

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

Marte SPV S.r.l

c/

Omissis

N. Gen. Rep. 5-2024



Giudice Dott.ssa Antonella Paone
Custode Giudiziario Dott.ssa Barbara Bonafiglia

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: Arch. Marco Santacroce
iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N. 1364
socio tecnico valutatore ad E-Valuations al N. 506
iscritto all'Albo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere al N. 616
C.F. SNTMRC72L04B963Y - P.Iva 02799530619

con studio in Caserta (Caserta) Via Leonetti, 27
telefono: 0823 328654 - fax: 0823 328654
pec: marco.santacroce@archiworldpec.it

Sommario

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	6
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	11
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	14
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	15
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	16
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	16
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	17
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	17
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	17
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.	18
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	22
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	22
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	23

Allegati (*di seguito numerati*) alla presente relazione, in accordo al seguente indice analitico, sono:

1. documentazione fotografica;
2. n. 3 elaborati planimetrici;
3. n. 1 verbale delle operazioni di sopralluogo;
4. n. 2 visure storiche per immobile Catasto Fabbricati;
5. n. 2 planimetrie catastali;
6. n. 1 porzione di mappa Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) foglio di mappa 3;
7. elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il bene pignorato (sub 1 e 2);
8. nota di trascrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
9. copia conforme all'originale atto di donazione per Notaio dott. Gioacchino Conte del 1969;
10. copia conforme all'originale atto di donazione per Notaio dott. Gioacchino Conte del 1974;
11. Certificazioni anagrafiche;
12. attestazione invio copia della perizia al debitore e al creditore procedente;
13. Annunci di vendita.



RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Antonella Paone
dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Napoli Nord

Procedimento esecutivo n. 5-2024 R.G.E.
promosso da **Marte SPV S.r.l**
contro
Omissis



PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver accertato la completezza della documentazione consegnatogli, in accordo col Custode Giudiziario, Dott.ssa Barbara Bonafiglia, in data 23 ottobre 2024, eseguiva il primo sopralluogo agli immobili pignorati: accesso risultato infruttuoso per assenza del debitore.

Successivamente in data 29 ottobre 2024, con un secondo accesso si è provveduto ai rilievi di rito.

Preventivamente al sopralluogo effettuai il primo accertamento all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli, facendomi rilasciare la visura storica e la planimetria del bene pignorato.

Ulteriori accessi all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta sono stati eseguiti allo scopo di effettuare tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

In data 18 dicembre 2024 mi recai anche presso l'Ufficio Protocollo del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) per depositare le istanze scritte inerenti la documentazione tecnica necessaria (eventuale licenza edilizia, pratica di condono relativa, certificati di destinazione urbanistica aggiornati, vincoli, demanio) per accertare in riferimento alla Legge n°47/1985 e successive modifiche quale fosse la situazione dell'immobile pignorato. Presso lo stesso Comune, in attesa delle risultanze, mi recai anche nelle date 24 e 28 gennaio 2025, per verificare lo stato delle richieste e ritirare le varie certificazioni.

Le ricerche, quindi, sono continuate anche presso la Agenzia del Territorio dei RR.II. di Napoli per effettuare le ispezioni da base informativa, ma soprattutto quelle cartacee per acquisire e, quindi, analizzare tutti gli atti necessari alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà e tutte le trascrizioni relative ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa.

In data 21 febbraio 2026 concludevo le operazioni inviando alle parti la copia della relazione: via pec all'avv. Davide Moretto per il precedente, e all'indirizzo di residenza del debitore, tramite raccomandata 1.

Data l'entità dei beni posti a pignoramento, il sottoscritto ha ritenuto opportuno considerarlo come lotto unico, e più precisamente in riferimento all'atto di pignoramento:

Lotto Unico.

Porzione di fabbricato sito in San Cipriano d'Aversa (CE), Via Michelangelo Diana, 8, identificato al C.F. al foglio di mappa 3, p.lla 5173, sub 1.

Porzione di fabbricato sito in San Cipriano d'Aversa (CE), Via Michelangelo Diana, 8, identificato al C.F. al foglio di mappa 3, p.lla 5173, sub 2.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

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

Piena ed esclusiva proprietà della Porzione di fabbricato sita in San Cipriano d'Aversa (CE), Via Michelangelo Diana, 8, identificata al C.F. al foglio di mappa 3, p.lla 5173, sub 1, piano terra, primo e secondo, cat. A/4, Classe 1, vani 4,5, Superficie Catastale 76 mq., rendita €. 130,15.

