

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
TERZA SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT.SSA LORELLA TRIGLIONE

PERIZIA IMMOBILIARE

E.I. N° 422/2024 RGE

Procedente: ***** **SPV S.r.l.** (per essa quale sua mandataria S.p.A.)

Titolo: MUTUO IPOTECARIO

Intervenuti:

Debitrice:

*****;

Bene pignorato: *Abitazione in Afragola (NA) alla Via Caracciolo civ. 27 (già civico 23) secondo piano, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 229, sub 5, categoria A/3 classe 2, vani 4, superficie catastale Totale: 73 mq, escluse aree scoperte: 69 mq, rendita € 247,90;*

Esperto: *Architetto Massimo Augusto Pellegrino*

Custode: *Avvocata Daniela Cicirello*

Sommario

1. PREMESSA.	3
---------------------	----------

2. OPERAZIONI PERITALI.	3
--------------------------------	----------

3. RISPOSTE AI QUESITI.	4
--------------------------------	----------

VERIFICARE, PRELIMINARMENTE, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART.567

C.P.C..	4
---------	---

1. IDENTIFICARE I DIRITTI REALI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;	5
---	----------

2. ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO;	7
--	----------

3. PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO;	16
--	-----------

4. PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO;	21
---	-----------

5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO;	22
---	-----------

6. VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO;	23
---	-----------

7. INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE;	25
--	-----------

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE;	26
---	-----------

10. VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO;	26
---	-----------

11. FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO;	26
--	-----------

12. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI;	26
---	-----------

13. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA;	32
--	-----------

14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO;	32
---	-----------

4. CONCLUSIONI	32
-----------------------	-----------

5. ELENCO ALLEGATI	33
---------------------------	-----------

1. PREMESSA.

In data 20/12/2024 il G.E. dr.ssa Lorella Triglione, letta l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 422/2024 e preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., fissava l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita per il giorno **29/04/2025 h.11.00** e, nominava il sottoscritto Arch. Massimo Augusto Pellegrino, iscritto all'albo degli architetti della Provincia di Napoli al n. 9569, con studio in Pozzuoli alla Via Vecchia San Gennaro n. 29 conferendogli l'incarico di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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.

2. OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali iniziavano con un attento controllo preliminare del fascicolo al fine di verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c., e proseguivano con le necessarie indagini presso gli uffici pubblici, atte al reperimento dei dati e dei documenti essenziali al compimento dell'incarico ricevuto e proseguivano con i sopralluoghi al cespite pignorato.

SOPRALLUOGHI

Previo avviso alle parti, congiuntamente al custode nominato, avvocatessa Daniela Cicirello, l'accesso all'immobile pignorato era fissato per il giorno **20/01/2025** alle ore 9.00.

Giunti alla via Francesco Caracciolo n. 27, nel comune di Afragola, il fabbricato di cui è parte il bene pignorato era individuato in base a quanto desunto dallo stralcio di mappa del catasto fabbricati, estratto dallo scrivente e indicato con il numero di particella 229 del foglio 19. Sui luoghi non compariva nessuno. Individuato l'immobile pignorato, posto al secondo piano, lo stesso appariva disabitato. In accordo con la custode si rinviava l'accesso a data da destinarsi.

A seguito di accordo telefonico con la debitrice esecutata, in data **23/01/2025** alle ore 9,00 lo scrivente congiuntamente alla custode si recava nuovamente sui luoghi di causa. L'accesso all'immobile era consentito dal signor ***** delegato dalla debitrice signora *****.

L'immobile disabitato veniva ispezionato dagli ausiliari alla presenza del signor ***** e lo scrivente esperto eseguiva il rilievo metrico e fotografico del bene pignorato. All'esito del sopralluogo era redatto apposito verbale delle operazioni effettuate.

A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva procedere con le risposte ai quesiti.

3. RISPOSTE AI QUESITI.

➤ Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..

Dopo aver effettuato un attento controllo preliminare del fascicolo, da cui risulta depositata la seguente documentazione:

- ✓ **Nota di iscrizione a ruolo depositato in data 18/10/2024**
- ✓ **Pignoramento immobiliare depositato in data 18/10/2024 (notificato il 04/10/2024, ritirato il 07/10/2024 e trascritto il 08/11/2024;**
- ✓ **Precetto depositato in data 18/10/2024**
- ✓ **Titolo esecutivo depositato in data 18/10/2024**
- ✓ **Istanza di vendita depositato in data 15/11/2024**
- ✓ **Relazione Notarile depositato in data 15/11/2024**
- ✓ **Nota di trascrizione depositato in data 27/12/2024**

È stata effettuata la verifica della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.,

rappresentata dal certificato redatto in data **14/11/2024** dal Notaio *****. Tale certificato riporta le risultanze dei registri catastali e ipotecari ed estende la propria analisi sino all'atto di acquisto a titolo derivativo *inter vivos*, costituito dal contratto di compravendita rogato dal Notaio ***** in data **02/10/2003**, rep. n. **2019**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data **17/10/2003**, ai nn. **30574/42784**

La certificazione notarile in esame risulta formalmente completa, in quanto individua, oltre alle trascrizioni relative ai trasferimenti di proprietà - complete di data, numero di registro particolare e generale, soggetti a favore e contro - anche l'elenco delle formalità pregiudizievoli, anch'esse corredate di data, numero di registro particolare e generale, nominativi del debitore e del creditore, nonché degli importi relativi alla somma capitale e alla somma iscritta.

Il notaio estensore della certificazione, inoltre, riporta i dati catastali attuali dell'immobile pignorato e attesta che il medesimo risulta essere di proprietà, per la quota dell'intero, della sig.ra *****.

Si evidenzia, altresì, che agli atti non risulta depositata alcuna certificazione relativa allo stato civile della parte esecutata. Pertanto, lo scrivente esperto ha provveduto all'acquisizione del certificato di matrimonio con annotazioni della debitrice esecutata, come dettagliato nel paragrafo n. 14.

In data **28/01/2024** si è proceduto al deposito del modulo **Controllo Documentazione**.

➤ **1. Identificare i diritti reali i beni oggetto del pignoramento;**

Il diritto reale oggetto di pignoramento, come individuato nell'atto di pignoramento, consiste nella piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Afragola (NA), alla via Caracciolo n. 27 (già civico n. 23), per la quota di proprietà pari a 1/1, in capo alla sig.ra ***** , nata a Napoli (NA) in data 27/05/1978.

Tale diritto reale risulta essere nella titolarità della parte esecutata, in virtù dell'atto di acquisto trascritto in suo favore, rappresentato dal contratto di compravendita rogato dal notaio ***** in data **09/03/2006**, rep. n. **24419**, racc. n. **10553**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, in data **06/04/2006**, ai nn. **12541/23740**.

