
TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Duraccio Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 427/2010 del R.G.E.

promossa da

Unicredit banca SpA

Codice fiscale: 00348170101

Partita IVA: 00348170101

via Alessandro Specchi, 16

80031 - Roma (Na)

contro



INCARICO

In data 14/02/2014, il sottoscritto Arch. Duraccio Maria, con studio in Via Giuseppe M. Galanti, 16 - 80044 - Ottaviano (NA), email arch.maria@alice.it, PEC archi.duraccio@archiworldpec.it, Tel. 081 52 89 315 , Fax 081 52 88 722, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Guardasole Roberta presso il Tribunale di Nola.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Roma 4

DESCRIZIONE

il bene di proprietà del sig. si trova nella zona centrale del Comune di Castello di Cisterna. Trattasi di un alloggio ubicato a piano terra, facente parte di un vecchio fabbricato con corte interna. Si accede all'appartamento attraverso un androne con soffitto arcuato direttamente dalla strada pubblica via Roma.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Roma 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
via
Nato a
- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
via
Nato a

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



Dal certificato rilasciato dal comune di Pomigliano D'Arco i coniugi risultano ad oggi uniti in matrimonio

CONFINI

la proprietà confina con la strada pubblica via Roma , con androne e cortile comune e con proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,80 mq	50,17 mq	1,00	50,17 mq	4,20 m	terra
Totale superficie convenzionale:				50,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di causa si trova nel Comune di Castello di Cisterna in zona centrale, definita zona A .Il bene si considera come lotto unico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1983 al 12/06/2007		Catasto Fabbricati Sez. urbana, Fg. 4, Part. 165, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 155,45 Piano Terra
Dal 12/06/2007 al 16/11/2014		Catasto Fabbricati Sez. urbana, Fg. 4, Part. 165, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 155,45 Piano Terra

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
urba	4	165	18		A4	3	3,5 vani		155,45	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali come da visura corrispondono al bene pignorato. Sulla planimetria catastale si evince che il bene oggetto di causa è costituito da 3 vani e un piccolo bagno, tali 3 vani sono illuminati da luce naturale attraverso finestre. Da una attenta analisi sullo stato dei luoghi si è potuto constatare che la finestra che illumina l'ambiente cucina è stata eliminata e chiusa con muratura ; inoltre si evince un parziale abbattimento di una parete divisoria tra la piccola cucina e la zona pranzo.

La planimetria dunque, non risulta corrispondente con lo stato attuale dei luoghi e andrebbe aggiornata con la eliminazione della finestra e del tramezzo che divide il piccolo vano cucina con l'ambiente su cui si apre.

Bisognerebbe chiedere all'Agenzia del Territorio una variazione catastale per aggiornare la planimetria, subito dopo aver regolarizzato il bene ,avanzando richiesta di condono per la eliminazione della finestra, con i dovuti contributi di oblazione e oneri concessori presso il Comune di Castello di Cisterna

nessuna nota

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti in base all'art. 567,secondo comma c.p.c,

è stato richiesto presso il comune di Pomigliano D'Arco il certificato di matrimonio con annotazioni marginali dei coniugi che risultano ancora uniti in matrimonio

PATTI

L'immobile è attualmente in uso da parte di extracomunitari senza nessun contratto di locazione

CONDIZIONI

l'alloggio non presenta contratti di locazione in essere

PARTI COMUNI

L'immobile così come si evince dalla planimetria catastale e dal sopralluogo effettuato ha l'ingresso su un androne comune del palazzo a corte interna . Non si evidenziano parti comuni con altre unità immobiliari e non risulta essere in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sull'immobile pignorato, né servitù pubbliche, né vincoli artistici o di inalienabilità

