione pignoramento;
- n. 4 rilievo stato luoghi;
- n. 5 rilievo fotografico stato dei luoghi;
- n. 6 doc catastale;
- n. 7 provenienza;
- n. 8 risp. Comune legittimità;
- n. 9 concessione in sanatoria Legge 47/85 n.508/2006;
- n. 10 autorizzazione edilizia n.878/2006;
- n. 11 certificato residenza;
- n. 12 Ispezioni ipotecarie;
- n. 13 certif. usi civici;
- n. 14 estratto matrimonio;
- n. 15 ricevute trasmissione perizia;
- n. 16 perizia privacy.



1. PARTI IN CAUSA**Creditore**

[REDACTED]

Debitore esecutato

[REDACTED]

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

**Piena proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di San Marcellino (CE),
alla via Sestri n.6, piano Terra. Identificata al N.C.E.U. di detto Comune Fg. 4 P.IIa
5303 Sub. 1 graffato Fg. 4 P.IIa 5303 Sub. 2, Cat. A/3.**

3. PREMESSA

La sottoscritta [REDACTED], architetto, con studio in Napoli, Consulente Tecnico
d'Ufficio del Tribunale di Napoli Nord, [REDACTED]
[REDACTED], nominata *esperto stimatore* in data

13/01/2025, comunicato dalla cancelleria il 21/01/2025, nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED], è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 21/01/2025 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Buffardo Annamaria le affidava il seguente mandato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici del Comune di San Marcellino (CE) – Ufficio Tecnico e Ufficio Anagrafe – sia presso l'Agenzia del Territorio e la conservatoria di Caserta volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

ACCESSO

Il giorno **04.01.2025**, la scrivente si è recata, unitamente al nominato custode giudiziario avv. Cicirello Daniela, previa comunicazione all'esecutato, presso i cespiti pignorati per effettuare il primo accesso. Sui luoghi si rinveniva la presenza del debitore esecutato [REDACTED] che ne consentiva l'accesso, dichiarando di occupare l'appartamento (sub.1) a nord della corte comune stabilmente unitamente alla moglie ed i figli; mentre l'appartamento (sub. 2) a sud di detta corte è occupato dalla madre dell'esecutato la sig.ra [REDACTED].

La scrivente esperiva i rilievi peritali di rito, verifiche, necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

(All. 1: Verbale sopralluogo)

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(All. 2: Mandato RGE 378/2023)

VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Agli atti della procedura risultano la certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c. datata 03.11.2023 e quella integrativa datata 28.10.2024. In entrambe le certificazioni notarili per Notar dott. ██████████ vengono precisati ubicazione e dati catastali attuali, le iscrizioni e trascrizioni del cespite oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti *inter vivos e mortis causa* idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà. Gli atti menzionati ai fini della ricostruzione del ventennio sono atti derivativi *mortis causa*,

██████████
██████████
██████████
██████████
██████████.

A seguito di deposito da parte del creditore procedente della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità afferente alla denuncia di successione del 03.03.1998 n. 57 vol.414 (così come disposto dal G.E.), **risulta sanata la continuità delle trascrizioni nel ventennio**. Si precisa però che risulta mancante la menzione del titolo traslativo *inter vivos ultraventennale*.

A dette certificazioni è allegato l'estratto di mappa terreni del cespite pignorato.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento** del 27/10/2023 r.g. n. 40356 r.p. n. 31953. Pignoramento notificato ex art. 140 c.p.c in data 15/09/2023.

(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)



È stata verificata la continuità delle trascrizioni.



In riferimento alla certificazione notarile *de qua*, la scrivente, conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative ai beni pignorati, a partire dai titoli ante-ventennali (*mortis causa*) rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.



Si evidenzia che agli atti dell'archivio dei RR. II. della Conservatoria di Caserta non si rinviene il titolo traslativo *inter vivos* ultraventennale afferente ai cespiti *de quibus*.

Tutte le ricerche ed ispezioni effettuate dalla scrivente hanno dato infatti esito negativo.



La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, la restante documentazione catastale occorrente, quali visura catastale storica, planimetria attuale e storica. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data antecedente all'impianto meccanografico (30.06.1987).



Altresì il creditore procedente ha depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. La scrivente ha provveduto ad acquisire altresì l'estratto di matrimonio con annotazioni (si veda quesito n.14).



Non è presente in atti il **titolo di provenienza del debitore**, che è stato acquisito dalla scrivente. Atto di [REDACTED]



QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare in oggetto è pignorata per la quota di 1/1 della proprietà.

Alla data della notifica del pignoramento (25/09/2024) e della relativa trascrizione (27/10/2023), l'unità immobiliare costituente il lotto in esame risulta nella titolarità del soggetto esecutato, per la quota 1/1 della proprietà, in conformità con quanto emerge dall'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Nell'atto di pignoramento il cespite in questione viene così identificato:

*"immobili siti in San Marcellino (CE), via Sestri n.6, censiti al catasto fabbricati di detto Comune al **Fg. 4 P.IIIa 5303 Sub. 1 e Sub. 2**, Cat. A/3, 7,5 vani, r.c. euro 387,34.(graffati e derivate dalla soppressione del fg. 4 p.IIIe 478 e 477 graffate)".*

I dati dello stesso, agli atti del N.C.E.U. del Comune di San Marcellino (CE), sono i seguenti: **"Fg. 4 P.IIIa 5303 Sub. 1 graffato Fg. 4 P.IIIa 5303 Sub. 2**, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani.Sup. totale: 193 m², totale escluse aree scoperte: 176 m², r.c. euro 387,34. via Sestri n.6, piano Terra".

Non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

I dati reali e attuali dei cespiti pignorati corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

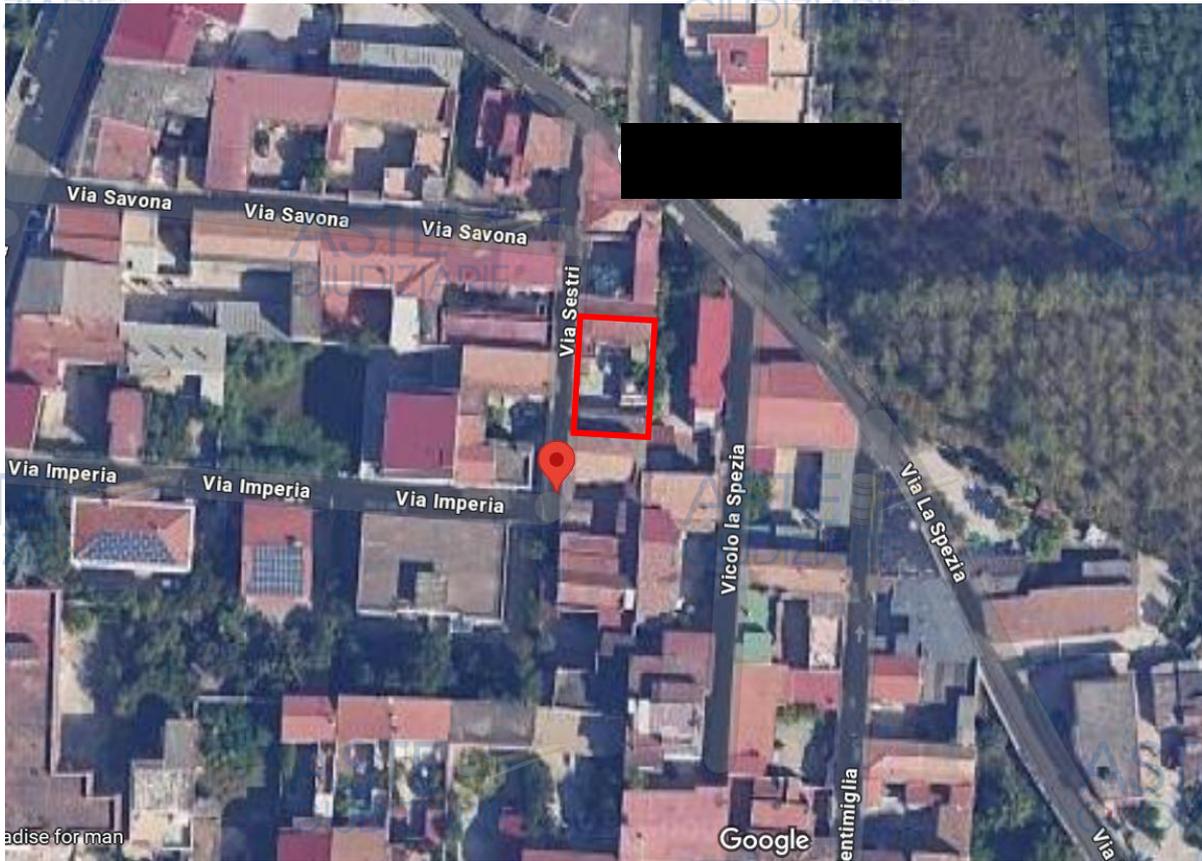
Per quanto attiene la planimetria dei cespiti, si precisa sin da ora che nel complesso lo stato di fatto è conforme al grafico catastale, a meno di alcune discrasie.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto i beni quali effettivamente esistenti.

