

Salvatore Buonavolontà - Ingegnere Forense

Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011

Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: salvatore.buonavolonta@ordinalgna.it - Mail: ing.salvuo@gmail.com

P.I.:03432221210 - C.F. BNV SVT73H09F839U

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NAPOLI NORD

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELEGATO - DOTT. MARGHERITA LOJODICE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RUOLO GENERALE ESECUZIONE - N°53/2020

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Salvatore Buonavolontà - Ingegnere Forense

Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011

Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: salvatore.buonavolonta@ordinona.it - Mail: ing.salvuo@gmail.com

P.I.:03432221210 - C.F. BNV SVT73H09F839U

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buonavolontà Salvatore,
nell'Esecuzione Immobiliare 53/2020 del R.G.E.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promossa da



contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Salvatore Buonavolontà - Ingegnere Forense

Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011

Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it - Mail: ing.salvuo@gmail.com

P.I.:03432221210 - C.F. BNV SVT73H09F839U

INCARICO

In data 16/06/2021, il sottoscritto Ing. Buonavolontà Salvatore, con studio in:

Via Giovanni XXIII, 39 - 80011 - Acerra (NA),

Via 31 Maggio, 29 - 80027 - Frattamaggiore (NA),

email: ing.salvuo@gmail.com

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it,

Tel. 081 0147 408,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito a mezzo PCT, avanti al G.E. Dott. Margherita Lojodice presso il Tribunale di Napoli Nord.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento e quindi della presente stima sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 – Unità immobiliare, posta al primo piano, destinata ad abitazione (A2), sita all'interno di un fabbricato costituito da due piani fuori terra oltre interrato, ubicata all'interno del comune di Casapesenna, al Corso Europa, n°29,31,33 costituito da 9.5 vani catastali, di superficie catastale 287 mq, scoperte 269 mq, individuato in NCEU al Foglio 4, Particella 5002, subalterno n°7.

L'immobile ricade in zona centrale del comune di Casapesenna.

Sono presenti tutti i servizi generali.

Bene N° 2 – Unità immobiliare, posta al piano terra a destinazione commerciale (C1), sita all'interno di un fabbricato costituito da due piani fuori terra, oltre interrato, ubicata all'interno del comune di Casapesenna, al Corso Europa, n°29,31,33 costituito da 253 mq, di superficie catastale 276 mq, individuato in NCEU al Foglio 4, Particella 5002, subalterno n°10.

L'immobile ricade in zona centrale del comune di Casapesenna.

Sono presenti tutti i servizi generali.

Bene N° 3 – Unità immobiliare, posta al piano interrato destinata a locale deposito (C2), sita all'interno di un fabbricato costituito da due piani fuori terra, oltre interrato, ubicata all'interno del comune di Casapesenna, al Corso Europa, n°29,31,33 costituito da 320 mq, di superficie catastale 334 mq, individuato in NCEU al Foglio 4, Particella 5002, subalterno n°11.

L'immobile ricade in zona centrale del comune di Casapesenna.

Sono presenti tutti i servizi generali.

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

In riferimento a detto quesito, all'interno del fascicolo telematico è presente la relazione notarile, prodotta dalla parte procedente, redatta dal Notaio, Dott. Francesca Romana Giordano di Milano, in data, 13/03/2020 e come verificato dalle visure ipocatastali allegato, redatte dall'esperto stimatore in data 13/09/2021.

QUESITO n°1: identificare i diritti reali dei beni oggetto del pignoramento**BENE 1 - BENE 2 - BENE 3**

I 3 immobili oggetto di stima immobiliare appartengono a:

Regime patrimoniale, l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti reali: proprietà per 1000/1000.

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento, siti nel comune di Casapesenna, sono i seguenti:

BENE 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	5002	7		A2	3	9,5 VANI	287 mq	588,76	1	

BENE 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	5002	10		C1	1	253 mq	276 mq	2012,22	T	

BENE 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	5002	11		C2	1	320 mq	334 mq	495,80	S1	

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quelli in titolarità dell'esecutato.



Di seguito viene riportata la sovrapposizione delle ortofoto con la relativa mappa catastale relativamente al bene oggetto di stima immobiliare.



In merito alla formazione di 1 o più lotti, la consistenza individuata nell'atto di pignoramento consente di individuare due lotti, dove il primo coincide con il bene 1, ed il secondo coi beni 2 e 3.

I confini, gli stessi per i 3 beni oggetto di stima, in quanto incidenti sulla stessa sagoma sono i seguenti:

- a Nord con cortile;
- a Sud con Corso Europa;
- a Ovest con particella 5652;
- a Est con particella 5047.



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



Lotto 1: Bene 1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, posto al primo piano è parte di un fabbricato composto da due piani fuori terra oltre interrato, con accesso dal Corso Europa.

Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente buone caratteristiche di finitura, come verificabile dai rilievi fotografici.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato, sia per le fondazioni, che per l'elevazione.

I solai sono realizzati in soletta e laterizi.

La copertura del fabbricato è piana.

L'altezza interna dell'appartamento è di circa 2,90 metri.

L'esposizione dell'unità immobiliare avviene su 2 lati, in particolare la zona giorno prospetta a Sud, sul Corso Europa, quella notte a Nord, sul cortile.

La parte interna è intonacata e tinteggiata così come la parte esterna.

La pavimentazione interna è con elementi quadrati per la zona giorno e rettangolari per i disimpegni, mentre nelle camere da letto è presente il parquet, come si evince dai rilievi fotografici.

Gli infissi esterni sono tipo a tapparella, con apertura a battente e materiale misto, infisso/legno.

Gli infissi interni sono in legno, con apertura a battente.

Gli impianti di servizi si presentano tutti funzionanti (elettrico, climatizzazione, riscaldamento, sanitario, gas).

L'alimentazione dell'impianto sanitario è di tipo autonomo alimentata caldaia murale.

Mancano le certificazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 37/08 smi, i cui costi di adeguamento vengono computati in €1.000,00, ed altresì il certificato di prestazione energetica (APE), i cui costi vengono computati in €250,00.

Non sono presenti dotazioni condominiali, ad eccezione degli spazi comuni presenti all'interno del cortile.