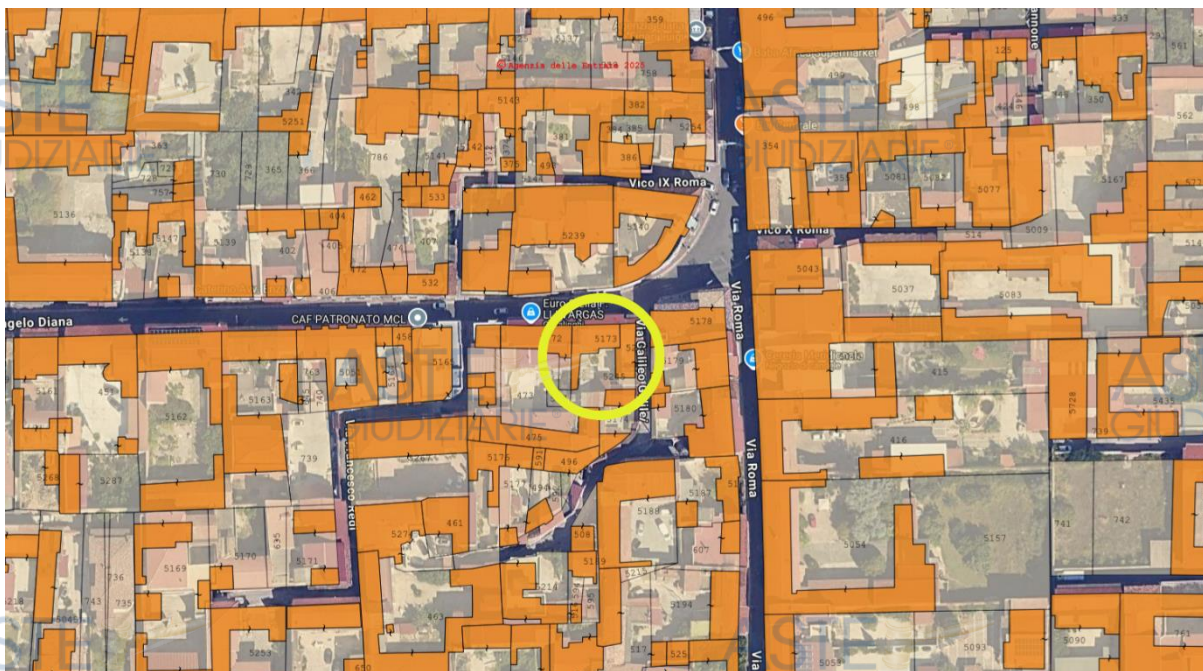
Piena ed esclusiva proprietà del Porzione di fabbricato sita in San Cipriano d'Aversa (CE), Via Michelangelo Diana, 8, identificata al C.F. al foglio di mappa 3, p.lla 5173, sub 2, piano terra, primo e secondo, cat. A/5, Classe 1, Vani 1,5, Superficie Catastale 41 mq., rendita €. 27,89.

Il diritto reale indicato nell'Atto di Pignoramento **corrisponde** al diritto in titolo all'esecutato.

Corrispondono, altresì, i dati di identificazione catastale, riportati nell'Atto di pignoramento con le visure effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate sez. Territorio.

Non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità

Sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale:





FORMAZIONE DEL LOTTO.

Lotto Unico costituito da:

1. **Piena ed esclusiva proprietà** della **Porzione di fabbricato** sita in San Cipriano d'Aversa (CE), Via Michelangelo Diana, 8, costituito da vano terraneo prospiciente via M. Diana, stanza al piano primo sovrastante il detto vano, altra stanza al piano secondo in verticale ai predetti, piccolo vano adibito a cucinetta posto a sinistra della scala interna al cortile, ripostiglio allo stato grezzo sovrastante parte della cucinetta, il tutto riportato al C.F. del comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio di mappa 3, p.lla 5173, sub 1, piano terra, primo e secondo, cat. A/4, Classe 1, vani 4,5, Superficie Catastale 76 mq., rendita €. 130,15. Confinante a nord con Via Diana, ad est con p.lla 5242, a sud con cortile comune e ad ovest con sub 2.

Coincidente con l'esistente.

2. **Piena ed esclusiva proprietà** della **Porzione di fabbricato** sita in San Cipriano d'Aversa (CE), Via Michelangelo Diana, 8, costituito da giusta metà lato est del vano centrale a piano terra, della stanza al piano primo e al piano secondo in verticale al predetto vano centrale, confinanti col sub 1, e la metà indivisa del locale al piano primo sovrastante l'androne d'ingresso posto in via G. Galilei, il tutto riportato al C.F. del comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio di mappa 3, p.lla 5173, sub 2, piano seminterrato, cat. A/5, Classe 1 Vani 1,5, Superficie Catastale 41 mq., rendita €. 27,89. Confinante a nord con Via Diana, ad est con p.lla 5242, a sud con cortile comune e ad ovest con sub 2.

Coincidente con l'esistente.



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

Trattasi di **Un Porzione di fabbricato**, con accesso diretto da via Galileo Galilei attraverso androne comune (foto 2 e 3) e da via M. Diana, attraverso il vano posto al piano terra (foto 1).

Varcato l'androne comune si accede al cortile interno (foto 4).

Di fronte si trova la cucinetta (foto 5 e 6), posta a sinistra della scala, mentre sulla destra si sviluppa il fabbricato con l'accesso dal vano terraneo (centrale) prospiciente su via M. Diana (foto 7 e 8).



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

L'altro vano terraneo è adibito a zona pranzo (foto 9).

Dalla scala posta nel cortile si accede al piano primo i cui beni sono costituiti dal vano sovrastante la cucinetta (foto 10); il vano posto nell'angolo nord-est (foto 11); metà del vano centrale (foto 12) e metà del vano posto sopra l'androne utilizzato come deposito (foto 12 e 13).



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13

Al piano secondo i beni sono costituiti dal vano posto nell'angolo nord-est (foto 14) e metà del vano centrale (foto 15).



Foto 14



Foto 15

Sono inoltre inclusi i diritti proporzionali di comunione all'androne, al cortile, alla scala e ai prospetti pensili.

