

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 54_2023**

POP NPLS 2018 SRL e per essa quale mandataria

LA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

contro

***** e *****

Giudice per le Esecuzioni: **Ill.ma Dott.ssa Lorella Triglione**

Custode giudiziario: **Avv. Valeria Collicelli**

Esperto stimatore: **Ing. Alba De Pascale**

PERIZIA IMMOBILIARE

SOMMARIO

Incarico.....	3
IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	3
Identificazione preliminare dei beni	3
Titolarità e diritti reali.....	4
Formazione dei lotti.....	4
DESCRIZIONE DEI BENI.....	4
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	4
Consistenza.....	9
DATI CATASTALI	10
Osservazioni generali	10
Cronistoria.....	11
PROVENIENZE VENTENNALI	12
REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI.....	14
Regolarità edilizia	14
Normativa urbanistica.....	16
STATO DI POSSESSO	16
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI	16
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....	16
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita	17
EDIFICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE.....	17
SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI	18
SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI	18
VALUTAZIONE DEI BENI.....	18
Criteri di stima	18
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato.....	18
Adegamenti e correzioni.....	19
Determinazione del valore a base d'asta	20
VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA	20
CERTIFICAZIONI	20
ELENCO ALLEGATI.....	22

INCARICO

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli, e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, in data 12/01/2024 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2024 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI

Identificazione dei beni

Piccolo fabbricato ad uso abitativo sito in Casapesenna (Ce) alla I traversa Corso Europa n. 4, caratterizzato da due livelli fuori terra, piano sottotetto e piano cantinato nonché da un'area cortilizia pertinenziale, sul cui perimetro sud insistono piccoli manufatti terranei adibiti a depositi.



Identificazione catastale

I riferimenti catastali *attuali*, in essere dal 05/05/2015, risultano i seguenti:

C.F. Comune di Casapesenna: foglio 5, p.lla 5338, sub 14, cat. F4, Corso Europa, Piani S1-T-1

Il pignoramento è stato effettuato con riferimento ai pregressi identificativi catastali che vedevano il manufatto afferire al comune censuario di San Cipriano d'Aversa con i seguenti dati:

C.F. Comune di San Cipriano d'Aversa: foglio 11, p.lla 435, sub 14 (già sub 4), cat. F4, Corso Europa, Piani S1-T-1

Si chiarisce che tra gli identificativi attuali e quelli pregressi vi è corrispondenza e continuità, come esemplificato nella cronistoria catastale riportata successivamente.

Confini

I confini del compendio risultano essere i seguenti: *a nord, area cortilizia con distacco da via Giovanni Pascoli; a est, area cortilizia con distacco da via I traversa Corso Europa; a*

nord, area cortilizia con distacco dal fabbricato censito al foglio 5, p.lla 5338, subb 5,6,7,8,9,10,11; ad ovest, area cortilizia con distacco da proprietà censita al foglio 5, p.lla 487.

TITOLARITÀ E DIRITTI REALI

Il compendio in oggetto risulta pignorato, per una quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà, in danno *** e ***. La piena proprietà dei beni è pervenuta ai debitori, coniugati in comunione dei beni, in virtù di atto di divisione rogato dal notaio Giovannibattista Musto in data 02/05/2008, rep. 114296, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV addì 28/05/2008 ai nn. 24955/17176.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di un compendio unifamiliare unico il **lotto di vendita è unico**, così identificato e brevemente descritto:

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un piccolo fabbricato ad uso abitativo sito in Casapesenna (Ce) alla I traversa Corso Europa n. 4, caratterizzato da due livelli fuori terra, sottotetto e piano cantinato nonché da un'area cortilizia pertinenziale che lo circonda su tutti i lati e sul cui perimetro sud insistono manufatti terranei adibiti a deposito. Il tutto censito nel C.F. del comune di Casapesenna al foglio 11, p.lla 5338, sub 14, cat. F4.

DESCRIZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

Il compendio staggitto consiste in un piccolo fabbricato a destinazione abitativa, che nasce con vocazione unifamiliare anche se allo stato risulta diviso in due sub unità, sito in Casapesenna (Ce) alla I traversa Corso Europa n. 4.



Viste aeree del compendio staggitto, sito alla I traversa Corso Europa n. 4, Casapesenna (Ce)

Si tratta di un manufatto a base pressoché quadrata, caratterizzato da due livelli fuori terra oltre un piano cantinato e un sottotetto non abitabile. L'immobile deriva dalla trasformazione/ristrutturazione (avvenuta tra il 2008 e il 2009) di un pregresso, simile, manufatto di natura unifamiliare, edificato al centro di un lotto di forma trapezoidale allungata.