Dati catastali indicati in pignoramento.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti: Comune di Afragola (NA), Catasto Fabbricati, **foglio 19, p.lla 229, sub 5**, cat. A/3, cons. 4 vani, classe 2, piano 2, rendita catastale Euro 247,90, via Francesco Caracciolo n.23

Lo scrivente ha provveduto all'acquisizione dell'estratto catastale storico e della

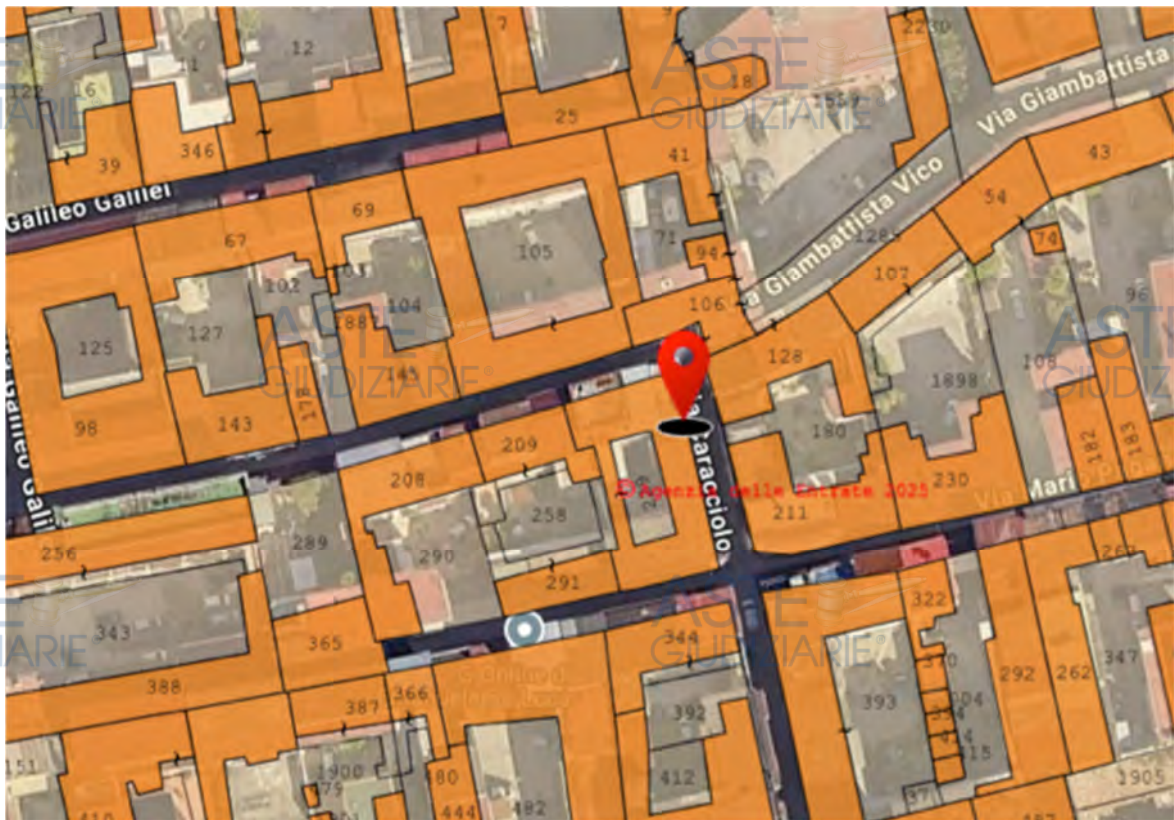
planimetria catastale del bene pignorato da cui risulta quanto segue:

Non sussistono difformità formali: i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto.

Non sussistono difformità sostanziali: lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato di cui è parte il cespite pignorato, lo scrivente esperto ha estratto lo stralcio della mappa catasto Terreni foglio 19, particella 229. A tal punto è stata sovrapposta la mappa Terreni con la foto satellitare.

Figura 1 stralcio di mappa del catasto terreni, foglio 19, particella 229.



Il cespite pignorato nello stato di fatto è costituito da un'abitazione, si è pertanto proceduto alla formazione di un lotto unico come di seguito identificato:

LOTTO UNICO

Immobile a uso abitazione posto al piano secondo, confinante:

A Nord con cassa scale;

A Est con passetto comune e corte del fabbricato;

A Sud con Vicolo Caracciolo;

A Ovest con via Francesco Caracciolo.

Attualmente identificato al catasto fabbricati del Afragola (NA):

foglio 19, particella 229, sub 5, categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie 73 m² escluse aree scoperte 69 m², rendita catastale Euro 247,90, Via Francesco Caracciolo n.23, piano 2.

➤ **2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;**

LOTTO UNICO

DESTINAZIONE: Unità immobiliare a uso residenziale.

UBICAZIONE: L'abitazione oggetto della presente relazione è posto nel **comune di Afragola (NA)**, alla Via Francesco Caracciolo n.27 piano secondo.

DATI CATASTALI ATTUALI: Comune di Afragola (NA), Catasto Fabbricati, **foglio 19, particella 229, sub 5**, categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie 73 m² escluse aree scoperte 69 m², rendita catastale Euro 247,90, Via Francesco Caracciolo n.23, piano 2.

CONFINI:

A Nord con cassa scale;
A Est con passetto comune e corte del fabbricato;
A Sud con Vicolo Caracciolo;
A Ovest con via Francesco Caracciolo.

PERTINENZE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA: Non sono annesse pertinenze di proprietà esclusiva.

Dalla lettura del titolo di proprietà costituito dall'atto di compravendita del 09/03/2006, del notaio Renato Ferrara risulta che:

La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nulla escluso od eccettuato, ivi comprese le proporzionali quote sulle parti comuni e condominiali come per legge o per contratto, trasferendosi il tutto così come alla parte venditrice pervenuto e dalla stessa posseduto o si ha diritto a possedere.-----

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è un edificio a corte, sviluppato su tre livelli fuori terra, con struttura portante in muratura. La costruzione è antecedente al 1900, come attestato dalla sua rappresentazione nella mappa catastale d'impianto pre-novecentesca. Lo stato di conservazione dell'edificio è complessivamente mediocre,

con evidenti segni di degrado sia sulle facciate esterne che negli spazi interni comuni. Il fabbricato non è dotato di ascensore né di servizio di portineria.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento situato al secondo piano, con accesso dal ballatoio comune dalla prima porta che s'incontra sulla sinistra. L'alloggio si compone di tre vani principali, un servizio igienico e due balconi di ridotte dimensioni. L'altezza utile interna è pari a 3,25 metri. All'interno, un corridoio di disimpegno collega i vari ambienti. Sulla sinistra, si trova il primo ambiente di 18,19 mq, spazioso e versatile nel quale è presente la predisposizione impiantistica per installarvi la cucina. Di fronte all'ingresso, si apre il secondo ambiente di 9,73 mq, ideale come studio o cameretta. Proseguendo lungo il corridoio, si accede al bagno, di 4,75 mq.