La **superficie utile interna della Porzione di fabbricato**, al netto delle tramezzature è di circa **mq. 138**.
L'altezza media dei piani è di **mt. 3,05**.

La tabella che segue esplicita meglio le superfici per ambiente e ponderazione in base allo stato di manutenzione dell'immobile.

Locale	Superficie Netta (mq)	Coefficiente di ponderazione	Coefficiente di manutenzione	Superficie equivalente (mq)	Esposizione	Condizione di manutenzione
Porzione di fabbricato						
Piano Terra						
Salone	22,47	1	1	22,47	Est	Buono
Cucina	10,91	1	1	10,91	Ovest	Buono
Cucinetta	3,95	1	1	3,95		Buono
Bagno	4,21	1	1	4,21	Sud	Buono
Piano Primo						
Deposito	14,40	0,5	0,7	5,04	Ovest	Buono
Ripostiglio	4,20	1	0,7	2,94	Est	Buono
Camera 1	22,47	1	1	22,47	Sud	Buono
Camera 2	22,10	0,5	0,7	7,73	Est	Buono
Piano Secondo						
Camera 3	22,47	1	1	22,47	Sud-Est	Buono
Cameretta	10,94	1	1	10,94	Est	Buono
		Totale Sup. Commerciale		113,13		

Caratteristiche di zona.

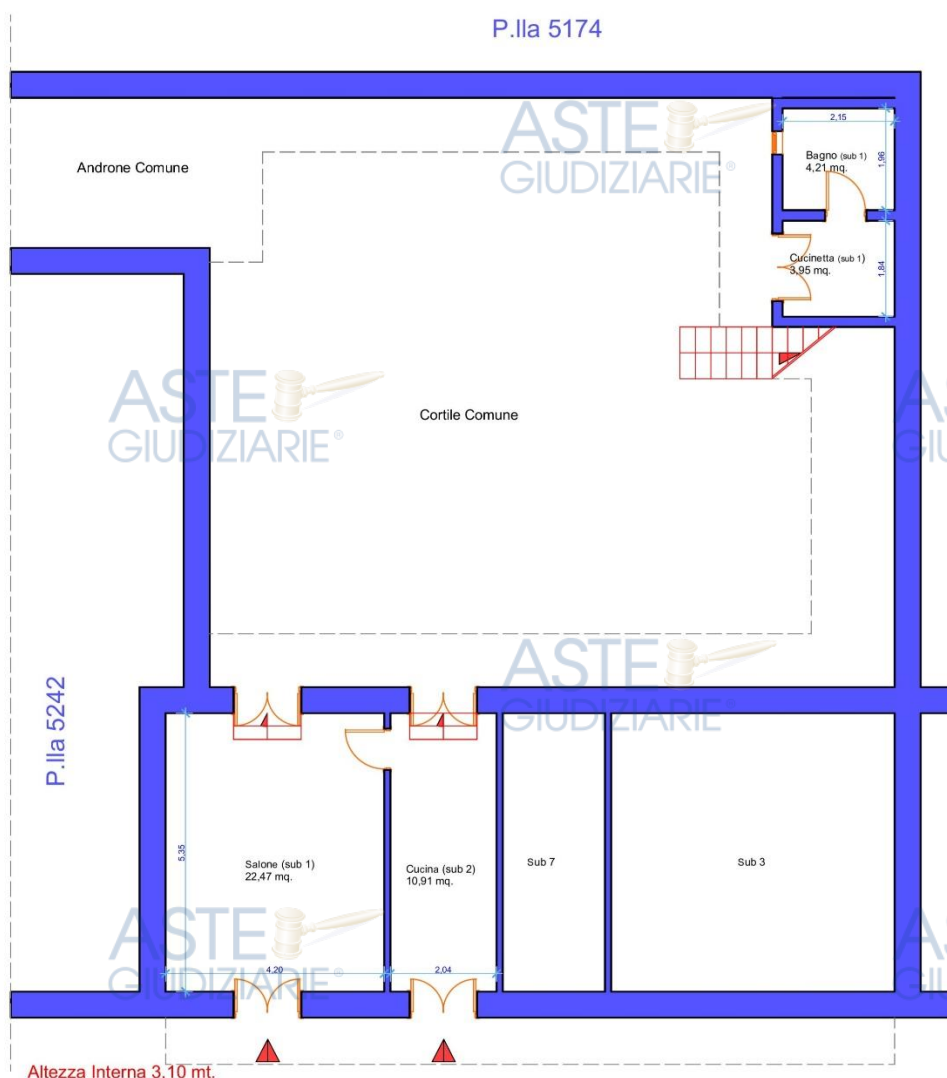
Zona centrale, in pieno centro storico a due passi dal Comune.

I servizi essenziali (alimentari, tabacchi, macelleria etc.), sono raggiungibili a piedi.

Scarsi sono i collegamenti pubblici.

Le planimetrie che seguono specificano analiticamente tutti gli spazi che compongono il bene pignorato.