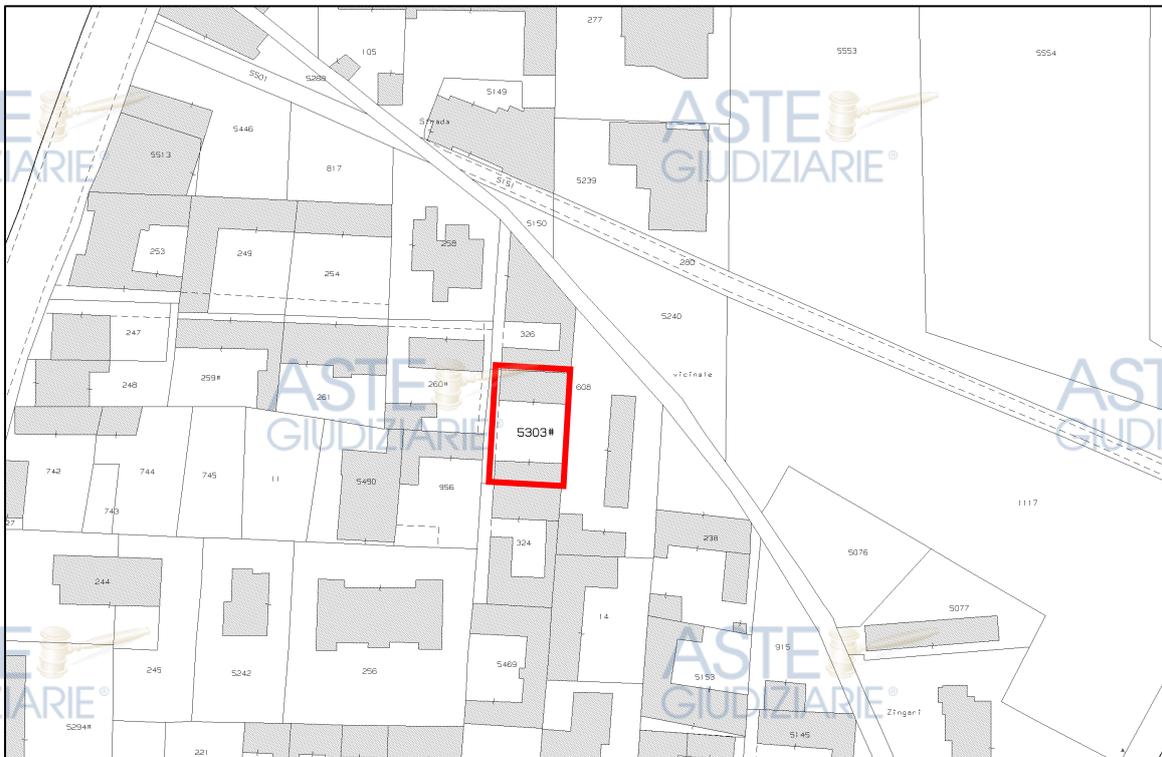
La descrizione individuata al piano di quota degli immobile corrisponde all'attualità e li individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO.**

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati dei cespiti pignorati, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale.

Si può facilmente dedurre che, la sagoma della p.IIIa degli edifici, quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, risulta perfettamente sovrapponibile.



inquadramento territoriale – p.la fabbricati cespiti pignorati



inquadramento territoriale - stralcio mappale terreni foglio 4 p.la 5303 –fabbricati cespiti pignorati

QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

L'unità immobiliare oggetto della seguente procedura esecutiva è composta da due appartamenti di tipo economico, non comunicanti, con accesso indipendente dalla corte comune centrale, ubicati alla via Sestri nn.5 e 6, nel Comune di san Marcellino (CE).

Varcando il cancello carrabile e pedonale contrassegnato dal civ.5 di via Sestri, si accede alla corte esclusiva, sul cui versante sud si trova il corpo di fabbrica di un piano fuori terra afferente al primo appartamento (sub.2), ubicato al piano terra. Composto di una camera, cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio. Dotato doppia esposizione sud-ovest.

Sul versante nord della corte *de qua*, è sito il corpo di fabbrica di un piano fuori terra dove, al piano rialzato, è ubicato il secondo appartamento (sub.1). Composto di due camere, bagno, soggiorno-pranzo, piccola cucina, disimpegno e ballatoio. Dotato doppia esposizione nord-ovest.

Nella corte esclusiva, carrabile, dotata di aiuole, sono ubicati un capanno degli attrezzi in struttura prefabbricata in legno ed una struttura in legno con tettoia in lamiera.

L'unità pignorata confina ad est con via Sestri, a nord con altra proprietà (p.lla 324), ad ovest con altra proprietà (p.lla 60), a sud con altra proprietà (p.lla 326).

Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali, di altezza media di tre piani fuori terra. La zona è servita da uffici pubblici, negozi, scuole, bar e chiese. Trattasi di un'area urbana centrale, servita da una buona rete stradale. I collegamenti con i Comuni limitrofi avvengono attraverso i trasporti su gomma grazie alla strada provinciale 335 e la ferrovia fermata San Marcellino-Frignano.

I due fabbricati afferenti agli appartamenti costituenti l'unità immobiliare pignorata, in struttura portante in muratura in tufo e solai latero-cemento e profilati in ferro, forma rettangolare, sono composti di un piano fuori terra, e sono prospicienti il cortile comune. Si presentano al loro esterno in medio stato di manutenzione. I prospetti sono tinteggiati con pittura di colore chiaro. La copertura del sub. 1 è a doppia falda, quella del sub. 2 è piana. All'esterno del grande cancello di accesso ai cespiti *de quibus*, ai civici nn. 5 e 6, è presente il citofono, assente qualsivoglia targhetta con nominativi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

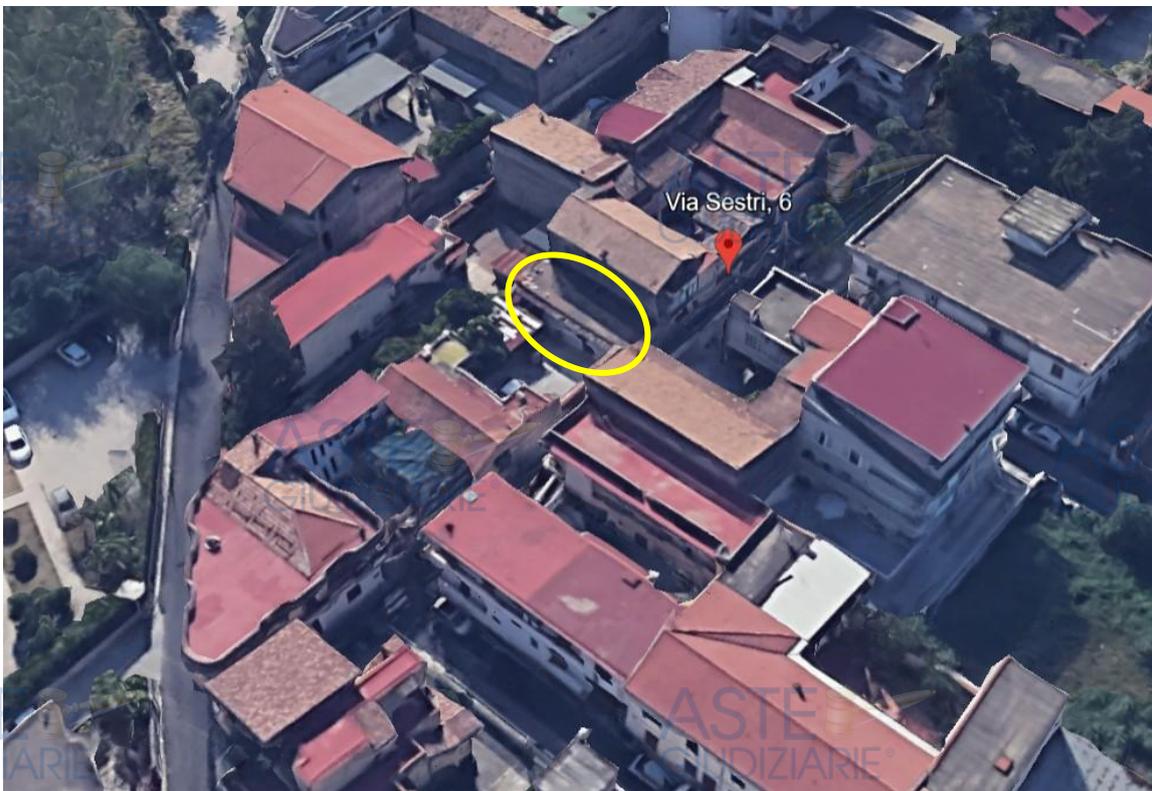


Inquadramento territoriale – indicazione fabbricato sub.1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Inquadramento territoriale – indicazione fabbricato sub.2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Via Sestri - Accesso civ. nn. 5 e 6