L'accesso ai luoghi può avvenire da tre varchi, uno pedonale e due carrabili, posti sulla citata traversa Corso Europa. L'ingresso principale è allocato al civico n. 4. Qui un cancello metallico, realizzato nella recinzione del lotto di appartenenza, immette nell'area cortilizia di pertinenza, che risulta interamente pavimentata. La detta area, entrando sulla destra, ossia lungo il perimetro nord, resta separata da un limitrofo, alieno, fabbricato (censito con la attuale p.lla 5338, subb 5,6,7,8,9,10,11, estraneo ai fatti di causa) a mezzo di un muretto basso con soprastante inferriata.



Sulla sinistra, vista dei tre accessi ai luoghi di interesse; sulla destra, particolare del varco di accesso principale al civico n. 4 di I traversa Corso Europa.

Con riferimento al suddetto accesso, il fabbricato è posto sulla sinistra, in una posizione pressoché baricentrica rispetto all'intero sviluppo del lotto di appartenenza. Il manufatto è caratterizzato da struttura portante mista muratura - c.a.; i solai sono in latero-cemento; il tamponamento esterno è in blocchi di muratura intonacati e tinteggiati; le partizioni interne sono in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati; la copertura, che presenta struttura di tipo ligneo e manto in tegole, è a falde, a definire un volume sottotetto accessibile solo a mezzo di una botola allocata al piano primo e da intendersi di natura tecnica ossia non abitabile.



Vista del fabbricato staggito

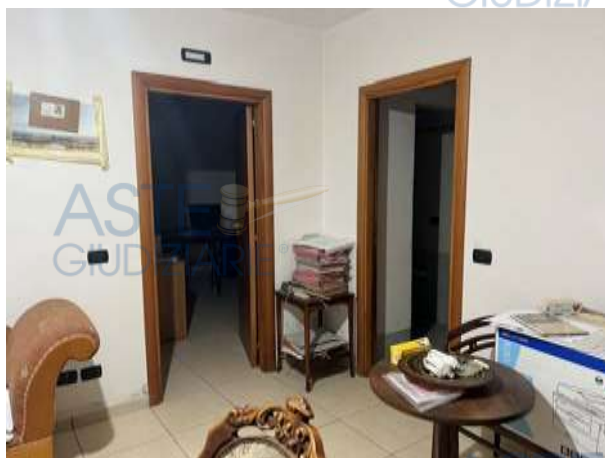
Allo stato, il manufatto risulta frazionato in due unità abitative: l'una, principale, impegna la parte anteriore del piano terra e l'intero piano primo, con scala di collegamento interna; l'altra, di dimensioni minori, occupa la parte posteriore del piano terra e risulta collegata, da scala

interna, al sottostante piano cantinato. L'accesso a quest'ultimo avviene altresì da una scala esterna, posta in prossimità dell'angolo nord-ovest del fabbricato.

Il detto piano cantinato, in particolare, risulta caratterizzato da due ambienti utilizzati come ufficio, con annesso servizio, e da un'area, più estesa, utilizzata quale deposito. Nella consistenza del deposito è incluso il vano della pregressa scala di collegamento del fabbricato, rimossa all'atto della ristrutturazione avvenuta nel 2008. I luoghi risultano intonacati e tinteggiati nonché pavimentati con piastrelle di gres; appiano dotati di illuminazione elettrica (non risultano aperture per illuminazione e areazione naturale se non due finestrini a luce ingredienti posti sul perimetro ovest).



Dettagli dell'area deposito del piano cantinato



Dettagli dell'area uffici del piano cantinato

Dal piano cantinato, a mezzo di una scala interna, si accede all'unità abitativa minore, allocata sul retro del piano terra del manufatto.

Quest'ultima risulta caratterizzata da una prima cameretta, realizzata nel volume ottenuto dalla chiusura di una originaria porzione di portico coperto da falda a struttura lignea, nonché, in sequenza, da camera da letto padronale, bagno e soggiorno/pranzo; la cucina è ricavata nel duale ed opposto volume della prima cameretta, sempre ottenuto dalla chiusura di un originario portico coperto da falda a struttura lignea. Ai luoghi si accede anche in maniera diretta dall'esterno, ossia dal retro dell'area cortilizia di pertinenza. La piccola unità versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

In particolare, presso i luoghi, si apprezza: rivestimenti murari in pittura lavabile nonché gres ceramico per cucina e bagno; pavimenti in gres; infissi interni in legno con specchiare in vetro; infissi esterni, invetriati, con telai in legno ed elementi oscuranti integrati. L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità; di impianto di

riscaldamento e singole unità di condizionamento; riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria avvengono con caldaia a gas, alimentato da bombole; gli impianti idrici, di adduzione e scarico, risultano in discreto stato di conservazione e servizio.