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato ,posizionato in zona centrale, si trova in discrete condizioni statiche, , la qualità è media,lo stato di manutenzione è mediocre. La costruzione è realizzata in muratura mista di pietrame, i solai in latero -cemento . L'alloggio oggetto di causa trovasi al piano terra di un edificio a due piani con corte interna e con copertura piana.Le pareti divisorie sono in muratura di pietrame e risultano portanti della struttura del manufatto e soltanto un tramezzo divisorio racchiude il piccolo bagno cieco. La pavimentazione interna è costituita da ceramica di vecchia fattura, gli infissi esterni di legno verniciato, mentre le porte interne sono di legno tamburato . Gli impianti di vecchia fattura non sono in sicurezza, è presente adiacente alla porta di ingresso una vecchia caldaia non funzionante, manca l'impianto di riscaldamento . L'impianto idrico ridotto all'uso di rubinetti nel bagno e nella piccola cucina. Il piccolo bagno possiede vecchi sanitari, ed è parzialmente rivestito in ceramica. Le condizioni igieniche dell'alloggio sono pessime. L'altezza interna utile è pari a m 4,20 e la camera da letto presenta una contro-soffitta in legno . L'alloggio non possiede posti auto ,nè cantina e non è inserito in un contesto condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'alloggio pignorato è attualmente occupato da cittadini extracomunitari senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1973 al 12/06/2007		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Terracciano	04/12/1973	42582	39552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2007 al 12/06/2007		Formalità di riferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelino Gianmario	14/06/2007	37311	18669
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2007 al 16/12/2010		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelino Gianmario	14/06/2007	7188	5281
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/06/2007	37312	18670
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli aggiornate al 16/11/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Garanzia concessione mutuo fondiario
Iscritto a Napoli il 14/06/2007
Reg. gen. 37313 - Reg. part. 13023
Importo: € 92,02
A favore di Unicredit banca SpA
Contro
Capitale: € 184,05

Rogante: Angelino Gianmario
Data: 14/06/2007
N° repertorio: 7189
N° raccolta: 5282



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Napoli il 14/06/2011
Reg. gen. 21802 - Reg. part. 14915
A favore di Unicredit banca SpA
Contro
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

l'elenco delle formalità è stato rilevato, oltreché dai documenti agli atti anche dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 06/11/2014

NORMATIVA URBANISTICA

In riferimento all'acquisizione di notizie del bene oggetto di causa , l'ufficio tecnico del comune di Castello di Cisterna precisa che tale immobile è inserito nel centro storico in zona A come da strumento urbanistico vigente. Tale zona dove è ubicato l'edificio non è sottoposta a vincoli storici, paesaggistici e artistici. L'alloggio è un'abitazione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Castello di Cisterna, dopo invio di richiesta di accesso alla documentazione del bene pignorato, non sono emerse pratiche dell'immobile oggetto di causa.il manufatto trovasi nel centro del comune di Castello di Cisterna e fa parte del vecchio impianto costruttivo. L'anno di costruzione è antecedente al 1967 e non esiste concessione o licenza a costruire.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In seguito alla disamina dello stato attuale dei luoghi e confrontando con la planimetria catastale del bene si evidenziano :

- è avvenuta l'eliminazione di una finestra che affacciava sulla corte interna al fabbricato, infatti la stessa risulta sulla planimetria catastale , unico riferimento cartaceo del bene. Inoltre, sempre osservando la planimetria catastale si rileva, una parete divisoria interna all'alloggio che, attualmente risulta parzialmente abbattuta. (Si vedano le schede planimetriche allegate)

__A riguardo l'abbattimento parziale della parete divisoria si fa riferimento all'art. 6 comma 2 lettera a) del DPR 380/2001 che dice " le opere interne che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione , né aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici" sono considerate opere di manutenzione straordinaria.

Per quanto riguarda invece, la chiusura della finestra sul cortile interno, tale difformità può essere sanata ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR n. 380 /2001

Per tale difformità (chiusura della finestra sul cortile) non sono state presentate domande in sanatoria nè esiste alcun atto amministrativo inerente variazioni .

Sanabilità dell' abuso ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR n. 380 /2001

Dopo aver ricevuto informazioni presso il comune di Castello di Cisterna si è redatto un calcolo dei costi per il conseguimento del titolo in sanatoria :

il calcolo dell'oblazione in riferimento all'opera da sanare e cioè " chiusura di una finestra di cm 70 X 1,00 quadrati sul prospetto interno dell'edificio di appartenenza dell'alloggio va effettuata calcolando i mq dell'abuso e moltiplicando per il valore attribuito alla tipologia 1 (oblazione) a cui il tipo di abuso appartiene. Al calcolo dell'oblazione va aggiunto il calcolo degli oneri concessori da versare al Comune di Castello di Cisterna .