Sulla destra dell'ingresso, invece, si trova la porta di accesso al terzo e ultimo ambiente, un ampio spazio di 17,62 mq.

A completare l'abitazione, due piccoli balconcini con affaccio su via Caracciolo.

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano mediocri, con evidenti segni di deterioramento. In particolare, è stata riscontrata la distaccatura di piccole porzioni dello strato di finitura dell'intonaco e fenomeni di esfoliazione della pittura, riconducibili a una probabile infiltrazione d'acqua nel solaio di copertura di una delle stanze (ambiente 2 nella planimetria allegata), presumibilmente proveniente dal lastrico solare sovrastante. I pavimenti dell'appartamento sono costituiti da piastrelle ceramiche quadrate di 33x33 cm, mentre le superfici verticali sono in parte tinteggiate e in parte rivestite. Dato lo stato di conservazione dell'immobile, che richiede interventi di manutenzione ordinaria, si ritiene che il suo stato manutentivo possa essere complessivamente valutato come mediocre ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

I serramenti esterni sono in alluminio preverniciato bianco, mentre le porte interne sono in legno tamburato con vetro.

Il bagno è rivestito con piastrelle ceramiche 20x20 cm in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico necessita di una revisione e messa a norma. Inoltre, non sono presenti impianti di riscaldamento né di raffrescamento nell'abitazione. Gli impianti tecnologici non risultano certificati conformi alla normativa vigente, rendendo necessario il loro adeguamento per l'acquisizione della dichiarazione di conformità.

La conformità dell'unità immobiliare alla planimetria catastale estratta è stata verificata in sede di sopralluogo.

SUPERFICIE NETTA: 58,14 m²

SUPERFICIE NETTA BALCONI: 3,30 m²

SUPERFICIE COMMERCIALE: 70,73 m²

DOTAZIONE IMPIANTISTICA.

Riguardo alla dotazione impiantistica nell'appartamento sono presenti:

- *L'impianto elettrico* che alla data del sopralluogo non valutabile, non garantito funzionante;
- *L'impianto idraulico* che alla data del sopralluogo non valutabile, non garantito funzionante;
- *L'impianto di riscaldamento* non è presente;
- *L'impianto di condizionamento* non è presente;

Per tutti gli **impianti presenti non è stato possibile riscontrare la dichiarazione di conformità/rispondenza prevista dal DM 37/2008**. Il costo necessario al loro eventuale adeguamento è pari a circa **euro 1500,00**

Attestato di Prestazione energetica:

Non presente. Costo di acquisizione euro 300,00

Caratteristiche descrittive dell'immobile:

Pavimenti

- *piastrelle ceramiche* qualità media, stato conservativo mediocre;

Superfici verticali

- *idropittura in tutti i vani*, stato conservativo mediocre;
- *piastrelle ceramiche nel bagno* qualità media, stato conservativo sufficiente;

Infissi

- *serramenti*, stato conservativo mediocre;
- *porte in legno tamburato*, stato conservativo mediocre;

Impianti

- *elettrico, distribuzione interna sottotraccia e sottopavimento, cassette ad incasso;*
- *idrico e di scarico, impianto sottotraccia e sottopavimento;*

Computo delle superfici e determinazione della superficie commerciale.

La superficie commerciale del bene pignorato è stata calcolata sommando alla Superficie Esterna Lorda (Codice delle Valutazioni Immobiliari) che include i muri esterni liberi e quelli interni al 100% e i muri confinanti con altri immobili al 50%, le superfici secondarie omogeneizzate con opportuni coefficienti di ponderazione.

	Superficie utile (m ²)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (m ²)

Ambiente 1	18,19	1,20	21,83
Ambiente 2	9,73	1,20	11,68
Ambiente 3	17,62	1,20	21,14
Bagno	4,75	1,20	5,70
Disimpegno	6,96	1,20	8,35
Balconi	3,30	0,30	0,99
Superficie commerciale			69,69

PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI

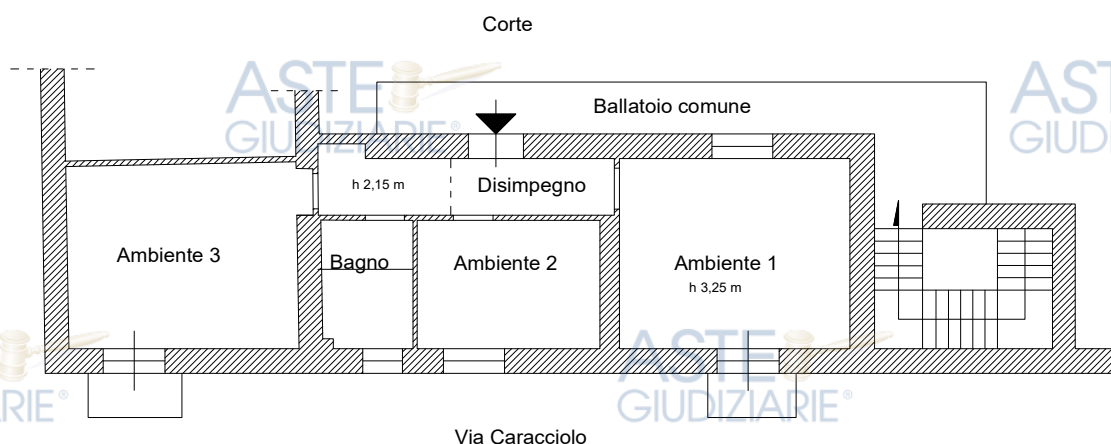


Foto 1 Immagine satellitare

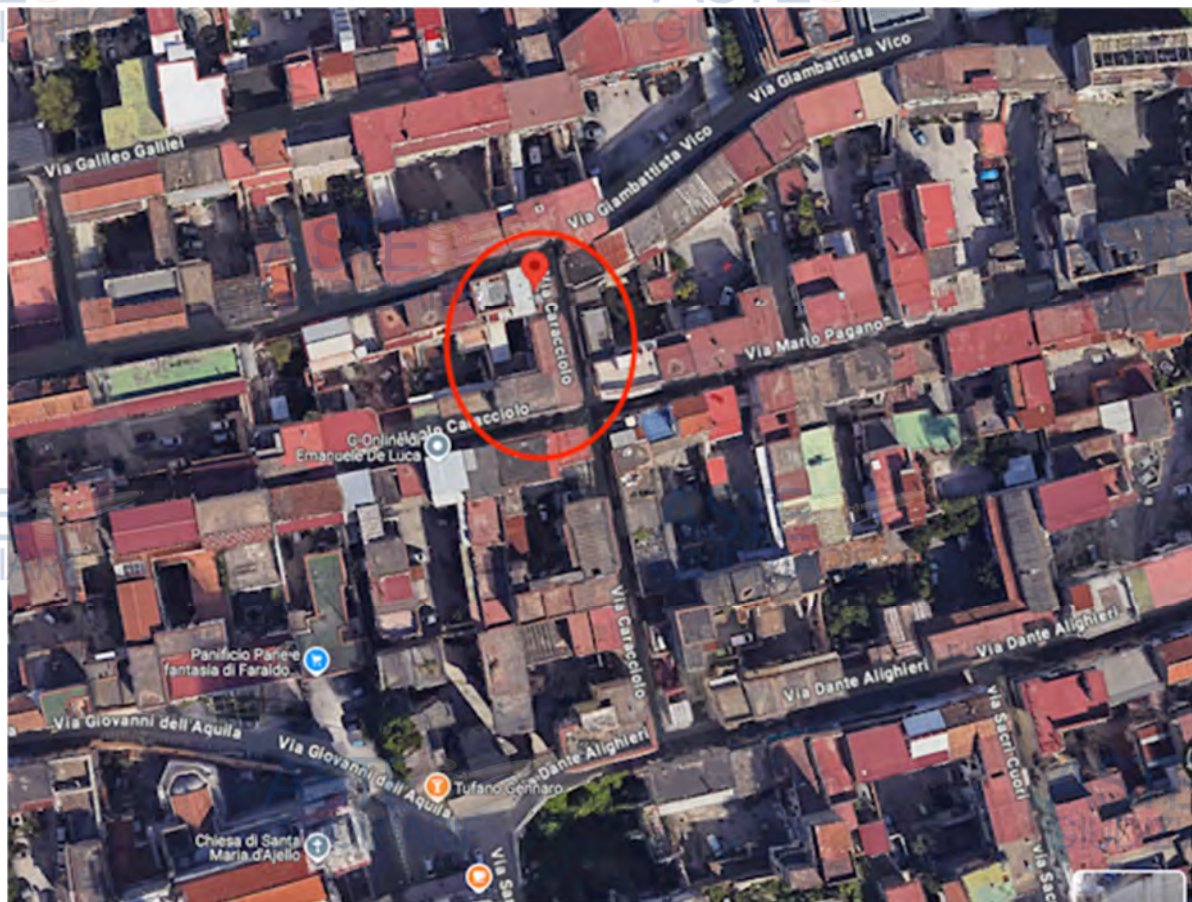




Foto 2 e 3 Esterni



Foto 4 e 5 Androne del fabbricato e corpo scala



Foto 6 e 7 Corte interna



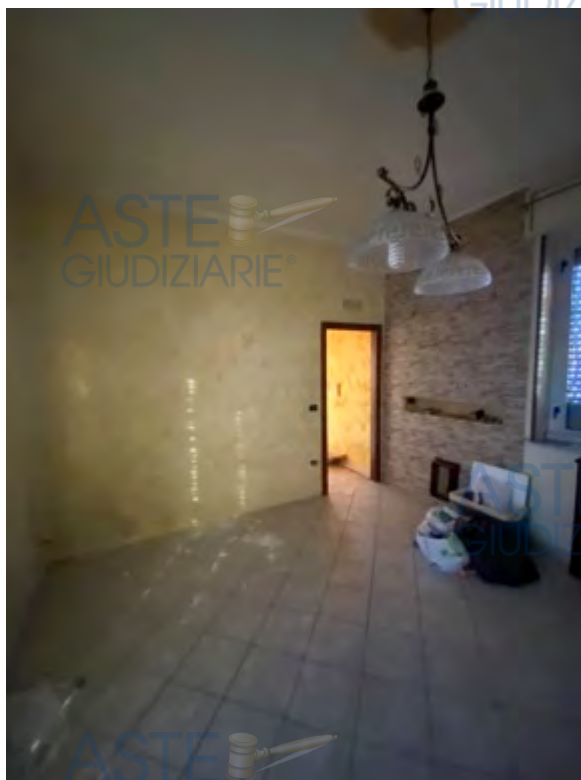
Foto 8 Ballatoio comune



Foto 9 Porta d'ingresso



Foto 10 e 11 Ambiente 1



ASTE
GIUDIZIARIE

Foto 12 e 13 Ambiente 2



Foto 14 e 15 Ambiente 3



Foto 16 e 17 Bagno



Foto 18 Disimpegno



Foto 19 Balcone



➤ **3. Procedere alla Identificazione catastale del bene pignorato;**

Lo scrivente esperto ha provveduto all'estrazione della visura storica relativa all'unità

immobiliare identificata presso il Catasto Fabbricati del comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 229, subalterno 5, nonché all'acquisizione della relativa planimetria catastale.

Inoltre, è stata acquisita la visura storica presso il Catasto Terreni, unitamente all'estratto di mappa (VAX) riferito al foglio 19, particella 229.

DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di Afragola (NA), Catasto Fabbricati, **foglio 19, particella 229, sub 5**, categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie 73 m² escluse aree scoperte 69 m², rendita catastale Euro 247,90, Via Francesco Caracciolo n.23, piano 2.

Intestato a:

1) ***** c.f. ***** Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

STORIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

CATASTO FABBRICATI			
Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 22/02/1994	***** fino al 22/02/1994	Prot. 3683/1994	VARIAZIONE del 22/02/1994 in atti dal 28/04/1998 FRAZIONAMENTO (n. 3682.1/1994)
Dal 02/10/2003	***** Atto del 02/10/2003 Pubblico ufficiale ***** Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 2019 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 30574.1/2003 Reperto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. 882945 in atti dal 09/12/2003	Foglio 19, particella 229, sub 5, A/5, 1 vani	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 22/02/1994 in atti dal 28/04/1998 CLASSAMENTO (n. 3683.1/1994)
Dal 30/07/2003	***** Atto del 02/10/2003 Pubblico ufficiale ***** Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 2019 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 30574.1/2003 Reperto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. 882945 in atti dal 09/12/2003	Foglio 19, particella 229, sub 5, A/3, 4 vani	VARIAZIONE del 30/07/2003 Pratica n. 603451 in atti dal 30/07/2003 AMPLIAMENTO SU TERRAZZO A LIVELLO (n. 59857.1/2003)
Dal 16/09/2005	***** Atto del 16/09/2005 Pubblico ufficiale ***** Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 9180 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29633.1/2005 Reperto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/10/2005	Foglio 19, particella 229, sub 5, A/3, 4 vani	
Dal 09/03/2006	***** Atto del 09/03/2006 Pubblico ufficiale ***** Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 24419 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12541.1/2006 Reperto PI di NAPOLI 2 in atti dal 10/04/2006	Foglio 19, particella 229, sub 5, A/3, 4 vani	
Dal 09/11/2015	***** (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Foglio 19, particella 229, sub 5, A/3, 4 vani sup. catastale 73 mq escluse aree scoperte 69 mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

RISULTANZE DELLA VERIFICA DELLA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, NONCHÉ NEL NEGOZIO DI ACQUISTO, CON I DATI CATASTALI.

I dati identificativi indicati nell'atto di pignoramento rispondono esattamente ai dati identificativi catastali attuali, ai dati riportati nella trascrizione del pignoramento e a quelli indicati nel titolo d'acquisto.