In termini di superfici, si allega la presente tabella:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	264,47 mq	294,21 mq	1,00	294,21 mq	2.90 m	1
Balconi	101,46 mq	101,46 mq	0,25	25,36 mq	2.90 m	1
Corte	165,32 mq	165,32 mq	0,05	8,26 mq		T
Totale superficie convenzionale:				327,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				327,83 mq		

L'altezza utile interna del primo piano è pari a circa 2,90 metri.

Di seguito si allegano rilievi fotografici interni

INGRESSO



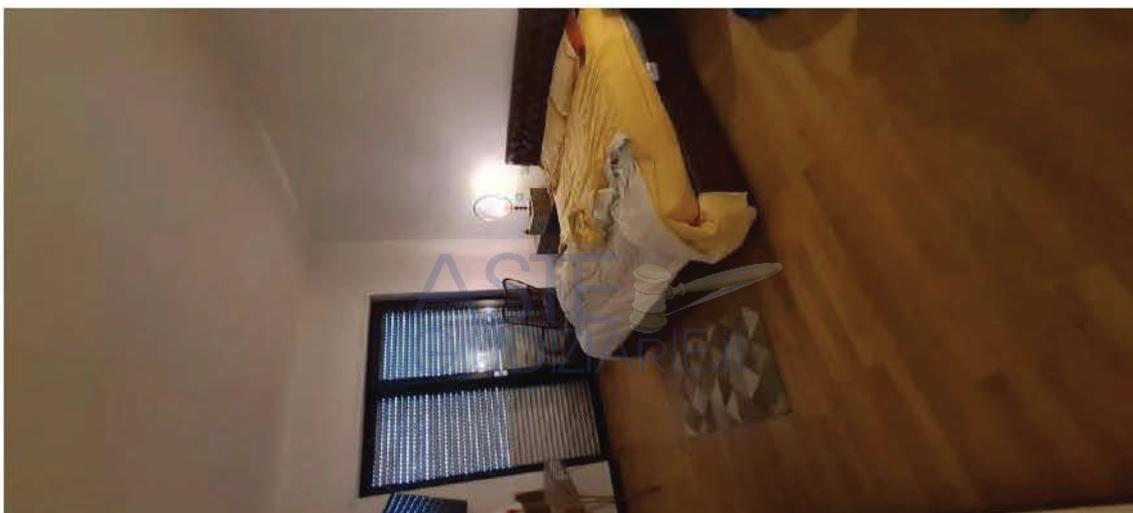
SALONE



CUCINA



CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



CAMERA DA LETTO SINGOLA 1



CAMERA DA LETTO SINGOLA 2



DISIMPEGNO ZONA NOTTE



BAGNO 1



BAGNO 2



BAGNO 3



BALCONE



ANDRONE PIANO TERRA



Di seguito si allegano rilievi fotografici esterni

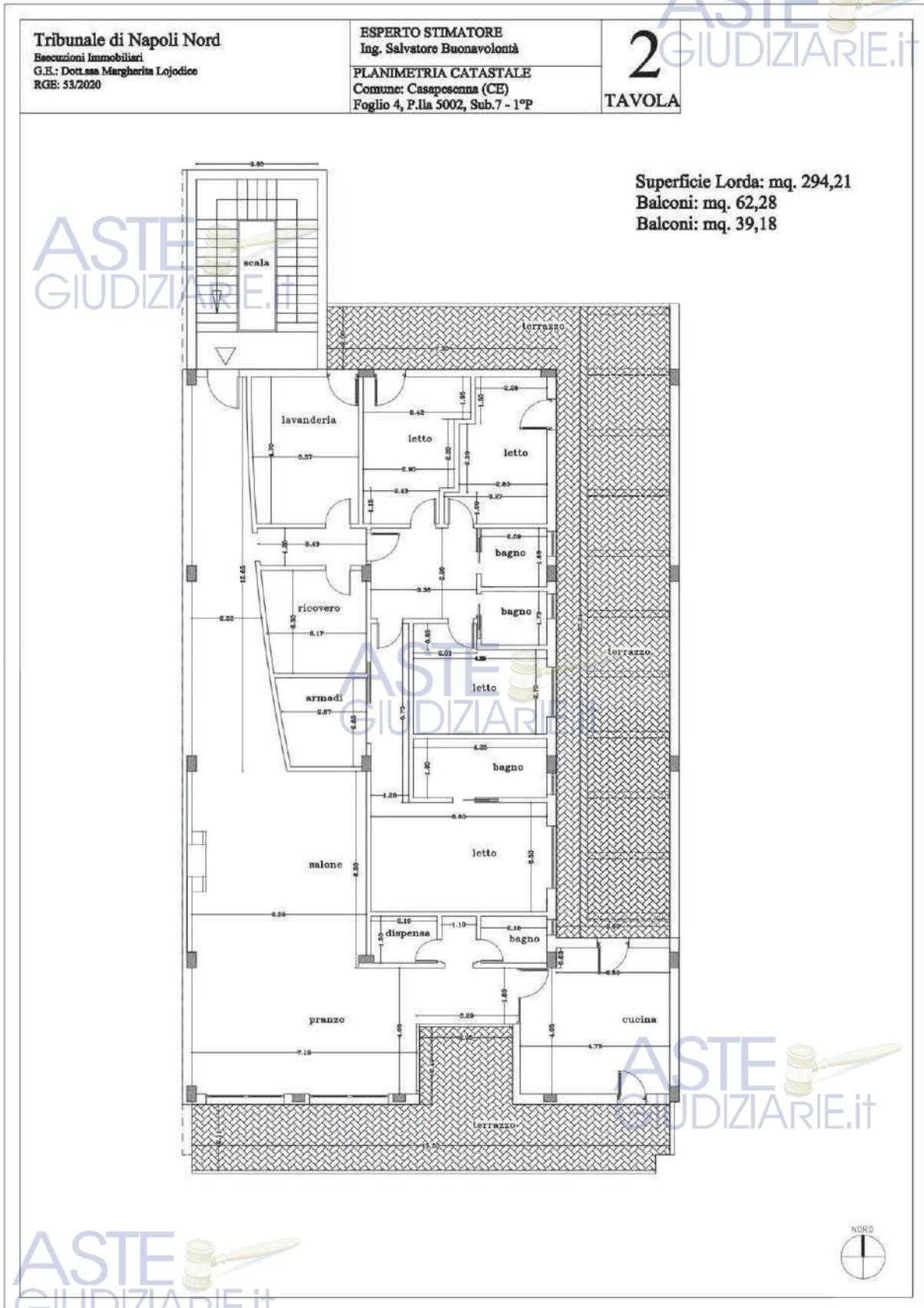
PROSPETTO FRONTALE, CORSO EUROPA



PROSPETTO FRONTALE, CORSO EUROPA



Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi.