Calcolo dell'oblazione;

$m\ 0,70 \times 1,00 = 0,70\ mq$ (mq di abuso = misura finestra)

$\text{€ } 0,70 \times 100,00 = \text{€ } 70,00$ (calcolo dell'oblazione)

$\text{€ } 0,70 \times 83,60 = \text{€ } 58,52$ (calcolo degli oneri concessori)

Totale da pagare = € 128,52 = € 70,00 + 58,52

La somma da versare per il condono dell'abuso è di € 128,52 ed una sanzione pecuniaria base di € 516,00

Infine per regolarizzare anche la planimetria catastale dove si evince la difformità ,si dovrà procedere con l'aggiornamento all'Agenzia del territorio apportando la dovuta modifica.

per quanto riguarda gli impianti, l'alloggio non presenta impianto di riscaldamento, l'impianto idrico è funzionante ma non esiste dichiarazione di conformità, in egual modo dicasi per l'impianto elettrico.

Per l'adeguamento di conformità degli impianti si ipotizza una spesa di circa € 4000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto di causa non è sottoposto a vincoli di natura artistico, storico, alberghiero, nè di inalienabilità ,né a oneri condominiali gravanti sul bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il bene oggetto di causa è definito in un unico lotto per la vendita ed è soggetto ad IVA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castello di Cisterna (NA) - via Roma 4
il bene di proprietà del sig. si trova nella zona centrale del Comune di Castello di Cisterna. Trattasi di un alloggio ubicato a piano terra, facente parte di un vecchio fabbricato con corte interna. Si accede all'appartamento attraverso un androne con soffitto arcuato direttamente dalla strada pubblica via Roma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 165, Sub. 18, Categoria A4
Valore di stima del bene: € 48.441,14
Un equo giudizio di stima nella sua globalità deve essere caratterizzato oltre che dalla logica, dall'ordinarietà e soprattutto dalla praticità. Gli estimatori per determinare il valore di mercato di un immobile nel modo più equo possibile, generalmente utilizzano il metodo della stima mista, ovvero: •il procedimento di stima sintetica per confronto, ottenuto dalla diretta comparazione con dati ricavati dalle esperienze di mercato relative a beni analoghi a quelli da stimare; •l'altro basato sul reddito che gli immobili potrebbero produrre (stima per capitalizzazione dei redditi); ed il più probabile valore di mercato del bene sarà la media dei due risultati. Lo scrivente ha utilizzato per la determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto della presente, le teorie di stima ed il SOFTWARE di "Come si stima il valore degli immobili", di Marina Tamborrino , edito da Il Sole 24 ORE. Inoltre sono state consultate le tabelle di riferimento sui dati del valore di mercato 2014 dell'Agenzia del Territorio.Riferimenti agenzia immobiliare in loco Capitalhouse. Per procedere in tal modo è stato necessario calcolare la superficie commerciale che è data dalla superficie netta coperta dell'alloggio per il coefficiente muri che è uguale al 16,96 % . La superficie commerciale risulta essere uguale a : $\text{mq } 42,90 \times 16,96\% = \text{mq } 7,27$ $\text{mq } 42,90 + \text{mq } 7,27 = \text{mq } 50,17$ $\text{mq } 50,17$ (superficie commerciale) PER LA VALUTAZIONE DELL 'IMMOBILE SI ADOTTERANNO DUE METODI DI STIMA E CIOÈ: 1) procedimento di stima sintetica per confronto 2) procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi Analizziamo i seguenti coefficienti correttivi: TIPOLOGIA COEFFICIENTE
Piano terra 0.92 Altezza soffitti 1.00 Età ,qualità 0,75 Stato conservativo scadente
0.75 Occupato 0,95 Coefficiente correttivo Alloggio 0.88 Valore commerciale e di mercato del cespite con il procedimento di stima sintetica per confronto Dopo aver svolto una accurata indagine sul mercato immobiliare in questione, supportato anche dai dati reperiti dalle seguenti pubblicazioni: •Agenzia del territorio dei valori immobiliari del territorio nazionale del Ministero delle Finanze, • "Come si stima il valore degli immobili" - di Marina Tamborrino editore Il Sole 24 editore (Cfr. Schede di Valutazione);indagini di mercato per