Per quanto riguarda i dati soggettivi dell'esecutata indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione si riporta che:

- I dati anagrafici della debitrice sono corretti;
- La nota di trascrizione individua con esattezza il debitore e la quota di proprietà;

Per quanto riguarda la corrispondenza tra i dati soggettivi della esecutata indicati nell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U. va rilevato che:

- I dati relativi ai diritti e gli oneri reali riportati al catasto fabbricato corrispondono ai dati dell'atto di pignoramento.

Nel periodo intercorso tra la trascrizione del pignoramento fino 13/01/2025, data di estrazione della visura catastale storica del bene pignorato, **non risultano variazioni dei dati identificati.**

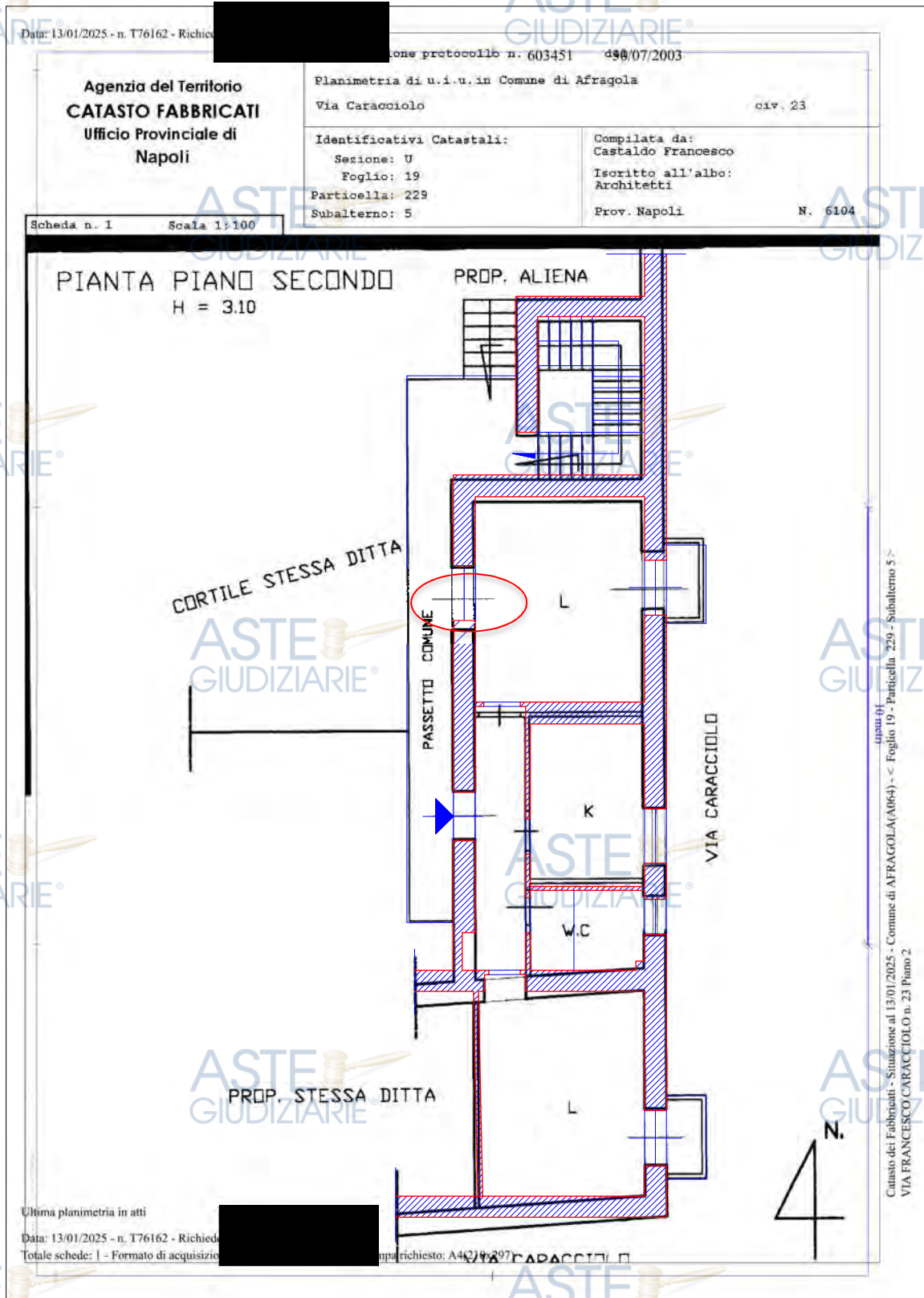
CONFRONTO TRA STATO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale attualmente estraibile presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati, fatta eccezione per la presenza, nella scheda catastale, di un simbolo grafico apposto in corrispondenza della finestra dell'ambiente 1, il quale parrebbe indicare che l'apertura non sia una semplice finestra, bensì una porta-finestra. Tale difformità non compromette l'esatta individuazione dell'unità immobiliare.



SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI AL GRAFICO CATASTALE





4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto;

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Piena ed intera proprietà dell'immobile ubicato in Afragola Via Francesco Caracciolo n.27, piano secondo.

L'unità immobiliare pignorata è un appartamento al secondo piano con accesso dal ballatoio comune, composto da tre vani principali, un servizio igienico e due piccoli balconi. L'altezza interna è di 3,25 metri. La superficie interna netta è di 57,25 m², la superficie dei balconi misura 3,30 m², la superficie commerciale misura 69,69 m². Le condizioni manutentive sono mediocri, con segni di deterioramento, tra cui un'infiltrazione nel solaio di copertura di una stanza, probabilmente dovuta al lastrico solare sovrastante. Gli impianti tecnologici non sono certificati conformi alla normativa vigente, rendendo necessario un adeguamento. La conformità catastale è stata verificata in sede di sopralluogo.

CONFINI:

A Nord con cassa scale;
A Est con passetto comune e corte del fabbricato;
A Sud con Vicolo Caracciolo;
A Ovest con via Francesco Caracciolo

DATI CATASTALI:

Comune di Afragola (NA), Catasto Fabbricati, **foglio 19, particella 229, sub 5**, categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie 73 m² escluse aree scoperte 69 m², rendita catastale Euro 247,90, Via Francesco Caracciolo n.23, piano 2;

CONFORMITÀ CATASTALE:

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale, fatta eccezione per la presenza, nella scheda catastale, di un simbolo grafico apposto in corrispondenza della finestra dell'ambiente 1, il quale parrebbe indicare che l'apertura non sia una semplice finestra, bensì una porta-finestra.

LEGGITTIMITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio autorizzativo. Conseguentemente, in data 31/03/1995, è stata presentata istanza di condono edilizio, protocollata al n. 8340.

All'esito dell'istruttoria amministrativa, il Comune di Afragola ha rilasciato, in data 09/06/2005, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 465/05.