Dettagli interni dell'unità minore, posta sul retro del piano terra

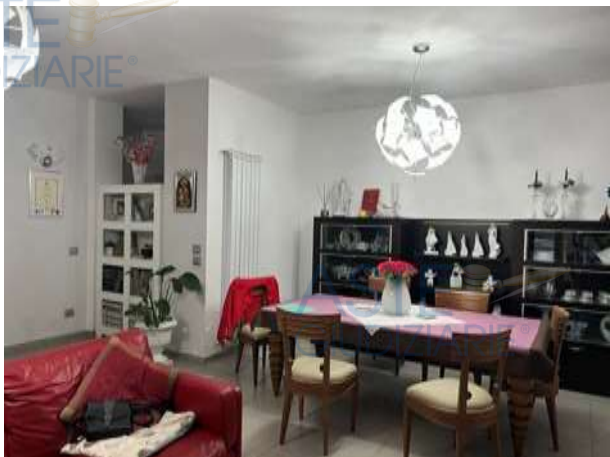


Vista posteriore dell'immobile con evidenza degli accessi all'unità minore del piano terra e dettaglio di uno dei due volumi laterali ottenuto dalla chiusura di un originario portico con copertura a falda di tipo ligneo

L'accesso all'unità abitativa principale avviene dal fronte anteriore del manufatto. Il portoncino di ingresso, al piano terra, immette nell'ampio soggiorno dal quale, sulla sinistra, si accede alla cucina, nonché ad un corridoio sul cui fondo è allocato un bagno, e sulla destra alla scala che conduce al piano superiore. Qui sono allocati un ambiente centrale di disimpegno, una lavanderia, tre ampie camere da letto, tre bagni, di cui due con accesso dalla camera di afferenza. Una delle camere con bagno interno è altresì dotata di cabina armadio. Il tutto decisamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

In particolare, presso i luoghi, si apprezza: rivestimenti murari in pittura lavabile nonché gres ceramico per cucina e bagni; pavimenti in gres; infissi interni in legno; infissi esterni, invetriati, con telai in legno ed elementi oscuranti integrati. L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità; di impianto di riscaldamento e unità di condizionamento; riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria avvengono con caldaia a gas, alimentato da bombole; gli impianti idrici, di adduzione e scarico, risultano in buono stato di conservazione e servizio.

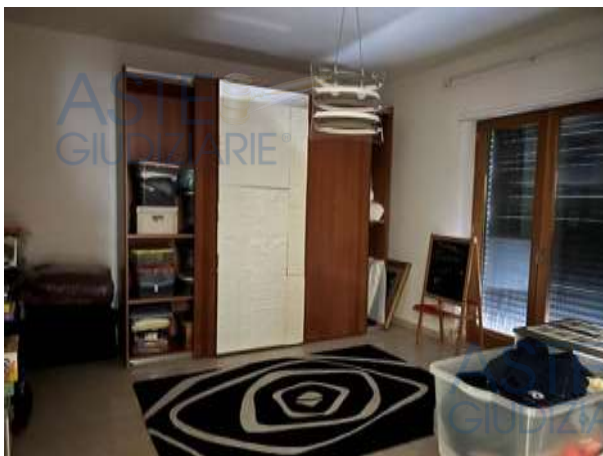
Per quanto attiene al sottotetto, da considerarsi come area tecnica non abitabile, si evidenzia l'assenza di un comodo accesso ossia di una scala fissa: è presente, presso l'ambiente di disimpegno centrale del piano primo, una botola di accesso a soffitto.



Dettagli del soggiorno dell'unità principale, con evidenza della scala di collegamento interna (sulla destra)



Vista della cucina e del limitrofo accesso al bagno del piano terra



Dettagli interni del piano primo (zona notte dell'unità principale)



Per quanto attiene, infine, alle aree esterne, si rileva che a margine degli accessi, anteriore e posteriore, delle due unità abitative si apprezzano zone pavimentate leggermente rialzate rispetto alla quota della corte. La zona anteriore è altresì perimetrata con una ringhiera metallica.

L'area cortilizia risulta quasi interamente pavimentata, in parte con piastrelle di cemento pressato e in parte con rivestimento di tipo continuo, parzialmente usurato. Sul fondo del lotto, ossia sul perimetro sud dello stesso, si apprezza la presenza di un sistema di tettoie e tre piccoli volumi terranei, l'uno principale e gli altri minori, disposti in sequenza e impiegati, prevalentemente, come locali di servizio/deposito. A margine di questo primo blocco, sul perimetro ovest del lotto, si rileva la presenza di una ulteriore tettoia e di un ultimo volume terraneo, più recente, adibito a servizio/lavanderia. Il tutto in discreto stato manutentivo.