Lotto 2: Bene 2 + Bene 3

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare posto al piano terra e interrato è parte di un fabbricato composto da due piani fuori terra oltre interrato, con accesso dal Corso Europa.

Dal sopralluogo effettuato è emerso uno stato dei luoghi avente buone caratteristiche di finitura, come verificabile dai rilievi fotografici.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato, sia per le fondazioni, che per l'elevazione.

I solai sono realizzati in soletta e laterizi.

L'altezza interna dei due piani è per il piano terra circa 3,85 metri, mentre per il piano interrato è di circa 3.00 metri. Va rilevato che l'immobile seppur considerato nella sua interezza è costituito da 2 subaltemi, in particolare il piano terra è destinato ad attività commerciale, mentre il piano interrato è destinato a deposito. In origine i due piani erano collegati da scala, che seppur ancora esistente di fatto è stata resa non utilizzabile, mentre, l'accesso al piano interrato avviene dal corpo scala posto a Nord.

L'esposizione dell'unità immobiliare avviene su 2 lati, in particolare la zona giorno prospetta a Sud, sul Corso Europa, quella notte a Nord, sul cortile.

La parte interna è intonacata e tinteggiata così come la parte esterna.

La pavimentazione interna è con elementi quadrati, gli ambienti ad entrambi i piani sono controsoffittati, il tutto come si evince dai rilievi fotografici.

Gli infissi esterni al piano terra sono tipo a battente e in ferro.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, con apertura a battente.

Gli impianti di servizi si presentano tutti funzionanti (elettrico, climatizzazione, riscaldamento, sanitario, gas).

L'alimentazione dell'impianto sanitario è di tipo autonomo alimentata caldaia murale.

Sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 37/08 s.m.i, in quanto i locali sono dotati di agibilità, manca il certificato di prestazione energetica (APE), i cui costi vengono computati in €500,00.

Non sono presenti dotazioni condominiali.



In termini di superfici, si allega la presente tabella:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	mq	282,14 mq	1,00	282,14 mq	3.85 m	T
Deposito	mq	340.62 mq	0.500	170,31 mq	3.00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				452,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				452,45 mq		

L'altezza utile interna del piano terra è pari a circa 3,85 metri.

L'altezza utile interna del piano interrato è pari a circa 3,00 metri.