Lo stato attuale dei luoghi risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici allegati

al provvedimento di sanatoria, ad eccezione di alcune difformità rilevate nel corridoio di disimpegno. In particolare, si evidenziano:

- Una nicchia realizzata nella muratura portante;
- Un vano ripostiglio a soffitto;
- La diversa posizione della porta dell'ambiente 2.

PREZZO BASE EURO 53.500.00

5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

Il bene pignorato è pervenuto alla debitrice esecutata signora ***** che all'epoca dell'acquisto era coniugata in regime di separazione dei beni, in virtù del seguente atto:

- **atto di compravendita rep. 24419 racc. 10553 del 09/03/2006**, del notaio ***** di Napoli, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli Servizio pubblicità immobiliare – circoscrizione di Napoli 2, il 06/04/2006 ai nn. 23740/12541, con la debitrice acquistava il bene pignorato, dal signor *****;

Al signor *****:

- **atto di compravendita rep. 9180/2527 del 16/09/2005** del notaio ***** di Napoli, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli Servizio pubblicità immobiliare – circoscrizione di Napoli 2, il 04/10/2005 ai nn. 53034/29633, per acquisto dai coniugi ***** e ***** in regime di comunione legale dei beni;

Ai coniugi ***** e *****:

- **atto di compravendita del 02/10/2003** del notaio ***** di Afragola (NA), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli Servizio pubblicità immobiliare – circoscrizione di Napoli 2, il 17/03/2003 ai nn. 42784/30574;

Frazionamenti e variazioni catastali ultraventennali

CATASTO FABBRICATI			
Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 22/02/1994	***** fino al 22/02/1994	Prot. 3683/1994	VARIAZIONE del 22/02/1994 in atti dal 28/04/1998 FRAZIONAMENTO (n. 3682.1/1994)
Dal 02/10/2003	***** Atto del 02/10/2003 Pubblico ufficiale ***** Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 2019 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 30574.1/2003 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. 882945 in atti dal 09/12/2003	Foglio 19, particella 229, sub 5, A/5, 1 vani	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 22/02/1994 in atti dal 28/04/1998 CLASSAMENTO (n. 3683.1/1994)

Dal 30/07/2003	***** Atto del 02/10/2003 Pubblico ufficiale ***** Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 2019 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 30574.1/2003 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. 882945 in atti dal 09/12/2003	Foglio 19, particella 229, sub 5, A/3, 4 vani	VARIAZIONE del 30/07/2003 Pratica n. 603451 in atti dal 30/07/2003 AMPLIAMENTO SU TERRAZZO A LIVELLO (n. 59857.1/2003)
Dal 16/09/2005	***** Atto del 16/09/2005 Pubblico ufficiale ***** Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 9180 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29633.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/10/2005	Foglio 19, particella 229, sub 5, A/3, 4 vani	
Dal 09/03/2006	***** Atto del 09/03/2006 Pubblico ufficiale ***** Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 24419 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12541.1/2006 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 10/04/2006	Foglio 19, particella 229, sub 5, A/3, 4 vani	
Dal 09/11/2015	***** (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni	Foglio 19, particella 229, sub 5, A/3, 4 vani sup. catastale 73 mq escluse aree scoperte 69 mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha formulato apposita istanza, inoltrandola a mezzo PEC del 22/01/2025 e assunta al protocollo comunale con il n°4471/2025 e successiva integrazione del 11/03/2025 protocollo n° 14667/2025. Con tale istanza lo scrivente esperto ha chiesto copia dell'eventuale titolo edilizio con cui è stato costruito il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato, la verifica di eventuali condoni, nonché la verifica di eventuali conteziosi amministrativi e relativi provvedimenti sanzionatori.

A seguito dell'accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Afragola, in data 12/03/2025, il responsabile del procedimento ha inviato allo scrivente a mezzo PEC copia della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 465/05**, nonché un'attestazione nella quale è dichiarato che *per l'immobile in oggetto non risultano presentate ulteriori pratiche (DIA, SCIA, CILA, Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie e Autorizzazioni) o ulteriori istanze di condono edilizio cui alle leggi 47/85, 724/94 e 326/03. Infine non risulta nessun provvedimento repressivo sull'immobile oggetto della presente e a carico dei nominativi indicati nella richiesta in oggetto segnata.*

A valle dell'accesso agli atti, dello studio dei documenti catastali e dei titoli di provenienza acquisiti, quanto all'accertamento della regolarità urbanistica del bene

pignorato, è dunque possibile trarre le seguenti considerazioni.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto di pignoramento è di antica costruzione, come attestato dalla sua presenza nella mappa catastale d'impianto redatta alla fine del XIX secolo. Tuttavia, l'abitazione in oggetto è stata realizzata in assenza di titolo edilizio autorizzativo. Dalle risultanze delle indagini catastali emerge che, in origine, il secondo piano dell'edificio era prevalentemente costituito da un terrazzo scoperto, e solo in epoca relativamente recente è stato oggetto di un intervento di sopraelevazione, che ha portato allo stato attuale dei luoghi. La sopraelevazione è stata eseguita senza richiedere le autorizzazioni urbanistiche ed edilizie necessarie per la sua costruzione.

A fronte dell'abuso edilizio, in data 31/03/1995, è stata presentata istanza di condono edilizio, protocollata al n. 8340.

All'esito dell'istruttoria amministrativa, il Comune di Afragola ha rilasciato, in data 09/06/2005, la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 465/05**.

Lo stato attuale dei luoghi risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici allegati al provvedimento di sanatoria, ad eccezione di alcune difformità rilevate nel **corridoio di disimpegno**. In particolare, si evidenziano:

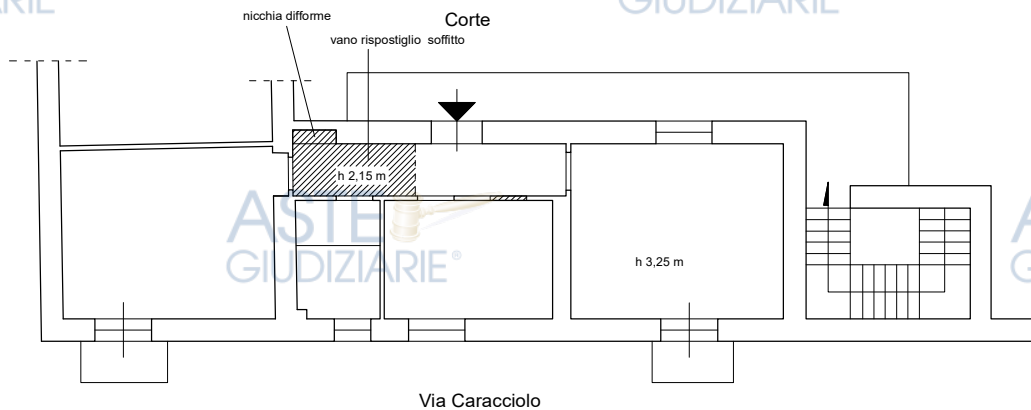
- **Una nicchia realizzata nella muratura portante**, che dovrà essere ripristinata per garantire la stabilità strutturale dell'edificio. L'intervento prevede la ricostruzione della muratura con materiali idonei e compatibili con la struttura esistente, al fine di ripristinare le condizioni statiche originarie.
- **Un vano ripostiglio a soffitto**, che dovrà essere smontato e rimosso in quanto l'altezza utile sottostante risulta inferiore al limite minimo di **2,40 metri**, non rispettando i requisiti normativi in materia di abitabilità e agibilità.
- **La diversa posizione della porta dell'ambiente 2**, che, trattandosi di una parete non portante e non alterando la conformità urbanistica dell'unità immobiliare, **non implica la necessità di una sanatoria**.