Corte comune

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cortile comune – indicazione subb. 1 e 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

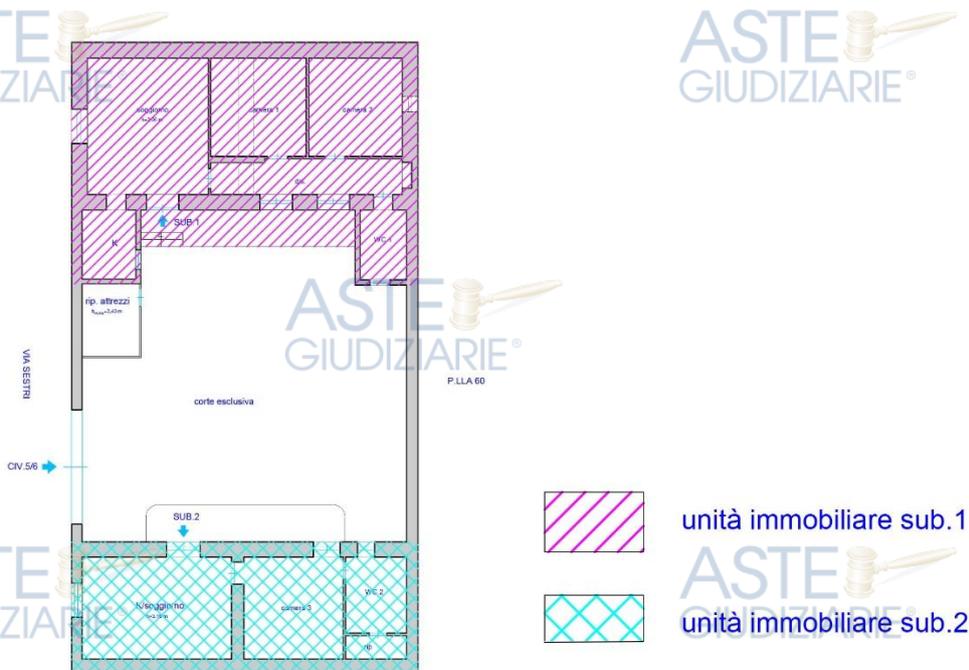


corte comune - corpo di fabbrica appartamento sub.1 - accessi



corte comune - corpo di fabbrica appartamento sub.2 - accessi

SCHEMA UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA INDIVIDUAZIONE SUBB. 1 E 2 GRAFFATI



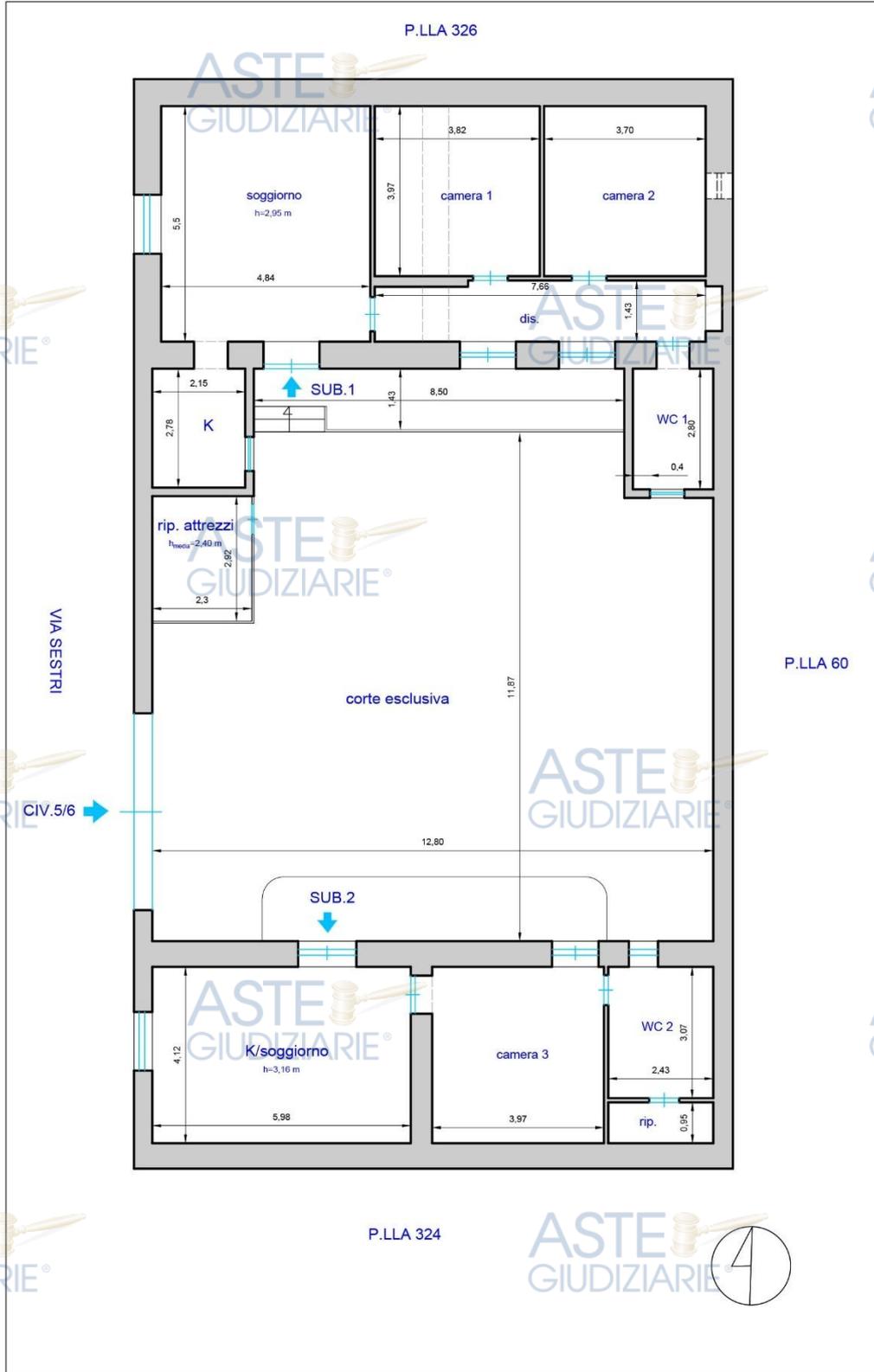
Oltrepassando il cancello in ferro carrabile e pedonale contrassegnato dai civv.5 e 6 di via Sestri, si accede alla corte esclusiva, alla cui destra, versante sud, si trova il corpo di fabbrica, di un piano fuori terra, afferente al primo **appartamento (sub.2)**, ubicato al piano terra. Varcando l'accesso principale ci si immette nel locale cucina-soggiorno, dotato di finestra con affaccio su via Sestri, alla sinistra di detto locale si accede alla camera 3, dotata di uscita su corte comune, proseguendo si entra nel locale bagno wc 2, dotato di finestra con affaccio sempre su corte comune, in cui è presente un ripostiglio.

Sulla sinistra, versante nord, della corte comune *de qua* si trova il corpo di fabbrica, di un piano fuori terra, afferente al secondo **appartamento (sub.1)**, ubicato al piano rialzato Salendo tre gradini e varcata la porta di accesso si entra nel locale soggiorno-pranzo, dotato di finestra con affaccio su via Sestri, da questo si accede alla cucina K con affaccio su corte comune. Alla destra del locale soggiorno ci si immette nel disimpegno dis. dotato di due porte finestre sempre prospicienti ballatoio. Alla sinistra del disimpegno si trova la camera 1, non dotata di bucatore esterne, proseguendo la camera 2 dotata di piccolo finestrino alto versante est, e sulla sinistra il locale bagno wc1, dotato di finestra con affaccio su corte comune.

La corte esclusiva, carrabile, dotata di aiuole, presenta perimetro costituito da muratura di altezza di circa 3,00 m. In essa è ubicato un capanno degli attrezzi in struttura prefabbricata in legno con tetto a falda inclinata.

Con l'ausilio della planimetria che segue e della documentazione fotografica, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato degli appartamenti costituenti l'unità immobiliare staggita.