Di seguito si allegano rilievi fotografici

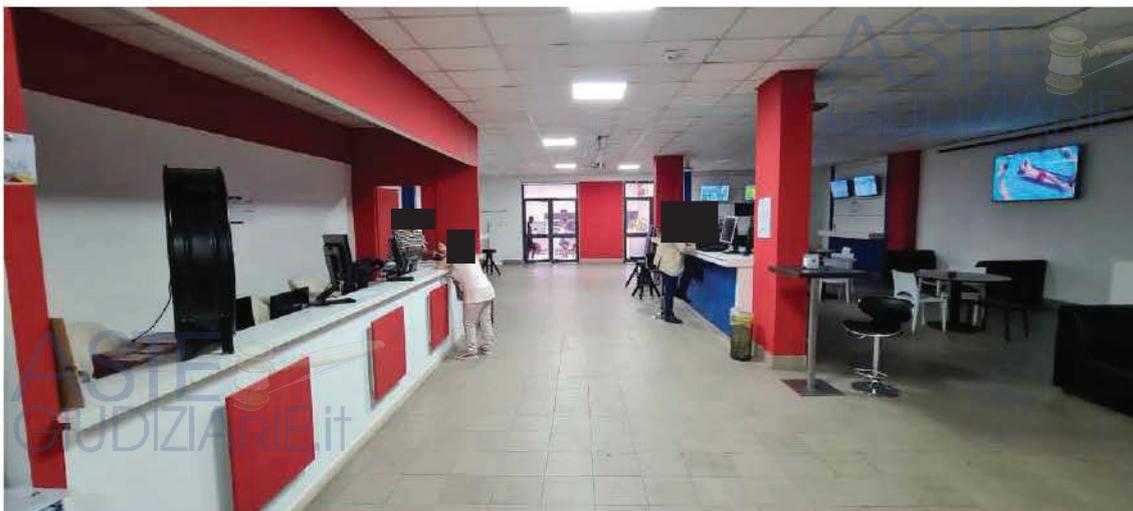
AMBIENTE COMMERCIALE PIANO TERRA



AMBIENTE COMMERCIALE PIANO TERRA



AMBIENTE COMMERCIALE PIANO TERRA



AMBIENTE DEPOSITO PIANO INTERRATO



AMBIENTE DEPOSITO PIANO INTERRATO



ASTE
GIUDIZIARIE.it



AMBIENTE DEPOSITO PIANO INTERRATO



SCALA DI COLLEGAMENTO TRA I DUE PIANI VISTA DAL PIANON TERRA



SCALA DI COLLEGAMENTO TRA I DUE PIANI VISTA DAL PIANO INTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





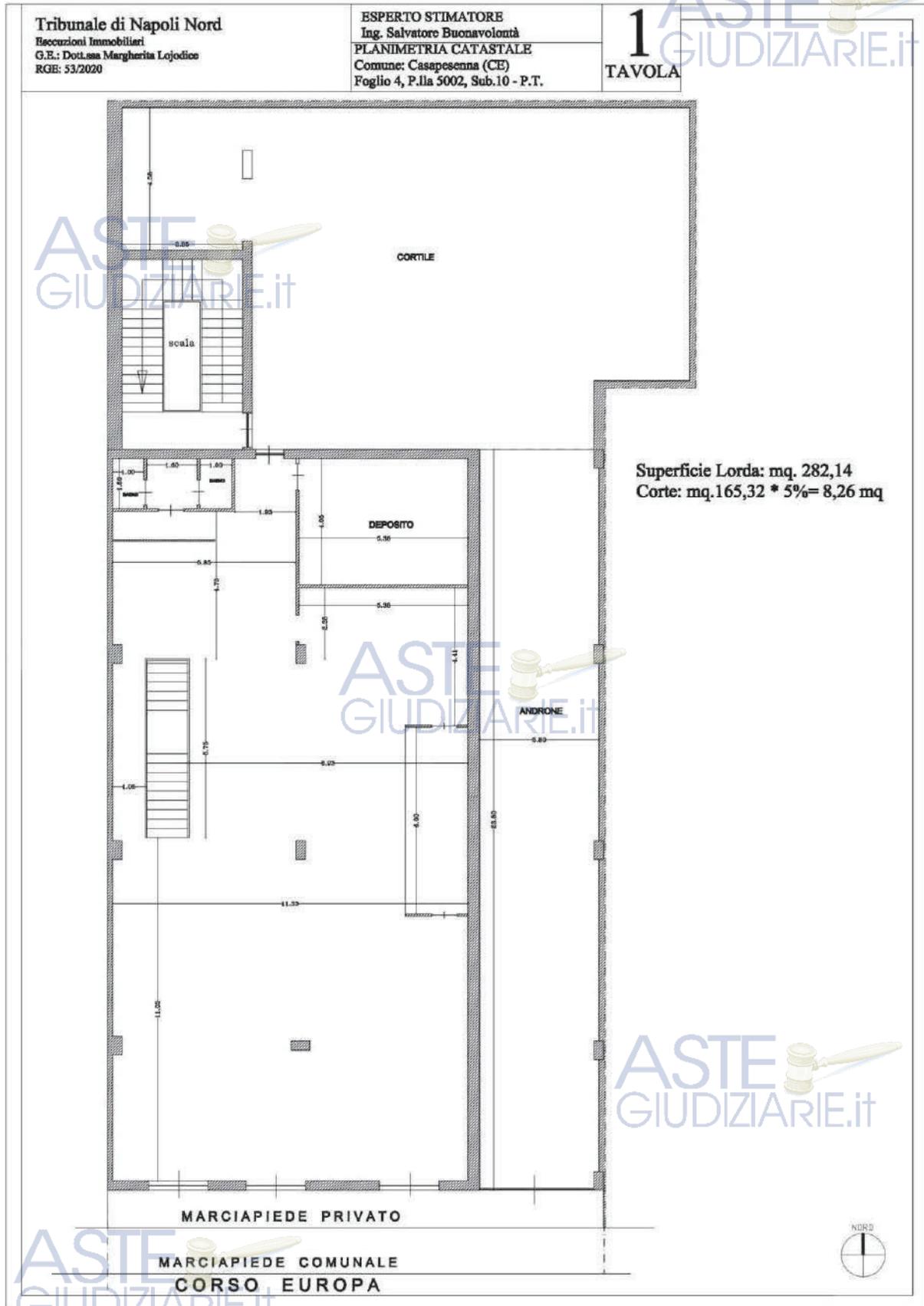
PROSPETTO FRONTALE, CORSO EUROPA



PROSPETTO FRONTALE, CORSO EUROPA



Di seguito si allegano le planimetrie dello stato dei luoghi.





QUESITO n°3: procedere alla identificazione catastale del bene

Di seguito si riportano gli identificativi catastali degli immobili oggetto di pignoramento e di stima immobiliare riferiti a ciascun lotto:


LOTTO 1 - Bene 1**Dati Catastali**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	5002	7		A2	3	9,5 VANI	287 mq	588,76	1	

Di seguito si riporta la cronistoria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e di stima immobiliare:

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto all'attualità		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5002, Sub. 7 Categoria: A2

Corrispondenza catastale

Non vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Allo stato attuale l'immobile è intestato al sig. [REDACTED] e rappresenta la proprietà attuale.





Di seguito si allega planimetria catastale

Data: 04/07/2021 - n. T30804 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U



Ultima planimetria in atti

Data: 04/07/2021 - n. T30804 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 2 - Bene 2 + Bene 3**Dati Catastali****BENE 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	5002	10		C1	1	253 mq	276 mq	2012,22	T	

BENE 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	5002	11		C2	1	320 mq	334 mq	495,80	S1	

Di seguito si riporta la cronistoria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e di stima immobiliare:

Cronistoria Dati Catastali (bene 2)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 05/05/2015		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5002, Sub. 8 Categoria: D8 Piano T-S1
Dal 05/05/2015 al 28/08/2017		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5002, Sub. 9 Categoria: C1 Piano T-S1 (cambio di categoria catastale)
Dal 28/08/2017 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5002, Sub. 10 Categoria: C1 Piano T

Cronistoria Dati Catastali (bene 3)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 05/05/2015		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5002, Sub. 8 Categoria: D8 Piano T-S1
Dal 05/05/2015 al 28/08/2017		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5002, Sub. 9 Categoria: C1 Piano T-S1 (cambio di categoria catastale)
Dal 28/08/2017 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 5002, Sub. 11 Categoria: C2 Piano S1



Salvatore Buonavolontà - Ingegnere Forense

Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, cap: 80011

Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it - Mail: ing.salvuo@gmail.com

P.I.:03432221210 - C.F. BNV SVT73H09F839U

Nei primi due passaggi i beni 2 e 3 avevano la stessa identità catastale, (subaltemi 8 e poi 9), dal 28/08/2017, sono stati frazionati nelle attuali consistenze catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Non vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Allo stato attuale l'immobile è intestato al sig.  e rappresenta la proprietà attuale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