Viste della facciata anteriore del manufatto



Dettagli della porzione posteriore di area cortilizia su cui insistono tettoie e manufatti terranei

CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura del compendio la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Ciò premesso, per quanto concerne il compendio oggetto dell'odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione delle *superfici commerciali (con piccoli arrotondamenti finali)*, cui si applicano, ove necessario, dei *coefficienti di omogeneizzazione*, rispetto agli standard medi della destinazione principale, al fine di ottenere la *superficie convenzionale complessiva*, alla base della successiva stima:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Abitazione principale piani T-1	275,00 mq	1,00	275,00 mq
Balconi piano 1	16,00 mq	0,25	4,00 mq
Abitazione posteriore piani T	98,00 mq	1,0	98,00 mq
Cantina piano S1	160,00 mq	0,50	80,00 mq
Volumi terranei area cortilizia	67,00 mq	0,30	20,00 mq
Area cortilizia	1180,00 mq	0,10	118,00 mq
Totale superficie convenzionale:			595,00 mq

DATI CATASTALI

Gli identificativi catastali **attuali** del compendio, nel **censuario del comune di Casapesenna**, risultano essere i seguenti:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	5338	14			F/4					VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/05/2015 in atti dal 05/05/2015 RINUMERAZIONE FOGLI PER ALLINEAMENTO (n. 17/2015)
Indirizzo					CORSO EUROPA Piano S1 - T.1							
Notifica					Faritta							
Annotazioni					di studio: costituita dalla soppressione della particella cui anz. fogl 11 p.la 435 sub 14 per allineamento mappe - provviso per variazione territoriale del foglio 11							

OSSERVAZIONI GENERALI

- I dati catastali attuali (C.F. comune di Casapesenna, foglio 5, p.la 5338, sub 14), in essere dal 05/05/2015, non coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento (C.F. comune di San Cipriano d'Aversa, foglio 11, p.la 435, sub 14 già sub 4) ma tra i pregressi e gli attuali vi è continuità e corrispondenza, come si apprezza dalla

successiva cronistoria;

- I dati di classamento in atti non risultano congruenti con la destinazione e le caratteristiche attuali del compendio in quanto l'unità, ancorché perfettamente ultimata e pienamente utilizzata, è ancora formalmente censita in categoria F4. La F4 (immobili in corso di definizione) è una categoria *transitoria* che viene impiegata per manufatti esistenti presso i quali sono in corso lavori di ristrutturazione. Al termine dei lavori l'immobile deve rientrare nella categoria catastale definitiva, legata alle rinnovate caratteristiche del manufatto. Nel caso di specie, pur essendo i lavori ultimati da notevole tempo (PdC e foto aeree storiche dei luoghi fanno risalire la piena ultimazione al 2008/2009), è ancora in essere il dato transitorio. E' evidente che debba essere operata una bonifica per il pieno riallineamento dell'assetto catastale dei luoghi;
- Atteso quanto sopra, non risulta neanche alcuna planimetria catastale allegata; l'ultima planimetria in atti è stata quella che riferivasi al pregresso assetto dei luoghi (ante ristrutturazione), censito con il sub 4 della p.la 435 al foglio 11 del censuario fabbricati del comune di San Cipriano d'Aversa;
- I dati relativi all'indirizzo non sono pienamente corretti in quanto, in visura, è riportato ancora il pregresso e generico identificativo toponomastico (corso Europa snc in luogo dell'attuale I trav. Corso Europa n. 4);
- L'intestazione attuale è correttamente in capo agli esecutati per le relative quote e gli spettanti diritti di proprietà.

CRONISTORIA

- **Dati dell'unità immobiliare dal 05/05/2015:**

C.F. Comune di Casapesenna: foglio 5, p.la 5338, sub 14, cat. F4, Corso Europa, Piani S1 – T -1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

- Dati dell'unità immobiliare dal 17/04/2015:

C.F. Comune di San Cipriano d'Aversa: foglio 11, p.la 5338, sub 14, cat. F4, Corso Europa, Piani S1 – T -1; **dati derivanti da variazione territoriale del 21/02/1973 in atti dal 17/04/2015 Legge Regionale n. 8 proveniente dal comune di San Cipriano d'Aversa H798; trasferito al comune di Casapesenna M260. (n. 8/2015)**

- Dati dell'unità immobiliare dal 01/08/2014:

C.F. Comune di San Cipriano d'Aversa: foglio 11, p.la 5338, sub 14, cat. F4, Corso Europa, Piani S1 – T -1; dati derivanti da variazione del 01/08/2014 Pratica n. CE0154607 in atti dal 01/08/2014 bonifica identificativo catastale (n. 43055.1/2014)