Costi dei ripristini

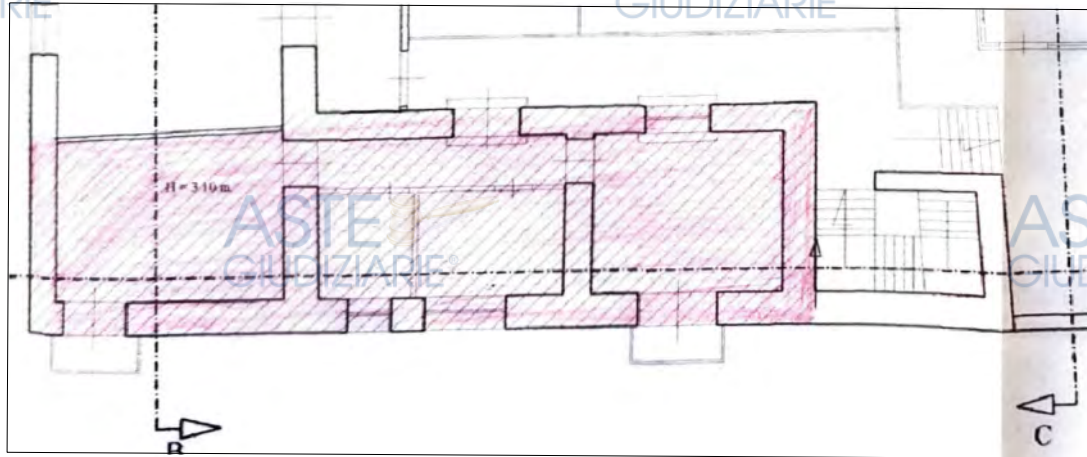
I costi possono variare in base ai materiali e alla complessità dell'intervento. Indicativamente:

- **Ripristino nicchia su muro portante**: si ritiene congruo un costo di **800**, in base alla tipologia di muratura e alla necessità di eventuali interventi aggiuntivi.
- **Smontaggio e rimozione del vano ripostiglio**: circa **500 €**
- **Eventuali finiture (intonaci, tinteggiatura, ecc.)**: **500 €** in base alla superficie da trattare.

L'immobile non è dotato di dichiarazione di agibilità.



Stalcio del grafico allegato al dispositivo di condono n°465 del 09/06/2005



➤ **7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;**

L'immobile oggetto di pignoramento è risultato disabitato, all'epoca del sopralluogo si presentava libero da persone e privo di arredi.

➤ **8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;**

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non sussistono:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- a. Costi di adeguamento degli impianti pari a euro 1500,00
- b. Costi di acquisizione della certificazione energetica pari a euro 300,00;

Tutti i costi suindicati sono stati detratti dal valore di stima

Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate nel contesto della procedura:

- Trascrizione di pignoramento immobiliare, del 08/11/2024 al numero 42415 del registro particolare e numero 53982 del registro generale, Tribunale di Napoli Nord repertorio 8751 del 04/10/2024; a favore di ***** SPV S.R.L. contro ***** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene oggetto della presente relazione.
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 06/04/2006 al numero 8171 del registro particolare e numero 23741 del registro generale, concessione a garanzia di mutuo per atto del Notaio [REDACTED] repertorio 24420/10554 del 09/03/2006;

➤ **9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;**

il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

➤ **10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

➤ **11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;**

Sulla base delle informazioni acquisite in sede di sopralluogo, non risulta formalmente costituita un'amministrazione condominiale. Non è possibile, pertanto, quantificare eventuali spese di gestione.

➤ **12. Procedere alla valutazione dei beni;**

Al fine della corretta valutazione del bene pignorato, ovvero l'individuazione del prezzo da porre a base d'asta, si è proceduto in conformità ai criteri di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e alle linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Il procedimento di stima adottato è quello derivante dalla comparazione diretta di mercato (Market Approach).

Uno dei postulati fondamentali su cui si basa il giudizio estimativo è che il valore dipende dallo scopo del giudizio di stima;

Lo scopo del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore di vendita forzata. La vendita forzata rappresenta un peculiare ambito del mercato immobiliare in cui il trasferimento della proprietà avviene in condizioni particolari secondo le norme che regolano l'intero processo di vendita.

Computo delle superfici.

La superficie commerciale del bene pignorato è stata comparata alla Superficie Esterna Lorda (Codice delle Valutazioni Immobiliari) che include i muri esterni liberi e quelli interni al 100% e i muri confinanti con altri immobili al 50%.

		Coefficiente	Superficie commerciale m ²
Superficie esterna lorda	68,70	1	68,70
Superficie secondaria	3,30	0,30	0,99
Totale			69,69

Comparazione di Mercato (Market Comparison Approach).

Con questo metodo si stima il prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima con immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. È una procedura di comparazione tra l'immobile oggetto di stima (subject) e gli immobili simili (comparables) individuati nello stesso segmento di mercato di prezzo noto che prende come termine di paragone le caratteristiche tecno-economiche, scelte a seconda del loro apprezzamento sul mercato. Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, si determinano gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.



Parametri del segmento di mercato.



LOCALIZZAZIONE:

Afragola (NA) Via Francesco Caracciolo

Zona OMI Comune di Afragola (NA) B3 Centro

Abitazioni economiche min 970 max 1500

DESTINAZIONE: Residenziale

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: Appartamento

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELLA OFFERTA:



- Forma di mercato: monopolistica ristretta

- Domanda: singolo privato

- Offerta: Tribunale

- Motivazione a vendere: Vendita forzata

- Motivazione a comprare: prima casa, cessione in uso.



FASE DEL MERCATO: Fase di stabilizzazione

TIPO DI INTERMEDIAZIONE: Nessuna.

RAPPORTI MERCANTILI:

- Rapporto prezzo balconi/prezzo superficie principale 0,30

- Livello di piano 0,005



Definizione e scelta delle caratteristiche



- LIVELLO DI PIANO: è indicato con il numero rappresentato dal piano.

- SERVIZI IGIENICI: numero di dotazioni.

- STATO DI MANUTENZIONE: 0 = mediocre; 1 = sufficiente; 2 = buono



COMPARABILI



Indagini di mercato dirette

Nel caso di specie non è stato possibile rilevare il prezzo relativo a transazioni recenti di immobili simili a quello oggetto di stima.