STATO DI FATTO - PIANTA
 appartamenti (C.F. fg.4 p.lla 5303 subb. 1 e 2 graffati)



Entrambi gli appartamenti si presentano in buone condizioni di manutenzione. Tutti gli ambienti presentano una copertura piana, quelli del sub. 1 di altezza di circa 3,16 m, quelli del sub.2 di 2,95 m. Le tramezzature degli ambienti hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri perimetrali di circa 50-60 cm. Gli infissi esterni del sub. 2 sono realizzati in legno, con persiane esterne a battente del tipo "napoletane" in legno di colore marrone e cancelli in ferro; quelli del sub. 1 in alluminio, con persiane esterne a battente del tipo "napoletane" in ferro di colore marrone e cancelli in ferro. Le porte interne sono in legno e vetro tipologia a battente. Le finiture sono di media qualità. Le superfici delle pareti di tutti gli ambienti sono trattate con pittura di tipo lavabile, quelle della parete della zona cottura delle cucine presenta un rivestimento di piastrelle in gres porcellanato di tonalità chiara a circa 2,60 m. Nei bagni il rivestimento a parete di piastrelle di tonalità chiara arriva a circa 2,20. I soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati di color bianco. La pavimentazione di entrambi gli appartamenti è costituita da piastrelle quadrate di medio formato di tonalità chiara, quella del ballatoio di piastrelle quadrate di piccolo formato dai toni del beige. Il cortile comune presenta una pavimentazione in "battuto di cemento".

Criticità:

Si evidenzia che nell'appartamento sub.1 su parte dell'intradosso del soffitto del locale cucina si riscontrano macchie, ad una prima analisi visiva ascrivibili a fenomeni di umidità imputabili ad una cattiva impermeabilizzazione della copertura sovrastante in occasione di copiose piogge. Altresì si rinvencono tracce di fenomeni di umidità di risalita sulla parte inferiore della parete perimetrale ovest del locale soggiorno.



Locale soggiorno – part. parete ovest - presenza fenomeni umidità di risalita



Locale cucina – indicazione presenza fenomeni umidità sul soffitto

Gli appartamenti sono asserviti dai seguenti impianti tecnici:

- impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;
- impianto elettrico di tipo sottotraccia;
- impianto di condizionamento;
- impianto a gas;
- impianto citofonico.

SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

Allo stato attuale gli immobili risultano suddiviso nei seguenti ambienti:

appartamento sub.2

▪ Cucina/soggiorno	Sup.	25,00 mq
▪ WC 2= bagno	Sup.	7,53 mq
▪ camera 3	Sup.	17,12 mq
▪ Rip.	Sup.	2,38 mq

appartamento sub.1

▪ soggiorno	Sup.	27,67 mq
▪ disimpegno	Sup.	11,78 mq
▪ cucina K	Sup.	6,47 mq
▪ WC 1= bagno	Sup.	5,72 mq
▪ Camera 1	Sup.	14,92 mq



- Camera 2
- Capanno attrezzi
- BL = ballatoio



Sup. 18,80 mq
Sup. 6,97 mq
Sup. 12,94 mq

- Corte comune

Sup. 142,61 mq

TOTALE Superficie utile netta appartamento

Sup. 144,36 mq

TOTALE Superficie non residenziale

Sup. 40,00 mq

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Superficie commerciale appartamenti

Sup. 168,97 mq

Superficie omogeneizzata ballatoio

(30% della superficie fino a 25 mq)

Sup. 3,23 mq

Superficie omogeneizzata corte comune

(10% della superficie)

Sup. 14,26 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE

Sup. 186,46 mq

Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%).

(All. 4: planimetria stato dei luoghi; All.5 rilievo fotografico)

Gli immobili sono dotati di **corte esclusiva** di circa 142,00 mq, con accesso indipendente carrabile/pedonale da via Sestri al civ. 5, recintata, dotata di aiuole con alberi ed arbusti.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si

proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui costi e la conseguente certificazione D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) per entrambi gli immobili sono forfettariamente pari a **euro 6.000,00**.

Per i cespiti pignorati non si rileva l'esistenza **dell'attestato di prestazione energetica (APE)**. Per la stesura ed il rilascio di detto documento si prevede un costo di **euro 300,00 ad appartamento**.

RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)

Appartamento sub.1



Soggiorno



Soggiorno



Cucina



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno wc1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno wc1



camera 1



camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ballatoio

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ballatoio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento sub.2



Cucina - Soggiorno



Cucina - Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



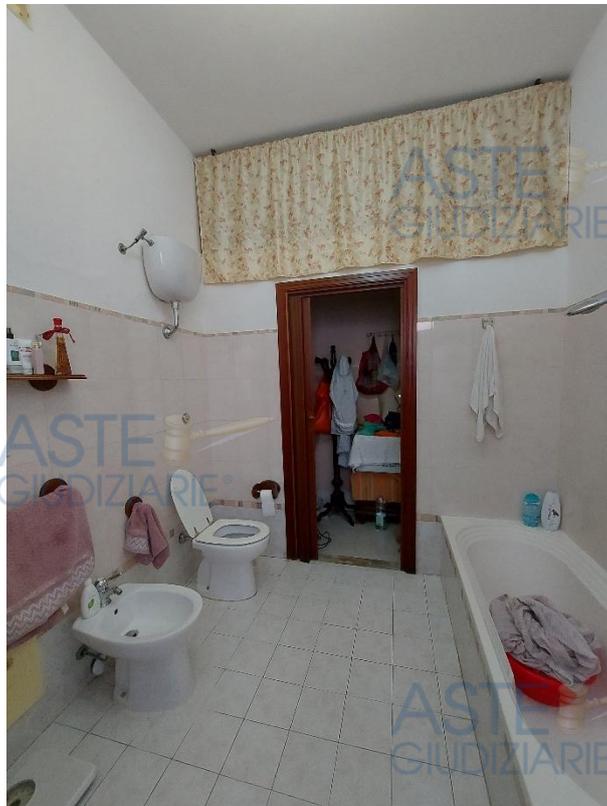
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno wc 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno wc 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® *Ripostiglio*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® *Ripostiglio*

QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva all'attualità sono censiti al N.C.E.U. del Comune di San Marcellino (CE) come segue:

“Fig. 4 P.lla 5303 Sub. 1 graffato Fig. 4 P.lla 5303 Sub. 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani. Sup. totale: 193 m², totale escluse aree scoperte: 176 m², r.c. euro 387,34. via Sestri n.6, piano Terra”.

I fabbricati dove sono ubicati i cespiti insistono sul suolo in C.T. del Comune di San Marcellino al foglio 4 p.lla 5303 (ex p.lle 477 e 478) in linea con quanto riscontrato sui luoghi. Come detto, le sagome degli edifici riscontrate a seguito di sopralluogo risultano sovrapponibili a quella del mappale terreni.

La visura catastale storica dei cespiti staggitici ricopre il periodo che va dall'attualità alla data dell'impianto meccanografico (30/06/1987). Tale data ricopre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. In essa è menzionato l'atto del 2006 con cui l'esecutato diviene proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile staggitico.

Catastalmente i cespiti hanno subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali.

Le variazioni riguardano:

01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; **19/10/2006** DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE da 5,5 vani a 7,5 e da cat. A/4 a cat. A/3; **02/11/2006** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (Pratica n. CE0294113) da classe 1 a classe 2; **13/04/2007** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO **allineamento mappe da p.lle 477 e 478 alla p.lla 5303 subb. 1 e 2** (Pratica n. CE0194361); il 09/11/2015 Superficie di Impianto - Dati relativi alla planimetria del 19/10/2006 (prot. n. CE0277097)