- Dati dell'unità immobiliare dal 27/05/2009:

C.F. Comune di San Cipriano d'Aversa: foglio 11, p.la 435, sub 14, cat. F4, Corso Europa, Piani S1 – T -1; dati derivanti da variazione della destinazione del 27/05/2009 Pratica n. CE0261266 in atti dal 27/05/2009 Abitazione - Unita in corso di definizione (n. 10000.1/2009)

- Dati dell'unità immobiliare dal 16/06/2008:

C.F. Comune di San Cipriano d'Aversa: foglio 11, p.la 435, sub 4, cat. A2, cl. 3, consistenza vani 11, rendita 681,72 euro, Corso Europa n. 18, Piani S1 – T -1; dati derivanti da voltura d'ufficio del 02/05/2008 Pratica n. CE0280207 in atti dal 16/06/2008 divisione (n. 15961.1/2008)

- Dati dell'unità immobiliare dal 21/06/1995:

C.F. Comune di San Cipriano d'Aversa: foglio 11, p.lla 435, sub 4, cat. A2, cl. 3, consistenza vani 11, rendita 681,72 euro – 1.320.000 lire, Corso Europa n. 18, Piani S1 – T -1; dati derivanti da classamento del 21/06/1995 in atti dal 10/05/1996 (n. 2543/ B.2/1995)

- Dati dell'unità immobiliare dal 21/06/1995:

C.F. Comune di San Cipriano d'Aversa: foglio 11, p.lla 435, sub 4, Corso Europa n. 18, Piani S1 – T -1; dati derivanti da VARIAZIONE del 21/06/1995 in atti dal 10/05/1996 Fus. e Divisione (n. 2543/B/1995).

PROVENIENZE VENTENNALI

Il compendio in oggetto risulta pignorato, *per una quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà*, in danno *** e ***.

La piena proprietà dei beni è pervenuta ai debitori, coniugati in regime di comunione dei beni, in virtù di atto di divisione rogato dal notaio Giovannibattista Musto in data 02/05/2008, rep. 114296, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV addì 28/05/2008 ai nn. 24955/17176. Con detto atto i debitori, unitamente ai numerosi comproprietari (di seguito elencati) di un ampio compendio di immobili siti in Casapesenna (ancora catastalmente in comune di San Cipriano d'Aversa), stabiliscono di sciogliere la comunione relativamente a detto compendio, divenendo essi pieni proprietari, oltre altro, dell'unità staggita, in un pregresso assetto della stessa.

In particolare, i sig.ri *** e *** (in ragione di 25,52/1000 indivisi dell'intero il primo e di 17,01/1000 indivisi dell'intero la seconda), *** e *** (in ragione di 25, 52/1000 indivisi dell'intero il primo e di 17, 01/1000 indivisi dell'intero la seconda), *** (in ragione di 42,52/1000 indivisi dell'intero), ***, ***, *** (in ragione di 10,21/1000 indivisi dell'intero la prima e di 10,20/1000 indivisi dell'intero ciascuna le restanti due), *** e *** (in ragione di 26,79/1000 indivisi dell'intero ciascuno), *** (in ragione di 93, 67 /1000 indivisi dell'intero), *** e *** (in ragione di 67,23/1000 indivisi dell'intero il primo e di 67,22 indivisi dell'intero la seconda), *** (in ragione di 30, 61/1000 indivisi dell'intero), *** (in ragione di 34,98/1000 indivisi dell'intero), *** e *** (in ragione di 27, 40/1000 indivisi dell'intero ciascuno), *** e *** (in ragione di 16,07/1000 indivisi dell'intero ciascuno), *** (in ragione di 26,85/1000 indivisi del 1' intero), *** e *** (in ragione di 12,36/1000 indivisi dell'intero ciascuno), *** e *** (in ragione di 30, 50 / 1000 indivisi dell'intero ciascuno), *** (in ragione di 30,74/1000 indivisi dell'intero), *** e *** (in ragione di 26,61/1000 indivisi dell'intero ciascuno), *** e *** (in ragione di 74/1000 indivisi dell'intero ciascuno), stabiliscono di procedere alla consensuale divisione dei numerosi immobili in Casapesenna di loro comune proprietà.