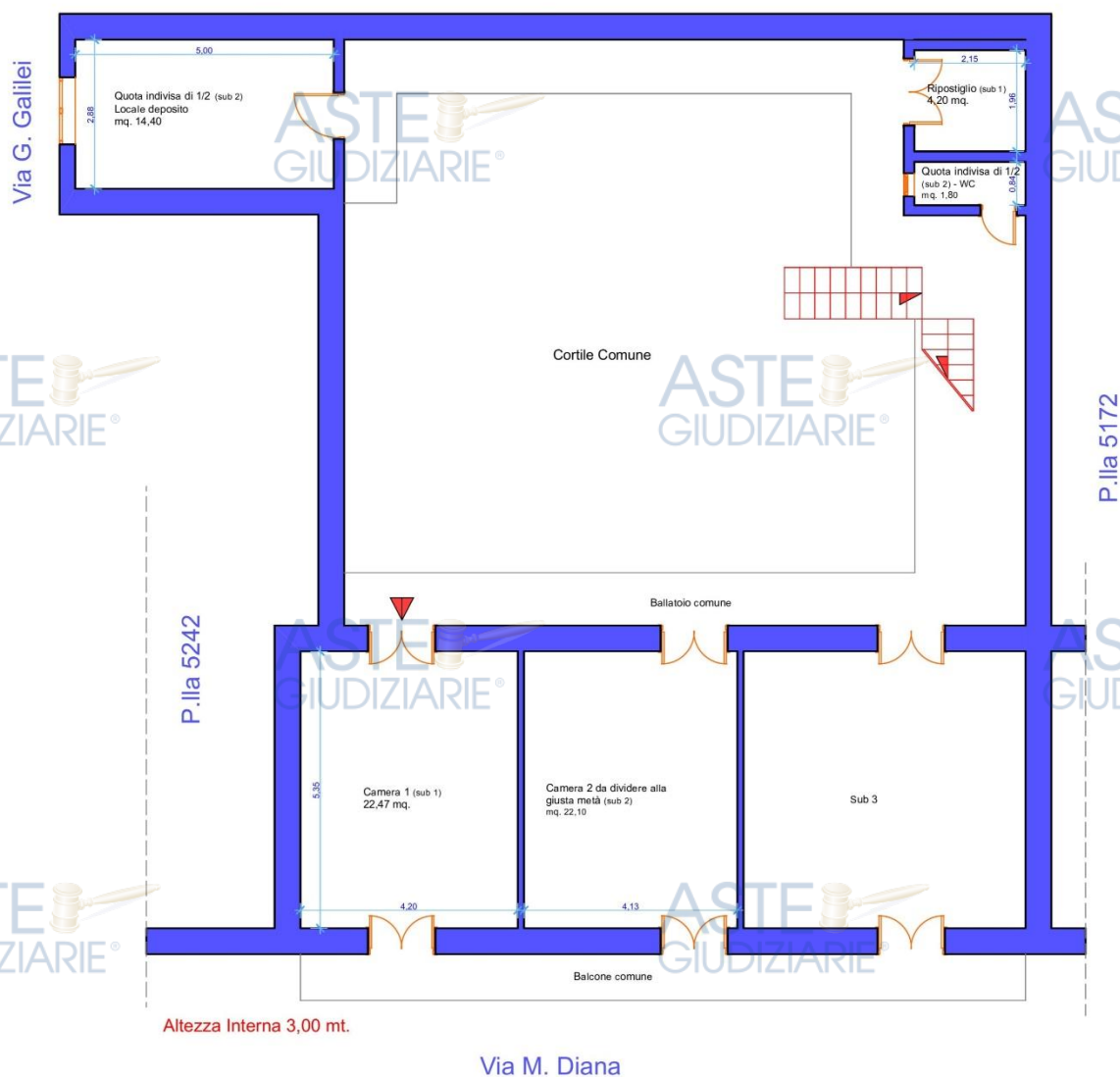
Via G. Galilei



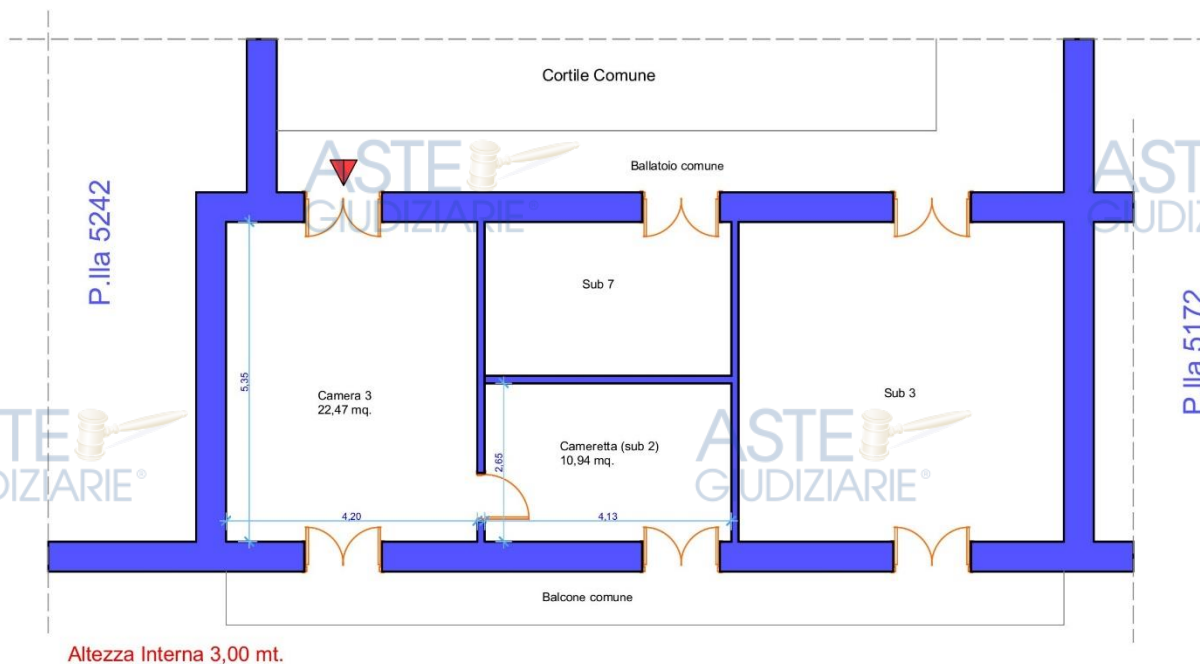
Via M. Diana

Piano terra.

P.Ila 5174



Piano primo.



Altezza Interna 3,00 mt.

Via M. Diana

Piano secondo.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica.

I costi per l'attestato di prestazione energetica sono quantificabili in via forfettaria in €. 700,00.

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

Identificazione pregressa dei beni.

Dall'accertamento fatto dal sottoscritto esperto, risulta esatta la corrispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento ed in quello della nota di trascrizione e tra di loro con le risultanze catastali che si riportano di seguito:

Porzione di fabbricato ubicato in San Cipriano d'Aversa (CE), Via Michelangelo Diana, 8, censito al C.F. del comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio di mappa 3, p.lla 5173, sub 1, piano terra, primo e secondo, cat. A/4, Classe 1, vani 4,5, Superficie Catastale 76 mq., rendita € 130,15.

Intestato a: **Omissis**, nato a San Cipriano d'Aversa (CE) il Omissis, C.F. OMISSIS per la quota dell'intero;

Porzione di fabbricato ubicato in San Cipriano d'Aversa (CE), Via Michelangelo Diana, 8, censito al C.F. del comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio di mappa 3, p.lla 5173, sub 2, piano terra, primo e secondo, cat. A/5, Classe 1, vani 1,5, Superficie Catastale 41 mq., rendita € 27,89.