agenzie immobiliari in zona, si è determinato un campo di oscillazione del valore di compravendita di appartamenti simili dalle stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche riferite all'anno 2014 definito da: minimo= 950,00 €/mq massimo= 1.150,00 €/mq Ottenendo, quindi, un valore medio pari a: $V_m = 1050,00 \text{ €/mq}$. Tale valore moltiplicato per il coefficiente correttivo dell'alloggio sarà: $1050,00 \times 0,88 = \text{€ } 934,50$ Il più probabile valore di mercato degli appartamenti oggetto della presente riferito all'anno 2014, con il metodo comparativo è: Alloggio MQ. $50,17 \times 934,50 = \text{€ } 46.883$ Procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi Come in avanti detto per ottenere un più probabile valore è opportuno calcolare il valore dell'immobile anche con il metodo analitico della capitalizzazione dei redditi che si basa sul presupposto che un immobile tanto di più vale quanto maggiore è il reddito che produce: $V = R / i$ dove: V= valutazione immobile R= reddito I= tasso di capitalizzazione Alloggio Per determinare il reddito si è svolta un'indagine sui valori di locazione degli alloggi siti in tale zona, date le sue caratteristiche si ipotizza un fitto mensile di € 3,9, per ogni MQ. (circa € 250 mensili per alloggi simili) ridotto del 25% che tiene conto delle spese gravanti sul proprietario, tasse, rischio di insolvenza, manutenzione ecc. Da cui •Alloggio $A \quad R = 0,75 \times 12 \times 250 \text{ €/mese} = \text{€ } 2.250,00$ Dove lo 0,75% è il coefficiente che tiene conto delle spese gravanti sul proprietario, in particolare: 20% = spese generali, imposte ed altro; 5% = rischio di insolvenza; Quindi posto il tasso di capitalizzazione pari al 4,5 % si può determinare il valore dell' $V = R / i = \text{€ } 2.250,00 : 4,5\% = \text{€ } 50.000,00$ Per definire il costo di mercato attuale, tenuto conto dei valori ottenuti da i due precedenti metodi di stima, se ne determina la media aritmetica: $V = (\text{€ } 46.883,00 + \text{€ } 50.000,00) \times 1/2 = \text{€ } 48.441,00$ VALORE DEL CESPITE = € 48.441,00 (Dico euroquarantottomilquattrocentoquarantuno//00) Il valore indicato nella tabella di calcolo è stato ottenuto dalla media aritmetica dei valori in relazione ai due metodi di stima : COMPARATIVO e SINTETICO PER CONFRONTO La somma da detrarre alla stima del bene per la regolarizzazione dell'abuso è di € 128,52+ € 516,00 Quindi € 48.441,00 - € (128,52 + € 516,00)= € 47.796

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Castello di Cisterna (NA) - via Roma 4	50,17 mq	965,54 €/mq	€ 48.441,14	100,00	€ 48.441,14
Totale lotto:					€ 48.441,14

Valore finale di stima: € 48.441,14

I criteri di stima utilizzati sono stati:

metodo della stima sintetica per confronto e il metodo per capitalizzazione dei redditi, elaborando quindi una stima data dalla media aritmetica dei valori ottenuti.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



nessun tipo di riserva e particolarità da segnalare.



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.

Ottaviano, li 02/02/2016



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Duraccio Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura , visura storica e ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 06/11/2014)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - pianta dello stato di fatto e difformità rispetto alla catastale (Aggiornamento al 19/02/2015)
- ✓ N° 6 Foto - immagini interne ed esterne (Aggiornamento al 14/01/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di matrimonio con annotazioni marginali (Aggiornamento al 24/02/2015)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/11/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso sui luoghi (Aggiornamento al 14/01/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato di stima versione privacy (Aggiornamento al 28/02/2015)