Tra questi immobili il compendio staggito, in un pregresso ed originario assetto, viene così descritto:

- unità abitativa composta da piano interrato, terra e primo per complessivi vani catastali 11 (undici), confinante con via G. Pascoli, con Corso Europa e con I traversa Corso Europa, riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 11, P.lla 435 sub.4, vani 11, cat. A/2, classe 3, Corso Europa, N.18, piano T-1-S1, Rendita euro 681,72, confinante il tutto con Corso Europa, con via G.Pascoli e con I Trav. Corso Europa; =====

Ai condividenti *** e *** che dichiarano di accettare, in comune e pro indiviso ed in parti uguali tra loro, a completo saldo e tacitazione di ogni diritto loro spettante, viene definitivamente attribuita la quota composta, *oltre altro*, da:

- unità abitativa composta da piano interrato, terra e primo per complessivi vani catastali 11 (undici), confinante con via G. Pascoli, con Corso Europa e con I traversa Corso Europa, riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 11, P.lla 435 sub.4, vani 11, cat. A/2, classe 3, Corso Europa, N.18, piano T-1-S1, Rendita euro 681,72, confinante il tutto con Corso Europa, con via G.Pascoli e con I Trav. Corso Europa. =====

Al sig. ***, coniugato in comunione dei beni dal 1975 con la sig.ra ***, la relativa quota di proprietà dei terreni su cui sono stati edificati i beni oggetto della summenzionata divisione del 2008, tra i quali il compendio staggito, era pervenuta per compravendita in virtù di atto rogato dal notaio Flavio Pratico in data 16/09/1982, rep. 69711, registrato il 06/10/1982 al n. 12566 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV il 09/10/1982 ai nn. 22534/20459. Nel titolo del 1982 si legge: ***

Oggetto della compravendita, in quota, di interesse *** è il seguente appezzamento di terreno sito in Casapesenna (catastalmente San Cipriano d'Aversa):

= corpo di terra della superficie effettiva di ettari uno, are sessantaquattro e centiare senquantanove (ha.1.64.59);

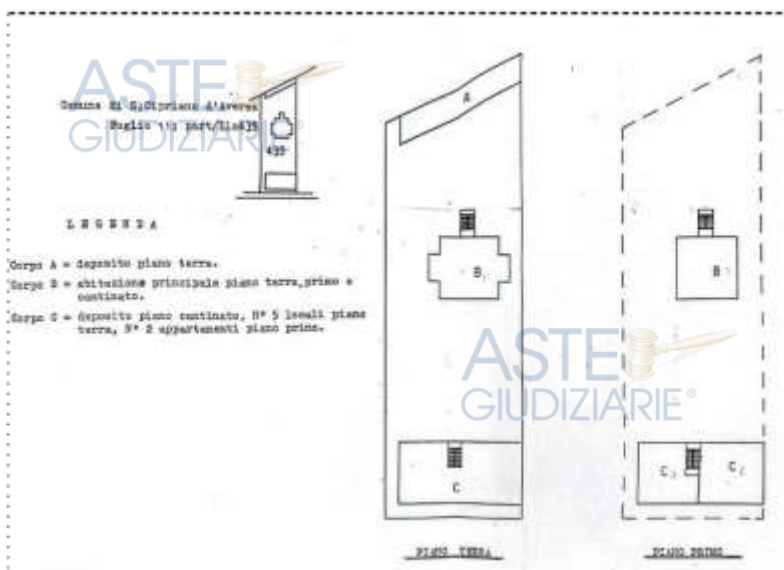
Riportato in catasto alla partita 3591, foglio 11

particelle	superficie
N.113/A	0.30
N.113/AB sub.B	40.49
N.113/AB sub.C	49.76
N.127/B	51.56
N.130/B	22.72
totale	1.64.83

REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio staggito deriva dalla trasformazione di un originario manufatto edificato, *sine titolo*, a cura e spese degli stessi esecutati. Nel 1985, approfittando dell'opportunità offerta dalla legge 47/85, il sig. *** presenta una istanza di condono che viene assunta al protocollo del comune di Casapesenna con il n. 1842 in data 30/09/1986. L'istanza aveva ad oggetto due manufatti composti da piano cantinato e due livelli fuori terra. A fronte della detta istanza, in data 04/12/1997, il comune di Casapesenna rilascia *** la concessione in sanatoria n. 53, di cui si riporta in allegato il dispositivo e solo un estratto dell'elaborato planimetrico dei luoghi.



Successivamente, lo stesso *** presenta istanza per il rilascio di un Permesso di Costruire volto alla trasformazione/ristrutturazione del manufatto centrale (corpo B) del lotto di afferenza (lotto al tempo censito con la p.lla 435 al foglio 11 del censuario di San Cipriano d'Aversa), sanato con la concessione n. 53 del 1997. Nelle more tale fabbricato, corpo B, era stato separato dall'altro immobile, corpo C, pure sanato con la concessione n. 53 del 1997, a mezzo dell'odierno muretto con soprastante inferriata che delimita l'area cortilizia del primo da quella del secondo. A fronte dell'istanza presentata in data 11/07/2007 con prot. 3124 (pratica n. 13/07), e del progetto a firma dell'arch. Giovanni Sparaco, il comune di Casapesenna rilascia al *** il Permesso di Costruire n. 11 in data 13/09/2007. Nessun altro titolo risulta agli atti del comune di Casapesenna per il manufatto staggito.