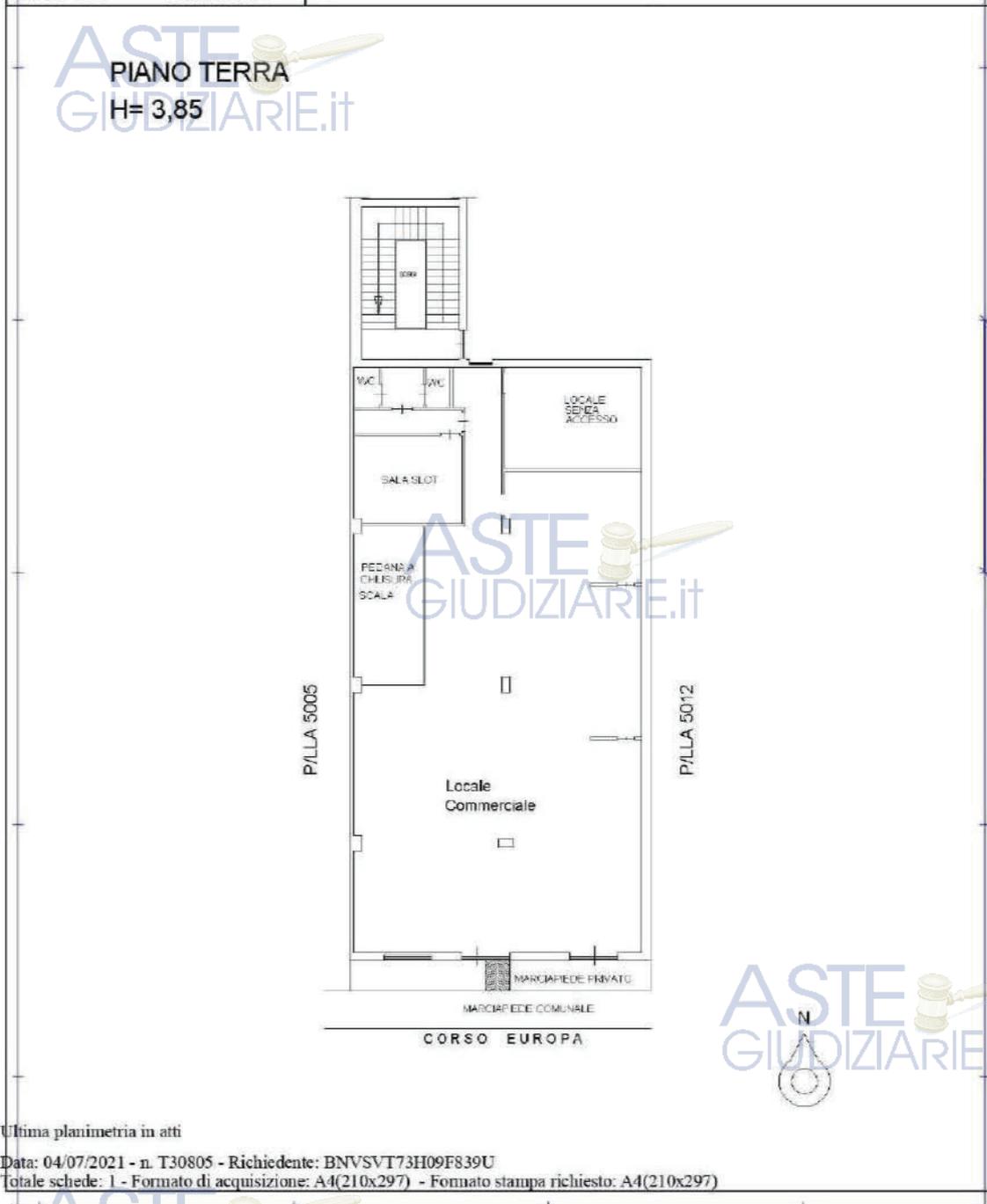
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Di seguito si allega planimetria catastale del piano terra, bene 2

Data: 04/07/2021 - n. T30805 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta	Dichiarazione protocollo n. CE0107479 del 07/10/2019	
	Comune di Casapesenna Corso Europa civ. 35	
Planimetria scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Sparaco Giovanni
	Sezione: Foglio: 4 Particella: 5002 Subalterno: 10	Isoritto all'albo: Architetti Prov. Caserta N. 1425



Ultima planimetria in atti

Data: 04/07/2021 - n. T30805 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/07/2021 - Comune di CASAPESENA (M260) - Foglio: 4 - Particella: 5002 - Subalterno: 10 >
CORSO EUROPA n. 35 piano: T;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Lotto 1 - BENE N° 1 - Piena proprietà di unità immobiliare al primo piano, posta all'interno di un fabbricato costituito da 2 piani fuori terra oltre interrato, sito in Casapesenna, al Corso Europa, 29,31,33, costituito da 9,5 catastali, individuato in NCEU al Foglio 4, Particella 5002, subalterno n°7, costituita da una ampia zona giorno, ben rifinita, prospiciente il Corso Europa, ed ampio terrazzo sovrastante la corte al piano terra sul lato Est, sono presenti, ed una zona notte, caratterizzata da circa 3 camere da letto oltre due locali di sgombero. Complessivamente sono presenti n°4 bagni ed altri locali accessori, confinante con a Nord con cortile, a Sud Corso Europa, a Est con particella 5047; a Ovest con particella 5652. L'immobile ricade in zona centrale del comune di Casapesenna. Sono presenti tutti i servizi generali. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla legittimità urbanistica agli atti.

PREZZO BASE €223.764,30.

Lotto 2 - BENI N° 2 + N°3 - Piena proprietà di unità immobiliare al piano terra e locale interrato, posta all'interno di un fabbricato costituito da 2 piani fuori terra oltre interrato, sito in Casapesenna, al Corso Europa. Il piano terra (collegato all'immobile del piano interrato da scala interna, allo stato attuale inutilizzabile per motivi legati all'abitabilità del piano interrato non rilasciabile), ha una consistenza di 253 mq catastali, individuato in NCEU al Foglio 4, Particella 5002, subalterno n°10, costituito da una ampia superficie commerciale, ben rifinita, prospiciente il Corso Europa, dotata di servizi. Il piano interrato (collegato all'immobile del piano terra da scala interna, allo stato attuale inutilizzabile per motivi legati all'abitabilità del piano interrato non rilasciabile) che si accede dalla scala posta a Nord, ha un a consistenza catastale di 320 mq, individuato in NCEU al Foglio 4, Particella 5002, subalterno n°11, costituito da una ampia superficie deposito, ben rifinita, confinante con a Nord con cortile, a Sud Corso Europa, a Est con particella 5047; a Ovest con particella 5652. L'immobile ricade in zona centrale del comune di Casapesenna. Sono presenti tutti i servizi generali. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla legittimità urbanistica agli atti.

PREZZO BASE €328.883,60.

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

Di seguito viene riportata la tabella dalla quale si evincono i passaggi di proprietà sui cespiti oggetto di pignoramento. Non ci sono differenze tra i due lotti.

Lotto 1 - Bene 1**Lotto 2 - Bene 2 + Bene 3****Provenienze Ventennali**

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
Dal 31/01/91 All'attualità		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				DOTT. GIOACCHINO CONTE	31/01/1991
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	05/02/1991	4684	4318
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AVERSA	04/02/1991	269	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente ha acquisito l'atto di compravendita del suolo su cui è stato edificato il cespite oggetto di esecuzione, che si allega del 1991.