Nel caso in esame sono stati individuati i prezzi di offerta di tre immobili posti nel segmento di mercato di quello oggetto di stima.



Comparabile A – Bilocale via Giovanni dell'Acquila Piano T

Tipo	Askingprice
Data	luglio 2024
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Appartamento
Superficie principale	60,00 mq
Superficie secondaria	10,00 mq (posto auto)
Fonte dei dati	Immobiliare.it
Prezzo di offerta	65.000,00

Comparabile B – Bilocale nei pressi della chiesa di Santa Maria D'Ajello Piano T

Tipo	Askingprice
Data annuncio	marzo 2025
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Appartamento
Superficie commerciale	50,00 mq
Superficie secondaria	10,00 mq (posto auto)
Fonte dei dati	Immobiliare.it
Prezzo di offerta	55.000,00

Comparabile C – Trilocale via Domenico Morelli, Piano R

Tipo	Compravendita
Data annuncio	febbraio 2025
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Appartamento
Superficie commerciale	58,00 mq
Fonte dei dati	Immobiliare.it
Prezzo	55.000,00

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	60.000,00	55.000,00	55.000,00	?
Data DAT (mesi)	6	0	1	0
Superficie principale SUP (mq)	65,00	50,00	58,00	68,70
Balcone BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	3,30
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Deposito DEP (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Locale accessorio ACC (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto PAU (mq)	10	10	10	0
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Stato Manutenzione STM (n)	1	2	1	1
Livello piano LIV (n)	0	0	1	2

2.3 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (rivalutazione annuale)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(CAN)/p(SUP)	0,25
p(DEP)/p(SUP)	0,25
p(SUE)/p(SUP)	0,10
p(ACC)/p(SUP)	0,50
p(PAU)/p(SUP)	0,50
Panoramicità (euro)	0,00
Costo servizio a nuovo (euro):	10.000,00
- vetustà subject (anni)	25
- vita media (anni)	25
Costo intervento manutenzione (euro)	
- per passare da stato 0 a 1	10.000,00
- per passare da stato 1 a 2	20.000,00
- per passare da stato 2 a 3	30.000,00
p(LIV)/PRZ	0,005

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI (aestimabilis)

Prezzo marginale	p(...)/A	p(...)/B	p(...)/C
p(DAT) (euro/mese)	50,00	45,83	45,83
p(SUP) (euro/mq)	923,08	923,08	923,08
p(BAL) (euro/mq)	276,92	276,92	276,92
p(CAN) (euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(DEP) (euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAU) (euro/mq)	461,54	461,54	461,54
p(ACC) (euro/n)	0,00	0,00	0,00
Panoramicità (euro)	0,00	0,00	0,00
p(STM) (euro/n)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
p(LIV) (euro/n)	300,00	275,00	275,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	60.000,00	55.000,00	55.000,00
DAT (mesi)	-300,00	0,00	-45,83
SUP (mq)	3.415,38	17.261,54	9.876,92
BAL (mq)	913,85	913,85	913,85
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
DEP (mq)	0,00	0,00	0,00
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
ACC (mq)	0,00	0,00	0,00
PAU (mq)	-4.615,38	-4.615,38	-4.615,38
SER (n)	0,00	0,00	0,00
Panoramicità (euro)	0,00	0,00	0,00
STM (n)	0,00	-10.000,00	0,00
LIV (n)	600,00	550,00	275,00
Prezzi corretti (euro)	60013,85	59110,00	61404,55

Valore di Mercato (euro)	60176,13
d%	1,53

Sintesi conclusiva.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta, mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti che deve essere inferiore al 5%. Nel caso in esame la divergenza si ritiene verificata in quanto pari al 1,53%.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato determinato con stima effettuata in conformità agli IVS (International Value Standard) nel mese di dicembre è pari a **60.176,00 euro** arrotondati per difetto, da cui risulta un valore al metro quadrato commerciale pari a 863,00 euro.

Determinazione del valore di vendita forzata

“Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato” (definizione tratta dalle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'ABI)

Per determinare il prezzo di Vendita Forzata, derivato dal più probabile Valore di Mercato, sono state tenute in conto le condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva. Come previsto dall'art. 568 c.p.c sono stati detratti ed indicati gli adeguamenti e le correzioni ritenute opportune.

Fattori di correzione	Incidenza (%)	Detrazione
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-5,00%	€ 3.000,00
Stato di possesso	-0,00%	-
Oneri regolarizzazione edilizia e catastale	-2,90%	€ 1.800,00
Costo acquisizione APE	-0,50%	€ 300,00
Costo conformità impianti	-2,45%	€ 1.500,00
Totale da detrarre	-10,85%	€ 6.600,00

Il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni sopra indicate, risulta essere in cifra tonda pari a € 53.500,00.

➤ **13. Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;**

Il caso in oggetto non rientra nella fattispecie prevista dal quesito.

➤ **14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;**

Lo scrivente ha provveduto all'acquisizione del certificato di matrimonio con annotazioni della debitrice eseguita, da cui risulta che la signora ***** ha contratto matrimonio in data 08/05/1999 con il signor ***** nato a *****. L'atto di matrimonio è stato annotato con dichiarazione degli sposi, i quali hanno optato per il regime di separazione dei beni.

4. CONCLUSIONI

PREZZO BASE D'ASTA DELL'INTERA PROPRIETA'

APPARTAMENTO IN AFRAGOLA VIA FRANCESCO CARACCILO 27

Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 229, subalterno 5

Superficie commerciale 69,69 mq

Euro 53.500,00

(Eurocinquantatremilacinquecento/00)

Attestazione di invio alle parti della perizia di stima

Lo scrivente esperto dichiara di aver provveduto ad inviare in data 25/03/2025 copia della presente relazione alle parti.

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente al mandato conferitomi, invio la presente relazione invitando le parti a far pervenire eventuali note di osservazione all'elaborato peritale nel termine di quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., presso lo studio dello scrivente, sito in Pozzuoli alla Via

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vecchia

San

Gennaro

n.29,

ASTE
GIUDIZIARIE®

all'indirizzo

PEC

massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

POZZUOLI, 24 MARZO 2025

Arch. Massimo Augusto Pellegrino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. ELENCO ALLEGATI

- All. 1 Titolo di proprietà e trascrizioni titoli di provenienza.
- All. 2 Documentazione catastale
- All. 3 Rilievo fotografico.
- All. 4 Planimetria dello stato dei luoghi
- All. 5 Ispezioni ipotecarie
- All. 6. Certificazioni di stato civile e anagrafe.
- All. 7 Verbale d'accesso.
- All. 8 Documentazione Usi Civici.
- All. 9 Documentazione Ufficio Tecnico.
- All. 10 Comparabili per la stima.
- All. 11 Prova d'invio alle parti dell'elaborato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®