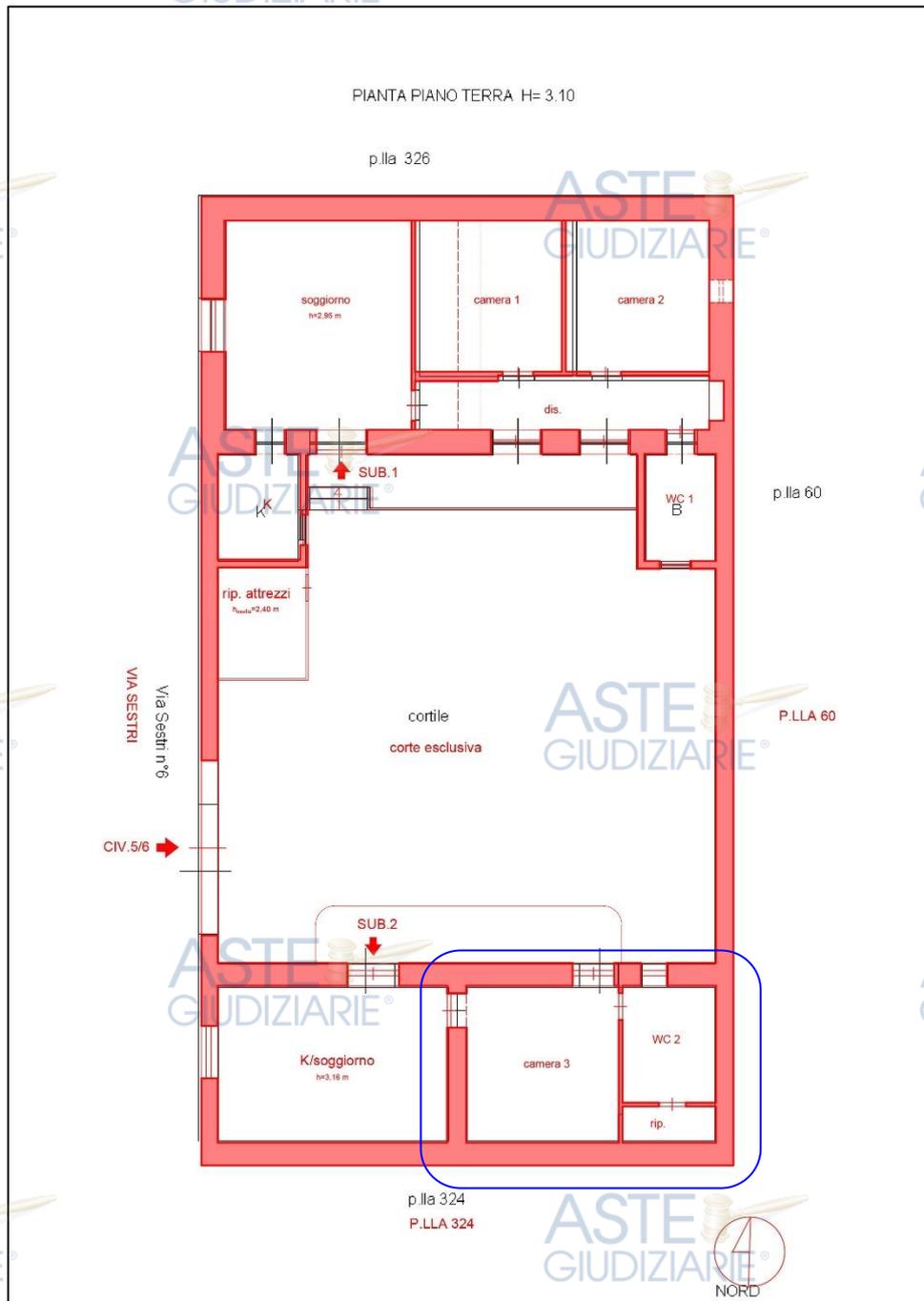
Dalle ricerche effettuate dalla scrivente, emerge che la p.lla pregressa la cui soppressione ha generato gli identificativi attuali dell'unità immobiliare staggitica è la p.lla 325 del fg.4.

(All. 6: doc catastale: estratto di mappa, visura catastale storica cespiti; visura storica p.lla 325 fg.4, planimetria catastale attuale, planimetria catastale storica)

I dati catastali identificativi (foglio, particella e subalterno) dei beni oggetto del pignoramento trovano corrispondenza a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza del debitore (con gli identificativi ante allineamento mappe) ai fini della loro esatta identificazione.

In merito alla descrizione degli immobili, riportata nei suddetti documenti, essa è **conforme** alla planimetria catastale attuale datata 19/10/2006. Di seguito si riporta la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero).

Tralasciando le imprecisioni grafiche della planimetria catastale, si evince che lo stato dei luoghi è conforme dalla situazione catastale, a meno di una diversa distribuzione degli spazi interni tra la camera L3, il bagno WC 2 ed il ripostiglio (indicata nella pianta a seguire).



Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)



L'orientamento della planimetria catastale è corretto.



La superficie catastale totale indicata nella visura del cespite, pari a 193 mq, è difforme a quella rilevata, pari a 186,46 mq; altresì anche quella totale escluse aree scoperte, pari a 176 mq, è difforme da quella rilevata 144,36 mq. Errata quindi anche la rendita castale. Occorrerà quindi provvedere agli **opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per aggiornamento delle superfici catastali.**

La scrivente ha altresì presentato istanza all'U.T.C. di San Marcellino (CE) al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto. L'ufficio rinviene pratiche afferenti all'unità immobiliare *de quo* ed ai nominativi dei proprietari attuali e pregressi forniti. Tali pratiche saranno esaminate al paragrafo 6 "*regolarità urbanistica ed edilizia*".



LOTTO UNICO: due appartamenti con corte comune

Piena proprietà di unità immobiliare, composta di due appartamenti di tipo economico, di medie dimensioni, non comunicanti, con accesso indipendente dalla corte comune centrale, ubicata nel Comune di san Marcellino (CE), alla via Sestri nn. 5 e 6.

Sul versante sud della corte esclusiva si trova il corpo di fabbrica di un piano fuori terra afferente al primo appartamento (sub.2), ubicato al piano terra. Composto di una camera, cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio. Dotato doppia esposizione sud-ovest.

Sul versante nord della corte *de qua*, è sito il corpo di fabbrica di un piano fuori terra dove, al piano rialzato, è ubicato il secondo appartamento (sub.1). Composto di due camere, bagno, soggiorno-pranzo, piccola cucina, disimpegno e ballatoio. Dotato doppia esposizione nord-ovest. Nella corte esclusiva, carrabile, dotata di aiuole, sono ubicati un capanno degli attrezzi in struttura prefabbricata in legno ed una struttura in legno con tettoia in lamiera.

L'unità pignorata confina ad est con via Sestri, a nord con altra proprietà (p.lla 324), ad ovest con altra proprietà (p.lla 60), a sud con altra proprietà (p.lla 326).

Superficie commerciale totale di 186,46 mq.

Superficie netta corte comune 142,00 mq.

L'immobile è identificato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino (CE) al Fg. 4 P.lla 5303 Sub. 1 graffato Fg. 4 P.lla 5303 Sub. 2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani. Sup. totale: 193 m², totale escluse aree scoperte: 176 m², r.c. euro 387,34. via Sestri n.6, piano Terra.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di una diversa distribuzione degli spazi interni del sub.2.

I fabbricati costituenti l'unità immobiliare pignorata sono stati **realizzati in data antecedente al 01.09.1967, in assenza di titolo legittimante.**

Per essi sono state rilasciate **Concessione Edilizia in Sanatoria n.508 ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. in data 18/01/2006 e Autorizzazione Edilizia n.878 in data 20/01/2006.**

Rispetto alle suddette pratiche lo stato dei luoghi riscontrato è difforme da quello assentito in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione della finestra prospiciente via Sestri afferenti all'appartamento sub.2.



Per la difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni e l'apertura della finestra può ottenersi sanatoria a seguito di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Altresì andrà effettuato un aggiornamento della planimetria e delle superfici catastali mediante pratica DOCFA.

Non si è riscontrata la presenza di ulteriori pratiche edilizie né di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Non è costituito condominio.



PREZZO BASE piena proprietà = 148.981,54 €

PREZZO BASE CORRETTO piena proprietà = **131.170,00 €**





QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento e l'ultimo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo. Altresì non essendo presente in atti, il titolo d'acquisto in favore del debitore è stato acquisito dalla scrivente.

Titolo di provenienza esecutato:

[REDACTED]

Titoli mortis causa ultraventennali:

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Nell'atto il cespite è così descritto "Giusta metà del piccolo fabbricato in S. Marcellino alla 4° traversa di via Consortile, composto l'intero di 4 vani terranei e cucinetta, suolo di cortile, accessori e dipendenze, non censito in catasto fabbricato. Terreno alla partita 594".

Si precisa che, la scrivente ha effettuato presso l'archivio dei RR. II. della Conservatoria di Caserta tutte le opportune ricerche e verifiche in capo [REDACTED] finalizzate al rinvenimento al **titolo traslativo *inter vivos* ultraventennale** afferente ai cespiti staggiti. Tuttavia tali ricerche hanno dato **esito negativo**.