Lo scrivente ha altresì acquisito agli atti il certificato di stato civile dell'esecutato, dal quale si evince che l'esecutato [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni.

Lo scrivente ha altresì eseguito indagine ipocatastale sul bene oggetto di pignoramento e stima immobiliare, in particolare dal reperimento dell'elenco delle formalità, si evince che rispetto a quelle della relazione notarile non vi sono variazioni. In particolare, sul fabbricato è iscritta formalità relativa al pignoramento attuale, mentre tutte le altre formalità riguardano il suolo su cui è stato edificato il fabbricato.



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

Con riferimento alla documentazione urbanistica, lo scrivente ha acquisito la seguente documentazione che viene allegata:

- a) copia del Permesso di Costruire in Sanatoria n°31 del 18/12/2013, con annessi grafici a seguito della domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, rilasciata a [REDACTED]
- b) copia del Permesso di Costruire in Sanatoria n°26 del 21/02/2018, con annessi grafici per il cambio di destinazione del piano terra da artigianale a commerciale, rilasciata a [REDACTED] p.
- c) Attestazione di Agibilità per il permesso di costruire di cui al punto a), riguardante il subalterno 8 che poi ha originato i subalterni 10 e 11 (la scala collegava i 2 piani).
- d) Attestazione di Agibilità per il permesso di costruire di cui al punto b), riguardante i subalterni 10 e 11.

Allo stato attuale vi è conformità tra lo stato esistente e quanto autorizzato.



QUESITO n°7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**Lotto 1 - Bene 1**

L'immobile è nel possesso del figlio dell'esecutato che lo occupa con la sua famiglia.

Nel presente quesito lo scrivente determina il canone di occupazione dell'immobile come da richiesta del custode, Dott. Fortunato Annunziata e dall'Ill.mo Giudice.

In particolare, tenuto conto delle superfici determinate che si allegano:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	264,47 mq	294,21 mq	1,00	294,21 mq	2,90 m	1
Balconi	101,46 mq	101,46 mq	0,25	25,36 mq	2,90 m	1
Corte	165,32 mq	165,32 mq	0,05	8,26 mq		T
Totale superficie convenzionale:				327,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				327,83 mq		

Tenuto conto dei Valori OMI riscontrati in termini di congruità presso le agenzie immobiliari di Casapesenna, viene individuato un range di valori, per le abitazioni civili, tra 1,9 / 2,8 €/mq mese.

Ipotizzando di considerare il valore medio, pari a 2.35 €/mq mese, e tenuto conto della superficie convenzionale pari a 327,83 mq, si determina un canone mensile di €770,40, arrotondabile ad €750,00 per mese.

Lotto 2 - Bene 2 + Bene 3

L'immobile è condotto in locazione ad uso commerciale come da contratto allegato, dalla ██████████ relativamente ai due piani, in particolare i dati catastali del contratto riguardano il subalterno 8 che poi ha originato i subaltemi 10, 11.

Il canone pattuito tra le parti è di €1000.00 mensili ed a giudizio dello scrivente è congruo.



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

Dalle indagini ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CASERTA (SANTA MARIA CAPUA VETERE aggiornate al 08/11/2021, sono risultate le stesse formalità che si evincono dalla relazione notarile agli atti, in particolare sono presenti una formalità sull'immobile oggetto di esecuzione, mentre le altre riguardano la particella di terreno su cui è stata edificata la costruzione oggi oggetto di esecuzione immobiliare.

Trascrizioni

PIGNORAMENTO

Tribunale di Napoli Nord, Repertorio 13303 dell' 11/01/2020 trascritto il 19/02/2020 Registro Particolare 4376, Registro Generale 5663.

Unità negoziale 1. Casapesenna NCEU fgl.4 p.lla 5002 sub.7, Corso Europa 27, 29, 31 categoria catastale A/2 - appartamento di tipo civile, vani 9,5, posto al piano 1°, in favore di [REDACTED], proprietario per 1000/1000.

Unità negoziale 2. Casapesenna NCEU fgl.4 p.lla 5002 sub.10, Corso Europa 27, 29, 31, categoria catastale C1 - locale commerciale, posto al piano terra, in favore di [REDACTED] proprietario per 1000/1000.

Unità negoziale 3. Casapesenna NCEU fgl.4 p.lla 5002 sub.11, Corso Europa 27, 29, 31, categoria catastale C2 - locale deposito, posto al piano interrato, in favore di [REDACTED] proprietario per 1000/1000.

Altre Trascrizioni - Iscrizioni

Vedi le visure ipotecarie allegata e la relazione notarile agli atti.

In particolare, vengono indicati:

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

- 1) Domande giudiziali; **NO**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; **NO**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; **NO**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*,

servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; **NO**

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. **NO**

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie; **SI**
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; **SI**
- 3) Difformità urbanistico-edilizie **NO**;
- 4) Difformità Catastali **NO**.

QUESITO n°9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni oggetto di pignoramento e stima non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n°10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Dalle verifiche eseguite, non si riscontra la presenza di pesi ed altri oneri (censo, livello o uso civico).

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

Gli immobili in questione non sono gravati da oneri condominiali.



QUESITO n°12: procedere alla valutazione dei beni

Per ciascun lotto, viene eseguita la stima immobiliare:

Lotto 1 - BENE N° 1 – Piena proprietà di unità immobiliare al primo piano, posta all'interno di un fabbricato costituito da 2 piani fuori terra oltre interrato, sito in Casapesenna, al Corso Europa, 29,31,33, costituito da 9,5 catastali, individuato in NCEU al Foglio 4, Particella 5002, subaltemo n°7, costituita da una ampia zona giorno, ben rifinita, prospiciente il Corso Europa, ed ampio terrazzo sovrastante la corte al piano terra sul lato Est, sono presenti, ed una zona notte, caratterizzata da circa 3 camere da letto e locali di sgombero. Complessivamente sono presenti n°4 bagni ed altri locali accessori, confinante con a Nord con cortile, a Sud Corso Europa, a Est con particella 5047; a Ovest con particella 5652. L'immobile ricade in zona centrale del comune di Casapesenna. Sono presenti tutti i servizi generali. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla legittimità urbanistica agli atti.