Intestato a: **Omissis**, nato a San Cipriano d'Aversa (CE) il Omissis, C.F. OMISSIS per la quota dell'intero;

Non sono intervenute variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Storia Catastale (sub 1):

Catasto Fabbricati

Dal 19.06.2007 ad oggi il bene risulta così identificato:

Comune	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
San Cipriano d'Aversa (CE)	3	5173	1	A/4	1	4,5 vani

Intestato a: Omissis per l'intero;

Dal 19.06.1997 al 18.06.2007 il bene risultava così identificato:

Comune	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
San Cipriano d'Aversa (CE)	3	480	1	A/4	1	4,5 vani

Intestato a: Omissis per l'intero;



Dall'impianto meccanografico al 18.06.1997 il bene risultava così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
San Cipriano d'Aversa (CE)	3	480	1	A/4	1	4,5 vani

Intestato a: Omissis per l'intero;

Storia Catastale (sub 2):

Catasto Fabbricati

Dal 19.06.2007 ad oggi il bene risulta così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
San Cipriano d'Aversa (CE)	3	5173	2	A/5	1	1,5 vani

Intestato a: Omissis per l'intero ;

Dal 19.06.1997 al 18.06.2007 il bene risultava così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
San Cipriano d'Aversa (CE)	3	5173	2	A/5	1	1,5 vani

Intestato a: Omissis per l'intero;

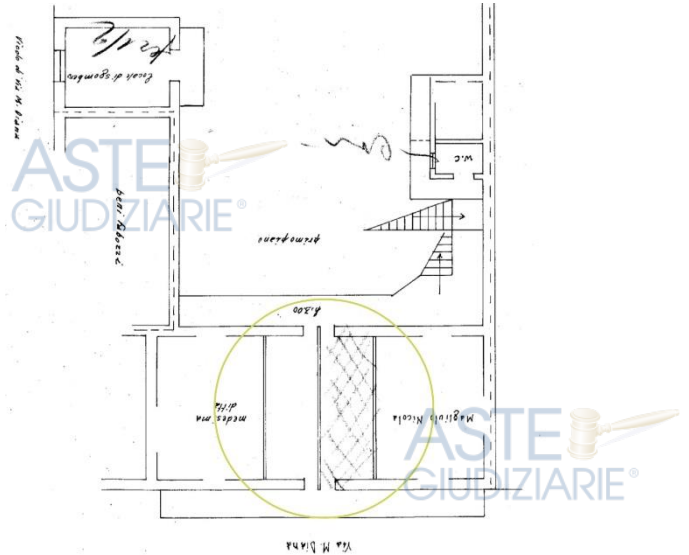
Dall'impianto meccanografico al 18.06.1997 il bene risultava così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
San Cipriano d'Aversa (CE)	3	5173	2	A/5	1	1,5 vani