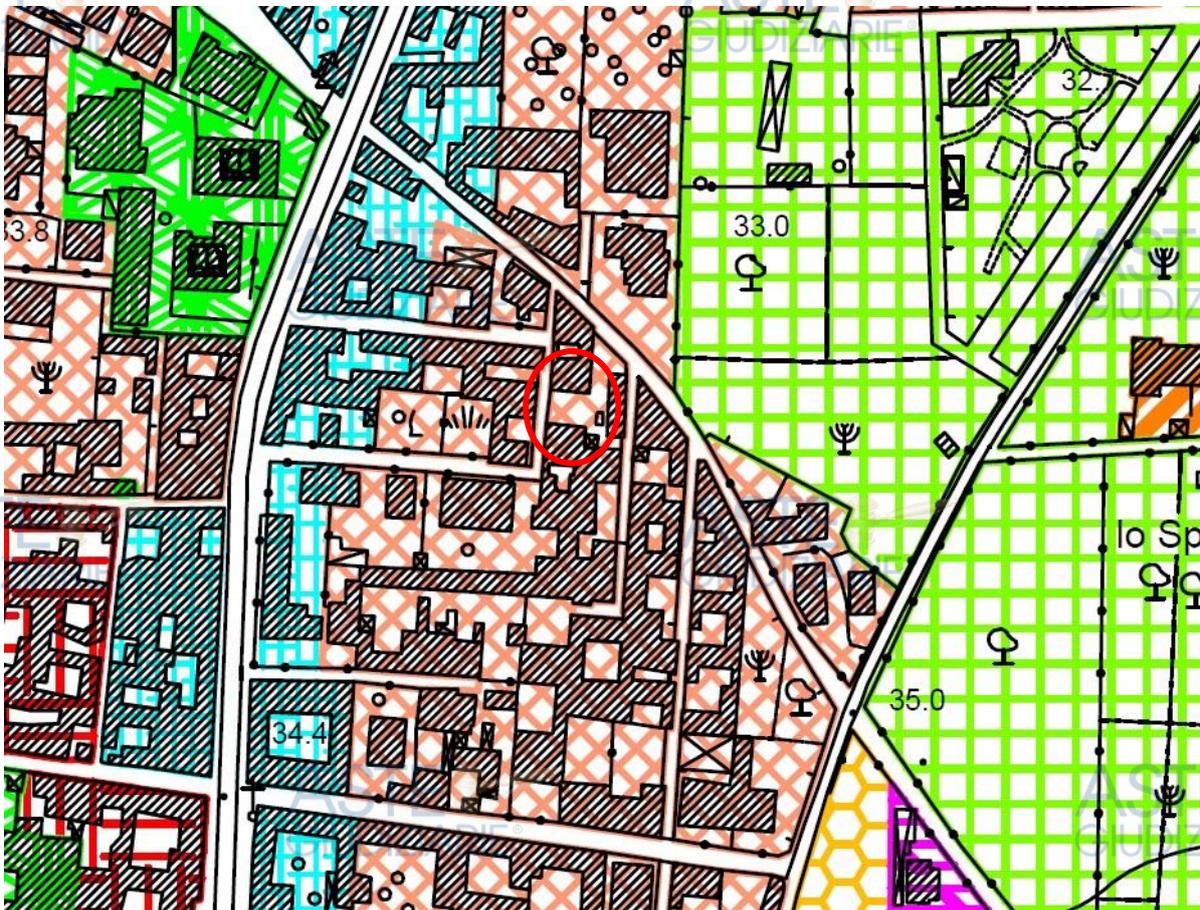
(All. 7: titoli provenienza)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di San Marcellino (CE), emerge che la particella afferente al cespite staggito, distinta al CF al fg. 4 n. 5303 subb. 1 e 2, ricade in "zona **B1 residenziale CONSOLIDATA**" della tavola P01 zonizzazione dello strumento urbanistico vigente quale P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) approvato con delibera di C.C. n.6 del 19/03/2024.

Le trasformazioni ammissibili, soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti, per l'unità abitativa sono regolate dalla normativa tipologica riportata **all'art. 20 delle Norme di Attuazione (N.T.A.) del P.U.C.**

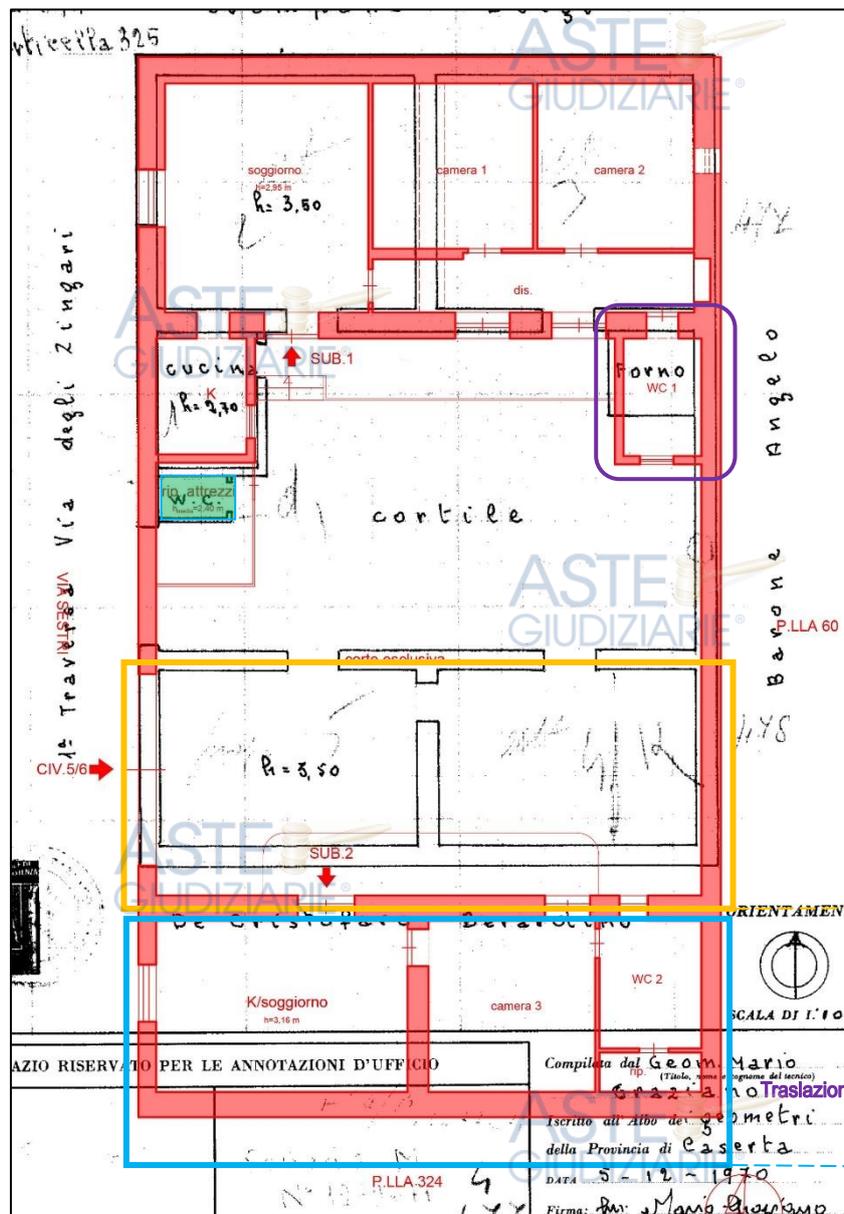


PUC stralcio tav. P01 zonizzazione - indicazione area cespite pignorato

La **destinazione d'uso** dell'unità immobiliare pignorata, corrispondente ad abitazioni di tipo economico A/3, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Dalla comparazione della planimetria catastale storica, datata 12/12/1970, agli atti dell'archivio del Catasto, lo stato dei luoghi risulta difforme. In primis si segnala che in tale planimetria catastale vi è un'errata rappresentazione grafica della superficie della corte comune, in luogo della quale l'ubicazione della sagoma del fabbricato afferente all'appartamento sub. 2 (ex p.lla 478) – indicata in celeste all'attualità– è stato traslata verso nord – sagoma catastale indicata in arancione.

Altresì lo stato dei luoghi risulta difforme a quello catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla modifica ed alla chiusura/apertura di alcune bucatre esterne, assenza del locale wc esterno (campito in verde), presenza del locale bagno wc1 al posto del forno (evidenziato in viola), presenza del ballatoio e del capanno degli attrezzi.



Confronto planimetria catastale storica (nero)- stato dei luoghi (rosso)

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'archivio Notarile di Caserta, esaminati gli atti di provenienza e le pratiche edilizie afferenti all'unità immobiliare oggetto di codesta procedura esecutiva, emerge che i **fabbricati costituenti l'unità de qua sono stati edificati in data antecedente al 01.09.1967.**

L'U.T.C. di San Marcellino (CE), a seguito di istanza presentata presso (prot. n. 2189 del 10/02/2025), rinviene:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n.508 ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. rilasciata il 18/01/2006** ai germani [REDACTED]