Prima di entrare nel merito della stima dell'immobile è opportuno individuare il procedimento di stima che maggiormente si addice al caso di specie, in particolare, la Stima per valori tipici, o per "punti di merito".

Tale approccio indaga sulle specifiche caratteristiche che concorrono alla formazione del valore di mercato di un immobile, valutando l'incidenza percentuale di ciascuna di esse sulla base della comparazione di un bene per il quale si è verificato il maggiore prezzo di compravendita, nello stesso mercato e nello stesso periodo di riferimento.

Una delle assunzioni su cui si basa detto procedimento è che il bene che presenta il maggior prezzo di compravendita sia caratterizzato da caratteristiche immobiliari di grado ottimo.

In termini analitici, detta relazione può così essere sintetizzata:

$$V = P_{\max} * \sum (K_i),$$

dove:

P max è il prezzo di compravendita del bene che presenta il grado ottimo di tutte le caratteristiche immobiliari, pertanto, il prezzo più elevato del mercato.

Ki rappresenta la caratteristica immobiliare su cui si basa la comparazione, mentre la somma dei Ki è un numero inferiore o uguale a 1.

Le caratteristiche Ki considerate, incideranno in maniera diversa sulla formazione del prezzo di mercato.

In genere le caratteristiche immobiliari che di norma influiscono sulla formazione del prezzo di mercato, possono essere suddivise in 4 macrocategorie:

- **Caratteristiche posizionali estrinseche:** definite tali in quanto non qualificano specificamente l'immobile bensì l'ambito urbano in cui esso ricade, sono dunque relative alle condizioni esterne, come ad esempio: prossimità ad uffici e strutture pubbliche, centri commerciali, salubrità della zona (presenza di parchi e assenza di impianti di tipo inquinante), efficienza dei servizi e della viabilità, densità edilizia.
- **Caratteristiche posizionali intrinseche:** condizioni specifiche che qualificano l'immobile, quali panoramicità, l'orientamento prevalente, la luminosità, la prospicenza su vie e piazze principali, il soleggiamento, il livello di piano.
- **Caratteristiche tecnologiche:** ovvero il grado di finitura degli immobili, le dotazioni impiantistiche, lo stato d'uso e manutenzione, particolari materiali di pregio utilizzati.
- **Caratteristiche produttive:** influenti sulla redditività dell'immobile, come la situazione locativa, eventuali vincoli, esenzioni fiscali.

Di seguito si riporta la tabella con le relative incidenze:

	<i>K max</i>	<i>K min</i>	<i>Differenze</i>
<i>Caratteristiche posizionali estrinseche</i>	<i>0.35</i>	<i>0.10</i>	<i>0.25</i>
<i>Caratteristiche posizionali intrinseche</i>	<i>0.25</i>	<i>0.05</i>	<i>0.20</i>
<i>Caratteristiche tecnologiche</i>	<i>0.30</i>	<i>0.10</i>	<i>0.20</i>
<i>Caratteristiche produttive</i>	<i>0.10</i>	<i>0.05</i>	<i>0.05</i>
	<i>$\Sigma K_{max}=1$</i>	<i>$\Sigma K_{min}=0.30$</i>	<i>$\Delta = 0.70$</i>

Ai fini della determinazione dei prezzi unitari di riferimento, lo scrivente ha preso in esame i valori OMI, che nel caso di specie sono quelli per il comune di Casapesenna, I semestre anno 2021, zona centrale, codice zona B1, destinazione abitazioni civili, i quali individuano un range di valori tra 650 – 950 €/mq.

Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Casapesenna e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto il valore massimo individuato Pmax è pari ad €950,00 €/mq.

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Di seguito si allega la tabella dalla quale si determina il valore dell'immobile.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	264,47 mq	294,21 mq	1,00	294,21 mq	2.90 m	1
Balconi	101,46 mq	101,46 mq	0,25	25,36 mq	2.90 m	1
Corte	165,32 mq	165,32 mq	0,05	8,26 mq		T
Totale superficie convenzionale:				327,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				327,83 mq		

Di seguito si allega la tabella dalla quale si determina il valore dell'immobile.

Dati Immobile	S. R.	Pmax	Kcle	KcII	Ktec	Kprod	Ktot	V.Mercato
	327,83	950,00	0.25	0,25	0.25	0.10	0.85	264.722,72

Valore complessivo del bene senza riduzioni: €264.722,72.

Con l'entrata in vigore del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015, l'art.568, recita: "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera

distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

In proposito lo scrivente propone le seguenti riduzioni:

10% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,

5% per il possesso dell'immobile da parte del figlio dell'esecutato,

pertanto, va applicata una riduzione del 15% dal valore originario.

Riduzione ai sensi del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015

$€264.722,72 \times 0,85 = €225.014,30$

Altri costi da sostenere dopo la vendita:

a) Attestazione di prestazione energetica (APE): €250,00;

b) Regolarizzazione impiantistica: €1.000,00.

Valore finale LOTTO 1: €223.764.30.

Lotto 2 - BENE N° 2 + BENE N°3 - Piena proprietà di unità immobiliare al piano terra e locale interrato, posta all'interno di un fabbricato costituito da 2 piani fuori terra oltre interrato, sito in Casapesenna, al Corso Europa, 29,31,33. Il piano terra (collegato all'immobile del piano interrato da scala interna, allo stato attuale inutilizzabile per motivi legati all'abitabilità del piano interrato non rilasciabile), ha una consistenza di 253 mq catastali, individuato in NCEU al Foglio 4, Particella 5002, subalterno n°10, costituito da una ampia superficie commerciale, ben rifinita, prospiciente il Corso Europa, dotata di servizi. Il piano interrato (collegato all'immobile del piano terra da scala interna, allo stato attuale inutilizzabile per motivi legati all'abitabilità del piano interrato non rilasciabile) che si accede dalla scala posta a Nord, ha una consistenza catastale di 320 mq, individuato in NCEU al Foglio 4, Particella 5002, subalterno n°11, costituito da una ampia superficie deposito, ben rifinita, confinante con a Nord con cortile, a Sud Corso Europa, a Est con particella 5047; a Ovest con particella 5652.



L'immobile ricade in zona centrale del comune di Casapesenna. Sono presenti tutti i servizi generali. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla legittimità urbanistica agli atti.