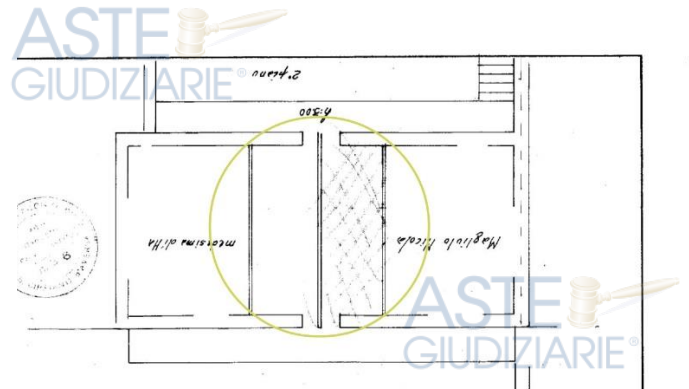
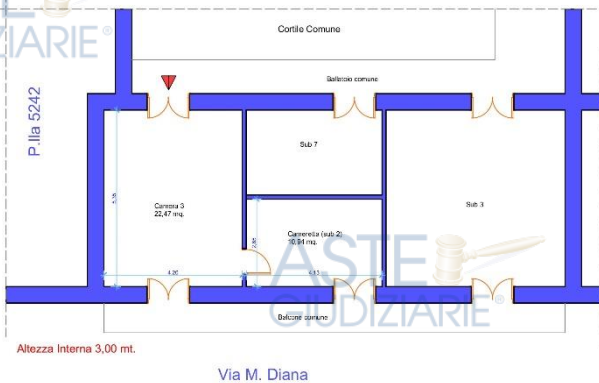
Intestato a: Omissis per l'intero;

Risulta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale limitatamente al vano al piano primo, descritto come Camera 2, che di fatto non risulta divisa materialmente, e al vano al piano secondo, descritto come cameretta, che risulta diviso in senso orizzontale in luogo di quello verticale, come riportato nella planimetria catastale.

Il tutto come evidenziato nei grafici che seguono.



Piano primo



Piano secondo

La variazione non è rilevante, i costi per la regolarizzazione della planimetria catastale sono valutati in via preventiva in €. 800,00 circa.



QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I passaggi di proprietà, i frazionamenti e le variazioni catastali relativi al bene pignorato, via via eseguiti, come da indagine storica fatta dal sottoscritto esperto a partire dai vari registri "partitari" all'impianto catastale dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta (catasto), nonché dall'ispezione cartacea degli atti notarili presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento del **25.01.2024** e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, ovvero le PROVENIENZE sono quelli in seguito riportati:

Passaggi di Proprietà (sub 1):

Ad oggi il bene risulta **per la quota dell'intero** del sig. **Omissis**, nato a San Cipriano d'Aversa (CE), il Omissis, cui è pervenuto per **donazione** (cfr. all.to) dal sig. **Omissis**, nato a San Cipriano d'Aversa (CE), il Omissis, atto Notaio in Aversa (CE) dr. Conte Gioacchino del **27.05.1969**, rep. 43748/2936, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV il 14.06.1969 ai nn° 19693/17713.

Passaggi di Proprietà (sub 2):

Ad oggi il bene risulta **per la quota dell'intero** del sig. **Omissis**, nato a San Cipriano d'Aversa (CE), il Omissis, cui è pervenuto per **donazione** (cfr. all.to) dal sig. **Omissis**, nato a San Cipriano d'Aversa (CE), il Omissis, atto Notaio in Aversa (CE) dr. Conte Gioacchino del **09.12.1974**, rep. 62829/6059, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV il 30.12.1974 ai nn° 28828/25329.

Non risultano riserve di usufrutto in favore del dante causa sull'immobile donato.



QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Si è proceduto alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, dalla quale è risultato che l'immobile oggetto di perizia **è conforme**: dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso il Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) è stata rilevato quanto segue:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o ambientali. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile in oggetto è ubicato in un fabbricato già esistente ai primi anni del '900, pertanto non vi sono dubbi sulla preesistenza dell'immobile al 1942, e quindi antecedente alla istituzione della "Licenza Edilizia".

Quanto detto si evince anche dall'analisi dell'Atto di Donazione del 1969, fatto dal sig. Omissis, allora proprietario, nei confronti del figlio Omissis.

Dalle indagini effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) sulla base dei dati in possesso, per atti di concessione, pratiche di agibilità ed istanze di condono, non è stata rinvenuta alcuna documentazione.

Dall'analisi di tali documenti si è desunto che:

- la consistenza dell'immobile in termini di volume, sagoma e superficie non è mai variata dall'epoca della sua costruzione ad oggi;
- il confronto tra lo stato attuale rilevato in sopralluogo e la documentazione autorizzativa rinvenuta ha fatto emergere che l'immobile ha mantenuto la stessa superficie, sagoma e volume originari ed urbanisticamente legittimi.

Si evidenzia, inoltre, che gli atti notarili trascritti riportano, correttamente ai fini della vendita, la dichiarazione per la legge urbanistica.

L'immobile non è dotato del Certificato di Abitabilità.

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della Legge 47/85.

L'immobile pignorato non si trova, nelle condizioni previste dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Non risultano altri tipi di variazioni costruttive del manufatto pignorato.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica.

I costi per l'attestato di prestazione energetica sono quantificabili in via forfettaria in €. 700,00.



QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile al momento dell'accesso risultava libero, e nel possesso della sig.ra Omissis figlia del debitore sig. Omissis.



QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, risulta:

- a) non esistono trascrizioni di **pignoramenti diversi** da quello della presente procedura espropriativa;
- b) non risultano trascritte **domande giudiziali** sull'immobile pignorato;
- c) non esiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) non esistono provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) non esiste **condominio**;
- f) non esistono **atti impositivi di servitù**.