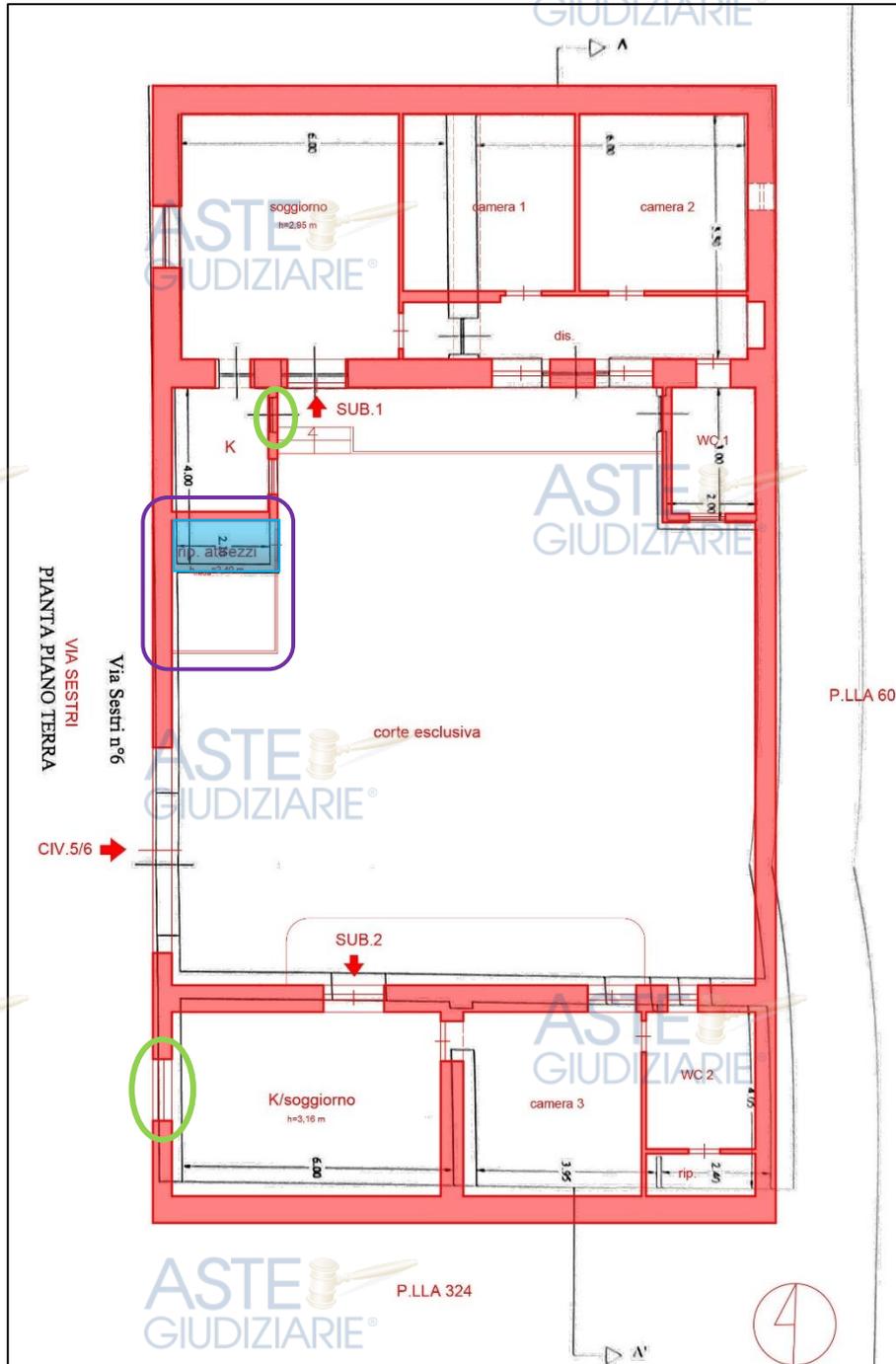
[REDACTED], per la costruzione dell'unità immobiliare (p.lle 477 e 478), costituita da due corpi di fabbrica a piano terra, ubicata alla via Sestri n.6. Si rinviene istanza di richiesta in sanatoria presentata in data 28/04/1986 prot. n. 2753 dalla sig.ra [REDACTED] nella quale si dichiara che il bene oggetto della sanatoria è stato ultimato nell'anno 1962 (antecedente al 01.09.1967), con i relativi allegati, quali grafici, certificato di idoneità statica, relazione tecnica, ricevuta versamento, doc. fotografica.

- **Autorizzazione edilizia n.878 del 20/01/2006** rilasciata alla sig. [REDACTED] per lavori di ristrutturazione di un fabbricato (sub. 1 ex p.lla 477) ubicato via Sestri n.6. Si rinviengono altresì richiesta di autorizzazione prot. n. 339 del 17/01/2006, grafici di rilievo e progetto, relazione tecnica.

L'ufficio fa visionare ed estrarre copia delle menzionate pratiche ed i relativi allegati alla scrivente. Non rinviene Certificato di Abitabilità per i cespiti staggiati.

(All. 8 riscontro Comune San Marcellino; All. 9 concessione in sanatoria Legge 47/85 n.508/2006; All. 10 autorizzazione edilizia n.878/2006)

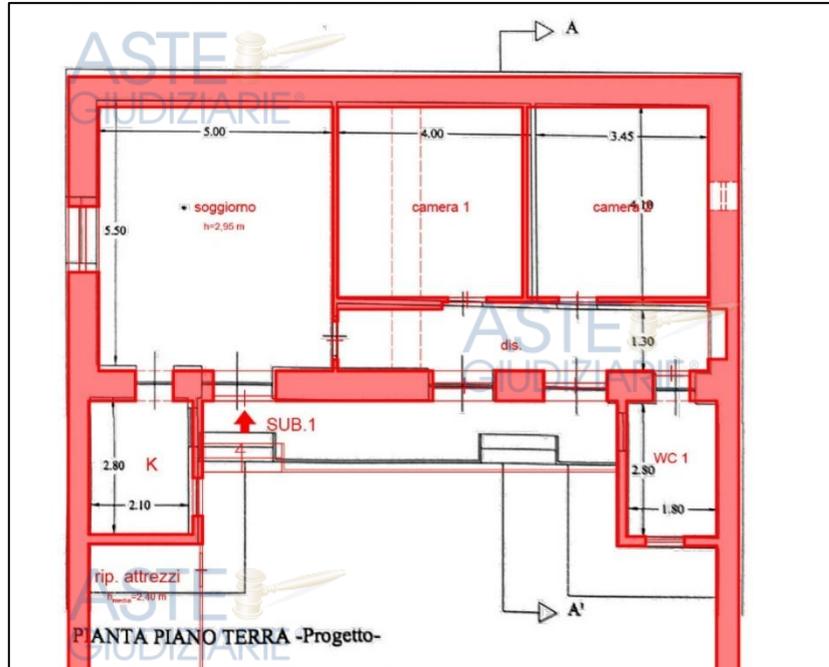
Dall'esamina di tutta la documentazione afferente alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n.508/2006 L.47/85** e dalla comparazione tra il suo grafico assentito con lo stato dei luoghi, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'acquisizione dell'immagine, che non fa sovrapporre perfettamente alcuni muri perimetrali versante sud, emerge che lo stato rilevato risulta difforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla modifica ed alla chiusura/apertura di alcune bucaure esterne, diversa superficie (e quindi volumetria del locale cucina K) campito in celeste nel grafico a seguire, presenza del capanno degli attrezzi.



Confronto stato dei luoghi con stato assentito concessione in sanatoria n.508/2006 L.47/85

Dall'esamina della documentazione afferente all'autorizzazione Edilizia n.878 del 20/01/2006, riguardante l'appartamento sub. 1 (ex p.lla 477) afferente al corpo di fabbrica posto sul confine nord della p.lla 5303, e dalla comparazione tra il suo grafico assentito con lo stato dei luoghi, tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'acquisizione dell'immagine,

emerge che lo stato rilevato risulta conforme a quello assentito, ameno della presenza del capanno degli attrezzi.



Confronto stato dei luoghi con stato assentito autorizzazione Edilizia n.878/2006

Riassumendo, lo stato dei luoghi riscontrato per l'immobile **sub.1** (ubicato sul lato nord della p.lla 5303) risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo assentito (autorizzazione Edilizia n.878/2006).

Lo stato dei luoghi riscontrato per l'immobile **sub.2** (ubicato sul lato sud della p.lla 5303) risulta difforme all'ultimo titolo legittimante rilasciato (concessione in sanatoria n.508/2006 L.47/85) in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione della finestra prospiciente via Sestri.

Per quanto attiene l'intervento di manutenzione straordinaria che ha condotto a detta **diversa distruzione degli spazi interni**, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILa o DIA.

Per quel che concerne **l'apertura della finestra**, nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante S.C.I.A.

Entrambi gli interventi possono essere all'attualità sanati mediante **S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001**, per cui si stima un costo complessivo, comprensivo di sanzioni ed oneri tecnici, di circa **4.000,00 €**, previo aggiornamento della planimetria

catastale mediante **DOCFA**, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici, in **300,00 €**.

Per quanto attiene al **locale degli attrezzi**, come la struttura in legno con tettoia in lamiera, trattasi di struttura prefabbricata in legno, non dotata di fondazioni, poggiata su suolo, di piccole dimensioni. Tale struttura, se non in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, non costituisce abuso edilizio in quanto, ai sensi dell'articolo 6 del DPR 380/01 e dall'Allegato A Sezione II voce n. 29 del D.Lgs. 222/2016, è **soggetta ad edilizia libera**.