Rispetto ai contenuti del PdC del 2007, lo stato attuale dei luoghi presenti le seguenti difformità sostanziali:

- Al piano cantinato: realizzazione parziale di partizioni interne, volte alla definizione di due ambienti, con servizio, da utilizzare come ufficio;
- Al piano terra: frazionamento in due unità abitative, realizzazione di due volumi (cameretta e cucinino dell'unità abitativa posta sul retro del manufatto), ottenuti dalla chiusura di due porzioni del portico, con struttura lignea, che avrebbe dovuto circondare l'intero manufatto;
- Al piano primo: diversa distribuzione degli ambienti;
- Al piano sottotetto: realizzazione di infissi/abbaini sui prospetti nord e sud;
- Presso la corte: realizzazione di ulteriori tettoie e di un nuovo volume terraneo, adibito a servizio, in aggiunta a quelli riportati nello stato di fatto dei grafici allegati alla pratica del PdC.

Il tutto riassunto nella tavola seguente (resa all'allegato n. 7):



Orbene, di tali difformità risultano conformabili le diverse distribuzioni interne ivi incluso il frazionamento. Sarebbe, altresì, conformabili le piccole variazioni prospettiche e le tettoie. Non

sono assentibili il cambio di destinazione al piano cantinato, non sussistendo le condizioni igienico-sanitarie necessarie, e, in generale, gli aumenti di volume. Tanto in relazione al manufatto principale (cucinato e cameretta dell'unità posteriore del piano terra) quanto al piccolo terraneo aggiunto sul confine ovest del lotto. Per altro, rispetto alla questione degli aumenti volumetrici, dall'analisi della pratica del 2007, sembrerebbe essere stato già assorbito l'ampliamento planovolumetrico di cui alla tolleranza costruttiva. Per tali ultime difformità, pertanto, dovrà prospettarsi il ripristino allo stato cristallizzato dal PdC del 2007. Altro aspetto da ratificare con chiarezza e conformare, giacché tra i grafici del PdC non compare alcun elaborato della sistemazione esterna del compendio, è il frazionamento, a mezzo muretto con soprastante inferriata, rispetto al vicino corpo di fabbrica denominato C nella sanatoria ottenuta con la concessione n. 53 del 1997 (immobile oggi censito al foglio 11, p.la 5338, subb 5,6,7,8,9,10,11).

Di tali circostanze si terrà conto in sede della successiva stima del valore di mercato del compendio nella misura in cui al detto valore verrà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, volto a creare la necessaria economia per il ripristino dei luoghi relativamente alle variazioni apportate sine titolo e non sanabili (con specifico riferimento agli aumenti volumetrici) nonché per l'istruzione e la presentazione della relativa pratica edilizia (con cui dichiarare il ripristino e conformare quanto sanabile), e di quelle accessorie eventualmente dovute, ivi incluse tutte le spese del caso, come quelle tecniche. Il coefficiente verrà calibrato altresì per assorbire le *deminutio* di cui ai punti successivi.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinviene la *attestazione di prestazione energetica* dell'unità (APE); si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità dei beni, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a 500,00 euro
- Non si rinvencono le *dichiarazioni di conformità degli impianti* dell'unità nell'attuale assetto;
- Non si rinviene alcuna *licenza di abitabilità o agibilità* dell'unità nell'attuale assetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso staggito ricade in Zona B1 – Residenziale di completamento, parzialmente edificata - del Piano Urbanistico Territoriale vigente per il Comune di Casapesenna (Ce). L'area non presenta specifici e particolari vincoli paesaggistici.

STATO DI POSSESSO

Il compendio, allo stato, è occupato dagli esecutati nonché dal figlio degli stessi, ***, con il relativo nucleo familiare.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;

- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli a carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39) vigenti ed insistenti sulla zona di afferenza dei beni;
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE POTRANNO ESSERE REGOLARIZZATI CON LA VENDITA