Non risultano provvedimenti di sequestro penale.

SEZIONE A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***

*Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna***

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***

*Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

*Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici: **Nessuna***

SEZIONE B: Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

*Iscrizioni: **Nessuna.***

Pignoramenti:

- 1) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A** **contro Omissis**, a firma di Tribunale di NAPOLI NORD in data 04.12.2023 ai nn. 11299/23 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV in data 25.01.2024 ai nn. 3766/3194.

*Altre trascrizioni: **Nessuna.***

*Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***



Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

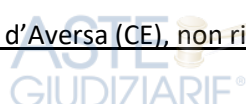
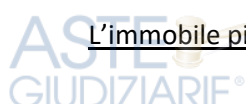
Conformità urbanistico edilizia: **Conforme.**

Conformità catastale: **Non Conforme.**



QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), non ricade su area demaniale.



QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dall'ispezione cartacea, ovvero dall'indagine analitica degli atti consultati dal sottoscritto esperto presso il comune e da quella parallela all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, risulta verificato che il terreno, sul quale è stata realizzata la costruzione, **non è gravato** da livello, censo o **uso civico**.

Non c'è riconoscimento di vincoli di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico**, né di **vincolo idrogeologico**.



QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Verificato lo stato dei luoghi ed assunte le debite informazioni **non risulta costituito condominio**:

- | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|
| 1) l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione ammonta a: | €. | 0,00 |
| 2) le spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, ammontano a: | €. | 0,00 |
| 3) le spese condominiali scadute che non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammontano a: | €. | 0,00 |
| 4) le spese per eventuali cause in corso per il condominio: | €. | 0,00 |



QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO G: Valore del bene e costi.

Criterio di Stima

Per poter determinare il valore di mercato dell'Porzione di fabbricato in oggetto all'attualità, è preliminare la **scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò mi induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto *"esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato"*.

Nel caso in questione, ritengo sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il **procedimento di stima per confronto diretto (Income Approach)**, che oggi giorno è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione, attesta la variabilità dei prezzi, che sono in continua crescita: esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Ciò premesso, ho proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, nel rispetto degli Standard di Valutazione Internazionali ed Europei (IVS ed EVS), col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

- **Parametri del segmento di mercato:** Descrizione, Localizzazione, Tipo di contratto (compravendita), Destinazione, Tipologia Immobiliare, Tipologia Edilizia, Dimensione, Caratteri della domanda e dell'offerta, Forma di mercato, Livello di prezzo.
- **Scelta delle unità comparabili:**

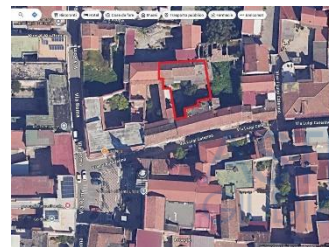
Le indagini, sono state condotte mediante l'analisi di 3 comparabili (contratti di compravendite recenti della stessa tipologia del bene pignorato). Purtroppo, le indagini, mediante l'analisi dei comparabili (contratti di compravendite recenti, ultimi 18 mesi, della stessa tipologia del bene) non ha prodotto risultati.

Gli standard di valutazione prevedono quindi il ricorso all'indagine conoscitiva delle offerte di vendita (Siti di annunci immobiliari), di immobili simili o con le stesse caratteristiche, con stessa tipologia, opportunamente ridotte in quanto non transazioni (vedi report A.d.E. o Nomisma per la percentuale da applicare) ed integrate da interviste (IVS 2007 – punto 9.2.1.1 – Metodo del confronto di mercato)¹.

Anche le offerte di vendita per immobili simili a quello staggito non sono state molte.

¹ “..omissis .. In generale un immobile da valutare (subject) è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione.”) oppure procedere alla stima con altro metodo (finanziario o a costo)

1. Il **primo atto comparabile (Unità A)**, è un annuncio dell'Agenzia Immobiliare Media Casa di Casaluce (CE), che ha come oggetto, un Terratetto unifamiliare in via Luigi Caterino 14, di 168 mq circa.
Il prezzo richiesto è di €. 85.000,00.






2. Il **secondo comparabile (Unità B)**, è un annuncio di Asta Immobiliare, un Appartamento all'asta in via Cardarelli Vico 1, al piano terra, di superficie totale pari a mq. 210,00 circa.
Il prezzo a base d'asta è di €. 65.810,00.



3. Il **terzo atto comparabile (Unità C)**, è un annuncio di Asta Immobiliare, che ha come oggetto, intera proprietà di immobile sito in San Cipriano d'Aversa Via Antonio Fogazzaro civico 38 composto da una palazzina su due livelli (piano terra e primo) a destinazione abitativa ed altro manufatto edilizio ad uso deposito sviluppatosi su due livelli (piano interrato e terra), di superficie totale pari a mq. 230,00 circa.
Il prezzo a base d'asta è di €. 58.490,00.