Altresì l'U.T.C. di San Marcellino non rinviene la presenza di ulteriori pratiche autorizzative, ulteriori istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi, precedenti di contenzioso amministrativo, ordinanze di demolizione, sequestro e acquisizione al patrimonio comunale imputabili al cespite pignorato ed ai nominativi forniti.

QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO

Il giorno 4 febbraio 2025, si effettuava il sopralluogo presso il cespite pignorato, sui luoghi si rinveniva la presenza del debitore esecutato [REDACTED], che ne consentiva l'accesso, dichiarando di occupare l'unità immobiliare contrassegnata dal sub.1 unitamente alla moglie ed ai figli, e che l'unità immobiliare contrassegnata dal sub.2 è occupata dalla madre [REDACTED]

In linea con quanto emerge dai certificati di residenza dell'esecutato e della s [REDACTED], all'uopo richiesti dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Marcellino (CE).

(All. 11 : certificati residenza)

QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**FORMALITÀ**

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria di Napoli 2, sull'immobile oggetto di pignoramento (con gli identificativi catastali attuali e pregressi) e sull'esecutato, emerge che gravano sul bene le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in SAN MARCELLINO(CE). ISCRIZIONE CONTRO del 10/01/2007 - Registro Particolare 310 Registro Generale 1725. Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 65281/12325 del 19/12/2006.
- **DI PIGNORAMENTO della seguente procedura esecutiva.** TRASCRIZIONE del 27/10/2023 - Registro Particolare 31953 Registro Generale 40356. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 9115 del 09/10/2023. A favore di [REDAZIONE]

(All. 12: Ispezioni ipotecarie)

VINCOLI

Sull'immobile pignorato non risulta l'esistenza di vincoli storico-artistici, paesaggistici nè altri tipi di vincoli. Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli urbanistici.

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi **4.000,00 €** (per accertamento di conformità diversa distribuzione interna e realizzazione finestra);
- Aggiornamento catastale: il cui costo si stima di **300,00 €**;
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) alla normativa vigente: stimate in **6.000,00 €**.
- Costo redazione APE (attestato di prestazione energetica) pari a **600,00 €**.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.



Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta di bollo di euro 59,00;
2. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*.

*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che *"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che *"per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione"*.





QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE

A seguito di istanza presentata all’Agenzia del Demanio, questi risponde che, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati introducendo il portale Open Demanio.

Dalla consultazione del suddetto portale, si rinviene che **il bene pignorato non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.**



QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dal certificato rilasciato dall’ufficio usi civici della Regione Campania, all’uopo richiesto dalla scrivente, risulta che “

*si comunica che nell’Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise di archiviazione atti del 5 Marzo 1928, relativa al Comune di San Marcellino (CE), si può leggere che nel territorio di pertinenza dello stesso Comune **non vi sono terreni gravati da usi civici.***

(All.13 certif. usi civici)

NON risulta l’esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici, alberghieri, diritti reali a favore di terzi, domande giudiziali e/o giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale.

QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI

L’esecutato dichiara che non sussiste condominio e amministratore condominiale. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI

Si procede alla stima degli immobili oggetto di codesta procedura esecutiva proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO**.

Il calcolo del valore dell'immobile verrà di seguito effettuato con il *metodo della stima diretta*, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima.

Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2024, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di San Marcellino (CE) Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO, per la zona B3, si rilevano, i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	1,6	2,4	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di San Marcellino (CE), medesima zona, si rilevano i seguenti dati attuali:

Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 652	Euro 823	Euro 994

Paniere:

- **Agenzia Immobiliare.it – Appartamento all'asta via Starza, 4, San Marcellino. 70.000,00 €.** 3 locali. 97 m². **850 €/mq.** Appartamento al piano terra composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere oltre ad un balcone. Magazzino e locale di deposito al piano seminterrato di 16 mq. Magazzino e locale di deposito al piano primo seminterrato di 22 mq.

- **Agenzia Idealista.it - Casa indipendente in vendita in via Giuseppe Garibaldi, 1.** San Marcellino. **100.000 €.** 121 mq. **826 €/mq.** Nel comune di San Marcellino, nella tranquilla località di Campomauro, è disponibile per la vendita una casa indipendente di 121 mq, costruita nel 1967. Questa proprietà, di categoria civile, si sviluppa su due piani e offre un'ampia opportunità di personalizzazione grazie alla necessità di ristrutturazione.
- **Agenzia Idealista.it - Casa indipendente in vendita in via de Paola.** San Marcellino. **95.000 €.** 100 mq. **950 €/mq.** 3 locali. Vendesi casa semindipendente composta da cucina, soggiorno, stanza da letto, cameretta, bagno, ripostiglio e terrazzo.

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari a **850,00 €.**

Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (riferita a tutte le vendite realizzate su immobili abitativi del tipo civile in quella zona nel secondo semestre 2024) e del Borsino Immobiliare aggiornato all'attualità. Detti valori sono stati opportunamente verificati mediante indagini di mercato relativamente alle offerte di immobili ricadenti nella stessa zona ed aventi simili caratteristiche.

Metodo della stima diretta

Coefficienti di merito

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₁ -TAGLIO.** In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di due appartamenti di taglio medio-piccolo, si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,05$$

- **K₂-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è nel complesso buono, a meno di alcune criticità, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = -0,98$$

• **K₃ - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è media, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

• **K₄ - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica degli immobili è media, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

▪ **K₅-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, gli immobili sono dotati di posto auto nella corte esclusiva, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,02$$

▪ **K₆-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi è la corte esclusiva, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,05$$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K₇ - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

• Piano terra: -10% del valore quotato

In considerazione del fatto che gli appartamenti sono posizionata al piano terra e rialzato si assume il coefficiente:

$$K_7 = -0,90$$

▪ **K₈ - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci

particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Nel caso in esame i cespiti sono dotati di affacci su cortile interno e su strada, per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,00$$

▪ **K₉ - LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti dell'appartamento (sub.1) hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, mentre le due camere dell'appartamento (sub.1) hanno una scarsa illuminazione, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 0,95$$

• **K₁₀ - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 0,942 \approx \mathbf{0,94}$$

La superficie commerciale è pari a 186,46 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **850,00 €/mq.**

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{TOT}) e la superficie commerciale (S_c):

$$V_m = 850,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 850,00 \text{ €/mq} \times 0,94 \times 186,46 \text{ mq}$$

$$V_m = \mathbf{148.981,54 \text{ €}}$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario V_U relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 148.981,54 / 186,46 \text{ mq} = 799,00 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

A detto valore si sottraggono i costi (C) occorrenti per le difformità urbanistico-edilizie: per sanare gli abusi **4.000,00 €** (per accertamento di conformità diversa distribuzione interna e realizzazione finestra); aggiornamento catastale il cui costo si stima di **300,00 €**; per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) alla normativa vigente: stimate in **6.000,00 €**; redazione APE (attestato di prestazione energetica) pari a **600,00 €**.

Altresì per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto e per lo stato di possesso*, nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore in misura del 5%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - C - 5\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = € 4.000,00 + € 300,00 + 6.000,00 € + 600,00 € = € 10.900,00$$

L'immobile staggito viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), ne consegue che il suo valore sarà pari a:

$$P = (€ 148.981,54 - € 10.900,00) - 5\% = € 131.177,46$$

Considerando che tale valore potrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:

Valore CORRETTO = 131.170,00 €

**QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA**

Non sussiste tale eventualità. Il bene in esame risulta nella piena titolarità del soggetto esecutato per la quota di 1/1.

**QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATI**

Dall'**estratto di matrimonio**, all'uopo acquisito dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Frignano (CE) in data 23/01/2025, risulta che il debitor [REDACTED] ha contratto matrimonio in detto Comune in data 14/08/2006 con [REDACTED]. Dalle annotazioni marginali risulta che con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

(All. 14: estratto matrimonio)



Dal **certificato di residenza storico**, all'uopo acquisito dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Marcellino (CE), risulta che [REDACTED]



Altresi, la scrivente ha richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Marcellino (CE), il **certificato di residenza storico** della sig.ra [REDACTED].

(All. 11: certificato residenza esecutato)

(All. 11: certificato residenz [REDACTED])



6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., in data 30.04.2025 l'Esperto Stimatore trasmetteva la relazione a mezzo pec alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario, ed a mezzo raccomandata a/r al debitore esecutato.

(All. 15: Ricevute trasmissione perizia)

Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della III sez. civile del Tribunale di Napoli Nord, la presente perizia unitamente a quella privacy.

(All. 16: perizia privacy)

7. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE *piena proprietà* = 148.981,54 €

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà* = **131.170,00 €**

Napoli, 29 aprile 2025

L'esperto

Arch. Laura Ferrante