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 31/05/2005 - Registro Particolare 9793 Registro Generale 27500 di IPOTECA LEGALE derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01, emesso da GEST LINE S.P.A. con repertorio 129428/28 del 24/05/2005, contro *** e ***, a favore di GEST LINE S.P.A., con sede in Napoli, gravante sull'unità in Casapesenna, catastalmente censita in C.F. del comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 11, p.lla 435, sub 4 (da cui derivano gli attuali identificativi dell'unità staggita).
- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 07/10/2009 - Registro Particolare 9121 Registro Generale 42794 di ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Vincenzo Di Caprio, rep. 192354/34244 del 06/10/2009, per euro 350.000,00 a garanzia di euro 175.000,00, contro *** e ***, a favore di GEST LINE S.P.A., con sede in Napoli, gravante sull'unità in Casapesenna, catastalmente censita in C.F. del comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 11, p.lla 435, sub 14 (da cui derivano gli attuali identificativi dell'unità staggita).
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 22/02/2023 - Registro Particolare 5643 Registro Generale 7394 22/02/2023 - Registro Particolare 5643 Registro Generale 7394 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, rep. 455 del 16/01/2023, contro *** e ***, a favore di GEST LINE S.P.A., con sede in Napoli, gravante sull'unità in Casapesenna, catastalmente censita in C.F. del comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 11, p.lla 435, sub 14 (da cui derivano gli attuali identificativi dell'unità staggita).

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutati e beni staggiti. I dati dei soggetti sono stati incrociati con quelli delle formalità relative ai beni pignorati e non ne è risultato altro oltre quanto sopra.

EDIFICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

Il compendio pignorato non è edificato su suolo demaniale.

SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli o oneri condominiali da considerare e valutare nell'ambito della presente giacché non esiste una realtà condominiale formalmente costituita.

VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del compendio oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al primo semestre 2024, a cura dell'Agenzia delle Entrate (**zona OMI B1 – Centrale**), e il Borsino Immobiliare, parimenti aggiornato, per la medesima zona di afferenza.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Euro)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (Euro a mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	650	950	L	1,9	2,8		L	
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,6	2,4		L	



DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso del piccolo compendio, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'unità come del fabbricato di afferenza* e confrontando i dati delle fonti

consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per la funzione di specie:

Unità	Valore unitario (medio)
<i>Abitazioni unifamiliari in zona centrale ben servita, presenza di pertinenze, discrete condizioni</i>	750,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
<i>Compendio staggito</i>	595,00 mq	750,00 €/mq	446.250,00 €
Valore del compendio			446.250,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione in quanto nel valore unitario assunto si sono già considerate le condizioni dei luoghi
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene, che si intende qui integralmente richiamato, attesa la specificità dell'assetto rilevato, si opera un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 10% del valore di mercato sopra calcolato
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione (sebbene trattasi di modifica da effettuarsi)	Gli oneri per l'aggiornamento catastale che dovrà essere effettuato si intendono assorbiti dalla detrazione operata per la regolarità edilizia giacché detto adempimento è atto dovuto in sede di chiusura della pratica edilizia relativa alla conformazione/riattazione dei luoghi
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della

		manca di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del lotto oggetto di pignoramento risulta così determinato (*con piccoli arrotondamenti finali*):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Compendio staggito	446.250,00 €	379.312,50 €
Valore della piena proprietà		380.000,00 €

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa bensì la piena proprietà del lotto.

CERTIFICAZIONI

Si allegano i certificati di residenza e stato civile degli esecutati.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 15/01/2025

L'Esperto nominato

ing Alba De Pascale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Documentazione catastale**❑ ALL. 1 – Documentazione catastale:**

- Visure storica dell'unità C.F. di Casapesenna: foglio 5, p.la 5338, sub 14
- Estratto di mappa C.T. di Casapesenna: foglio 5, p.la 5338
- Visure storica dell'unità C.F. di San Cipriano d'Aversa: foglio 11, p.la 435, sub 14
- Visure storica dell'unità C.F. di San Cipriano d'Aversa: foglio 11, p.la 435, sub 4
- Planimetria catastale dell'unità C.F. di San Cipriano d'Aversa: foglio 11, p.la 435, sub 4
- Elaborato planimetrico dell'unità C.F. di San Cipriano d'Aversa: foglio 11, p.la 435

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi**❑ ALL. 2 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi****Documentazione relativa alle provenienze**

- ❑ ALL. 3 – Atto di divisione rogato dal notaio Giovannibattista Musto in data 02/05/2008, rep. 114296
- ❑ ALL. 4 – Atto di compravendita rogato dal notaio Flavio Prattico in data 16/09/1982, rep. 69711

Documentazione relativa alla regolarità edilizia dei beni

- ❑ ALL. 5 – Estratto del fascicolo relativo alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 53 del 1997

- ❑ ALL. 6 – Estratto del fascicolo relativo al Permesso di Costruire n. 11 del 2007

- ❑ ALL. 7 – Planimetria dei luoghi con evidenza delle difformità dai titoli edilizi

Documentazione relativa alle formalità gravanti sui beni

- ❑ ALL. 8 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (esecutati, beni staggiti con identificativi pregressi e attuali)

Certificazioni

- ❑ ALL. 9 – Certificati di resistenza e stato civile degli esecutati

Documentazione fotografica

- ❑ ALL. 10 – Documentazione fotografica