- [Tabella dei dati:](#)

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Contratto Unità B	Unità C	Subject
				
Prezzo di mercato in €.	€ 70 000,00	€ 65 810,00	€ 58 490,00	
Data di compravendita (m)	0	0	0	0
Superficie principale (mq)	168	210	230	117
Balconi	18	0	0	10
Box Auto	0	0	0	0
Terrazzo	0	0	0	0
Livello di piano	0	0	0	0
Stato di manutenzione	1	1	1	1

- Riepilogo indici mercantili:

Indici e informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione	0,02
Rapporto mercantile dei balconi	0,25
Rapporto mercantile corti	0,1
Saggio del livello di piano	0,005
Box Auto	0,5

- Tabella di valutazione:

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo di mercato in €.	€ 70 000,00	€ 65 810,00	€ 58 490,00
Data di compravendita (m)	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ -20 695,65	€ -29 144,43	€ -28 736,39
Balconi	€ -508,60	€ 635,75	€ 635,75
Box Auto	€ -	€ -	€ -
Terrazzo	€ -	€ -	€ -
Livello di piano	€ -	€ -	€ -
Stato di manutenzione	€ -	€ -	€ -
Prezzo corretto	€ 48 795,75	€ 37 301,32	€ 30 389,36

Fonti di informazione: Catasto di Caserta, Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C.V. (CE), Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), Regione Campania, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Gabetti Immobiliare, Tecnocasa, IB Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Rivista specializzata "Il Consulente Immobiliare" edizione "Il sole 24 ore".

Valutazione Cespite Pignorato

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (*subject*) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, nella sintesi conclusiva, salva considerare altre circostanze influenti sulla rivelazione e sulla stima si ha:

$$V = \frac{€ 48.795,75 + € 37.301,32 + € 30.389,36}{3} = € 38.828,81$$



Equivalente Valore unitario valore complessivo

- Valore del bene pignorato: **€ 38.828,81**

- Valore complessivo intero: **€ 38.828,81**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.882,88.**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore complessivo diritto e quota:

Riduzione del valore del 5%

Sanabilità opere abusive

Regolarizzazione Catastale

APE (Attestato di prestazione Energetica)

Sommano

€.	38.828,81
€.	- 3.882,88
€.	- 0,00
€.	- 800,00
€.	- 700,00
€.	33.445,93

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore finale dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 33.500,00 (trentatremilacinquecento/00).**

Dagli accertamenti si è rilevato che non esistono rifiuti tali da richiedere la bonifica.



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il caso de quo non costituisce caso di quota indivisa.



QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

L'estratto di matrimonio, con annotazioni marginali del debitore, attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto, così come il certificato di storico di residenza sono stati acquisiti e allegati alla presente relazione.

In particolare si evidenzia che il bene pignorato risulta bene personale del debitore.



QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per i beni pignorati.

Lotto Unico costituito da:

1. **Piena ed esclusiva proprietà** della **Porzione di fabbricato** sita in San Cipriano d'Aversa (CE), Via Michelangelo Diana, 8, costituito da vano terraneo prospiciente via M. Diana, stanza al piano primo sovrastante il detto vano, altra stanza al piano secondo in verticale ai predetti, piccolo vano adibito a cucinetta posto a sinistra della scala interna al cortile, ripostiglio allo stato grezzo sovrastante parte della cucinetta, il tutto riportato al C.F. del comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio di mappa 3, p.lla 5173, sub 1, piano terra, primo e secondo, cat. A/4, Classe 1, vani 4,5, Superficie Catastale 76 mq., rendita €. 130,15. Confinante a nord con Via Diana, ad est con p.lla 5242, a sud con cortile comune e ad ovest con sub 2.

Coincidente con l'esistente.

2. **Piena ed esclusiva proprietà** della **Porzione di fabbricato** sita in San Cipriano d'Aversa (CE), Via Michelangelo Diana, 8, costituito da giusta metà lato est del vano centrale a piano terra, della stanza al piano primo e al piano secondo in verticale al predetto vano centrale, confinanti col sub 1, e la metà indivisa del locale al piano primo sovrastante l'androne d'ingresso posto in via G. Galilei, il tutto riportato al C.F. del comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio di mappa 3, p.lla 5173, sub 2, piano seminterrato, cat. A/5, Classe 1 Vani 1,5, Superficie Catastale 41 mq., rendita €. 27,89. Confinante a nord con Via Diana, ad est con p.lla 5242, a sud con cortile comune e ad ovest con sub 2.

Coincidente con l'esistente.

Zona centrale, in pieno centro storico a due passi dal Comune.

I servizi essenziali (alimentari, tabacchi, macelleria etc.), sono raggiungibili a piedi.

Scarsi sono i collegamenti pubblici.

L'immobile staggito è legittimato urbanisticamente: dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso il Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) è stata rilevato che il fabbricato era già esistente ai primi anni del '900, pertanto non vi sono dubbi sulla preesistenza dell'immobile al 1942, e quindi antecedente alla istituzione della "Licenza Edilizia".

Quanto detto si evince anche dall'analisi dell'Atto di Donazione del 1969.

Dalle indagini effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) sulla base dei dati in possesso, per atti di concessione, pratiche di agibilità ed istanze di condono, non è stata rinvenuta altra documentazione.

L'immobile non è dotato del Certificato di Abitabilità.

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della Legge 47/85.



L'immobile pignorato non si trova, nelle condizioni previste dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Non risultano altri tipi di variazioni costruttive del manufatto pignorato.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica.

I costi per l'attestato di prestazione energetica sono quantificabili in via forfettaria in €. 700,00.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE Euro 33.500,00.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Esperto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia, pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'Esperto

Arch. Marco Santacroce