Prima di entrare nel merito della stima dell'immobile è opportuno individuare il procedimento di stima che maggiormente si addice al caso di specie, in particolare, la Stima per valori tipici, o per "punti di merito".

Tale approccio indaga sulle specifiche caratteristiche che concorrono alla formazione del valore di mercato di un immobile, valutando l'incidenza percentuale di ciascuna di esse sulla base della comparazione di un bene per il quale si è verificato il maggiore prezzo di compravendita, nello stesso mercato e nello stesso periodo di riferimento.

Una delle assunzioni su cui si basa detto procedimento è che il bene che presenta il maggior prezzo di compravendita sia caratterizzato da caratteristiche immobiliari di grado ottimo.

In termini analitici, detta relazione può così essere sintetizzata:

$$V = P_{max} * \sum (K_i),$$

dove:

P max è il prezzo di compravendita del bene che presenta il grado ottimo di tutte le caratteristiche immobiliari, pertanto, il prezzo più elevato del mercato.

K_i rappresenta la caratteristica immobiliare su cui si basa la comparazione, mentre la somma dei K_i è un numero inferiore o uguale a 1.

Le caratteristiche K_i considerate, incideranno in maniera diversa sulla formazione del prezzo di mercato.

In genere le caratteristiche immobiliari che di norma influiscono sulla formazione del prezzo di mercato, possono essere suddivise in 4 macrocategorie:

- **Caratteristiche posizionali estrinseche:** definite tali in quanto non qualificano specificamente l'immobile bensì l'ambito urbano in cui esso ricade,

sono dunque relative alle condizioni esterne, come ad esempio: prossimità ad uffici e strutture pubbliche, centri commerciali, salubrità della zona (presenza di parchi e assenza di impianti di tipo inquinante), efficienza dei servizi e della viabilità, densità edilizia.

- **Caratteristiche posizionali intrinseche:** condizioni specifiche che qualificano l'immobile, quali panoramicità, l'orientamento prevalente, la luminosità, la prospicenza su vie e piazze principali, il soleggiamento, il livello di piano.
- **Caratteristiche tecnologiche:** ovvero il grado di finitura degli immobili, le dotazioni impiantistiche, lo stato d'uso e manutenzione, particolari materiali di pregio utilizzati.
- **Caratteristiche produttive:** influenti sulla redditività dell'immobile, come la situazione locativa, eventuali vincoli, esenzioni fiscali.

Di seguito si riporta la tabella con le relative incidenze:

	<i>K max</i>	<i>K min</i>	<i>Differenze</i>
<i>Caratteristiche posizionali estrinseche</i>	0.35	0.10	0.25
<i>Caratteristiche posizionali intrinseche</i>	0.25	0.05	0.20
<i>Caratteristiche tecnologiche</i>	0.30	0.10	0.20
<i>Caratteristiche produttive</i>	0.10	0.05	0.05
	$\Sigma K_{max}=1$	$\Sigma K_{min}=0.30$	$\Delta = 0.70$

Ai fini della determinazione dei prezzi unitari di riferimento, lo scrivente ha preso in esame i valori OMI. Atteso che nel comune di Casapesenna detti valori non sono riportati, lo scrivente che nel caso di specie ha preso in esame quelli per il comune di Casal di Principe, (atteso che Casapesenna non ha un fiorente mercato immobiliare commerciale, per i due comuni i valori possono ritenersi simili in termini di mercato immobiliare, a maggior chiarezza lo scrivente ha reperito per il comune di Casal di Principe i valori residenziali, i quali coincidono coi valori del comune di Casapesenna, per la stessa tipologia di zona e tipologia edilizia), I semestre anno 2021, zona

centrale, codice zona B7, destinazione commerciale, i quali individuano un range di valori tra 700 - 1.400 €/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Detti prezzi sono stati riscontrati presso agenzie immobiliari del territorio di Casapesenna e rappresentano bene i prezzi di mercato locale, pertanto il valore massimo individuato Pmax è pari ad €1.400,00/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tenuto conto delle superfici che di seguito si riportano:

Di seguito si allega la tabella dalla quale si determina il valore dell'immobile.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	mq	282,14 mq	1,00	282,14 mq	3.85 m	T
Deposito	mq	340.62 mq	0.500	170,31 mq	3.00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				452,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				452,45 mq		

Di seguito si allega la tabella dalla quale si determina il valore dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati Immobile	S. R.	Pmax	Kde	Kcli	Ktec	Kprod	Ktot	V.Mercato
	452,45	1.400,00	0.25	0,15	0.15	0.10	0.65	411.729,50

Valore complessivo del bene senza riduzioni: €411.729,50.

Con l'entrata in vigore del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015, l'art.568, recita: "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del

ASTE
GIUDIZIARIE.it



procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

In proposito lo scrivente propone le seguenti riduzioni:

10% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto,

10% per il possesso dell'immobile allo stato attuale locato con contratto opponibile alla procedura.

pertanto, va applicata una riduzione del 20% dal valore originario.

Riduzione ai sensi del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015

$€411.729,50 \times 0,80 = €329.383,60$

Altri costi da sostenere dopo la vendita:

a) Attestazione di prestazione energetica (APE): €500,00;

Valore finale LOTTO 2: €328.883.60.

QUESITO n°13: procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Quesito non estrinsecabile.

QUESITO n°14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio dell'anagrafe e della camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Lo scrivente ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casapesenna, il certificato dello stato civile dell'esecutato, dal quale risulta che è coniugati in regime di separazione dei beni.



Allegati

- Allegato 1: copia atti di compravendita, con allegati frazionamento e nota di trascrizione (3 files);
- Allegato 2: indagini ipotecarie (7 files);
- Allegato 3: stato civile esecutato;
- Allegato 4: visure catastali storiche (3 files);
- Allegato 5: planimetrie catastali (3 files);
- Allegato 6: mappa catastale;
- Allegato 7: rilievi stato attuale immobili (3 files);
- Allegato 8: titoli edilizi, (6 files);
- Allegato 9: sovrapposizione ortofoto – catastale;
- Allegato 10: pubblicazione OMI (3 files);
- Allegato 11: accesso 05/07/2021, contratto di locazione Lotto 2;
- Allegato 12: invio alle parti (5 files);

L'esperto stimatore
Ing. Salvatore Buonavolontà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Salvatore Buonavolontà
Ingegnere Forense
C.F. BNV SVT73H09F839U
N° Professione:
13019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

