

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa Antonella Paone

Custode: avv. Raffaella Tonno

udienza 9/9/2025 ore 10.30

Procedura a carico di:

Procedura RGE: 263/2021 (a cui riunita la 436/2023)

Promossa da:

Intervento:

Intervento:

Intervento:

Procedente per la riunita 436/2023:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dell'immobile sito in San Cipriano d'Aversa Via Antonio Fogazzaro civ 38 composto da una palazzina su due livelli (piano terra e primo) a destinazione abitativa ed altro manufatto edilizio ad uso deposito sviluppantesi su due livelli (piano interrato e terra).

Regolarità edilizia: Edificato prima del 1967. Necessita presentare una SCIA a sanatoria per l'apertura di un finestrino e diversa distribuzione interna

Stato locativo: occupato dall'esecutato (liberabile dalla procedura)

Identificativo catastale: San Cipriano d'Aversa (CE) Foglio 5 Particella 5196 sub 1 categ. A4 classe 2 – vani 4,5 e sub 2 categ. C2 della superficie catastale di mq. 98

Valore a base d'asta: Euro 104'000 (centoquattromila,00)

PERIZIA DI STIMA

A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

Precisare se il creditore procedente ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato ed in mancanza acquisirlo.

Acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.

All'interno del fascicolo telematico sono presenti due **Certificati Notarili**.

Il primo, redatto per la RGE 263/2021, redatto per **Notar Alfonso Cangiano** in Caserta **datato 30/7/2021**, è presente nel deposito del 28/9/2021 riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili staggiti e perviene ad un atto ultraventennale rispetto il pignoramento, ovvero l'atto di acquisto da parte dei signori Xxx e Xxx del 1986.

Il secondo certificato notarile, redatto per la RGE 436/2023, redatto per **notar Tommaso D'Amaro** in **Scafati** riguarda i medesimi immobili e perviene al medesimo atto di provenienza.

I procedenti non hanno allegato i Certificati di stato civile degli esecutati così come non hanno allegato l'estratto di mappa di individuazione degli immobili.

Il titolo di provenienza in testa agli esecutati, ovvero l'atto di Compravendita redatto per notar Gioacchino Conte del 20/5/1986 repertoriato ai numeri 70528/12316 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Caserta-SMCV il 14/4/1986 con RP 8976 e RG 10557 è stato da me recuperato tramite la Conservatoria dei RRII e viene inserito agli allegati.

Dalla sua lettura si legge in ordine alla precedente provenienza alla precedente proprietaria, signora Xxx nata a Xxx il Xxx, all'articolo 2 " *La maggiore consistenza, per 32/40 in forza dell'atto di vendita per notar Conte Guglielmo del... dicembre 1958 e per i restanti 8/40 in virtù di usucapione* per averli posseduti animo domini ed interrottamente per oltre un ventennio ..."

Dalla lettura dei certificati di matrimonio recuperati presso l'ufficio anagrafe del Comune si evince che entrambi gli esecutati hanno contratto matrimonio successivamente all'entrata in possesso dei beni in questione.

Gli intestatari hanno acquistato il bene come persone fisiche per cui viene omessa la visura Camerale.

1 – IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

Precisare quali siano i diritti reali

Precisare quali sono i beni oggetto di pignoramento

Verificare se vi siano difformità formali o sostanziali

Effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o foto satellitari per individuare il bene

Diritto reale posseduto:

Per il titolo di provenienza in testa agli esecutati (atto di compravendita del 20/5/1986) il diritto reale posseduto è pari al 100% della piena proprietà, di cui il 50% in testa a Xxx ed il 50% in testa a Xxx. Nel titolo di provenienza però si legge che il venditore (signora Xxx) si attribuiva gli 8/40 della piena proprietà per un'usucapione di cui però non si trova la trascrizione o riferimenti alla Sentenza di avvenuta usucapione.

Beni oggetto di pignoramento:

Immobile ad uso abitativo sito in San Cipriano di Aversa (CE) alla via Antonio Fogazzaro civico n. 38 sviluppantesi su due livelli (piano terra e primo) individuato catastalmente come **Foglio 5 Particella 5196** (ex particella 552) **sub 1** di categoria A4 di 4,5 vani catastali oltre a tettoia con gabinetto e sottostante cantinola individuato catastalmente come **Foglio 5 particella 5196** (ex particella 552) **sub 2** di categoria C2 della consistenza di mq. 77 – superficie catastale mq. 98.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli identificativi e consentono una individuazione univoca.

Individuazione corografica

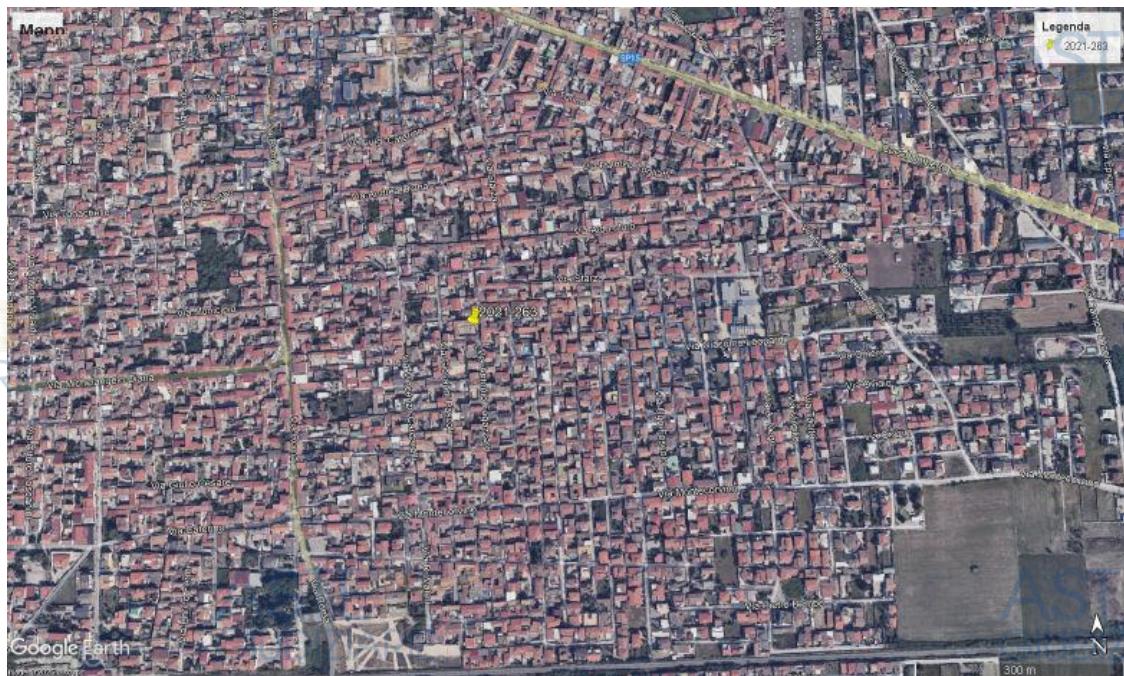


FOTO 01

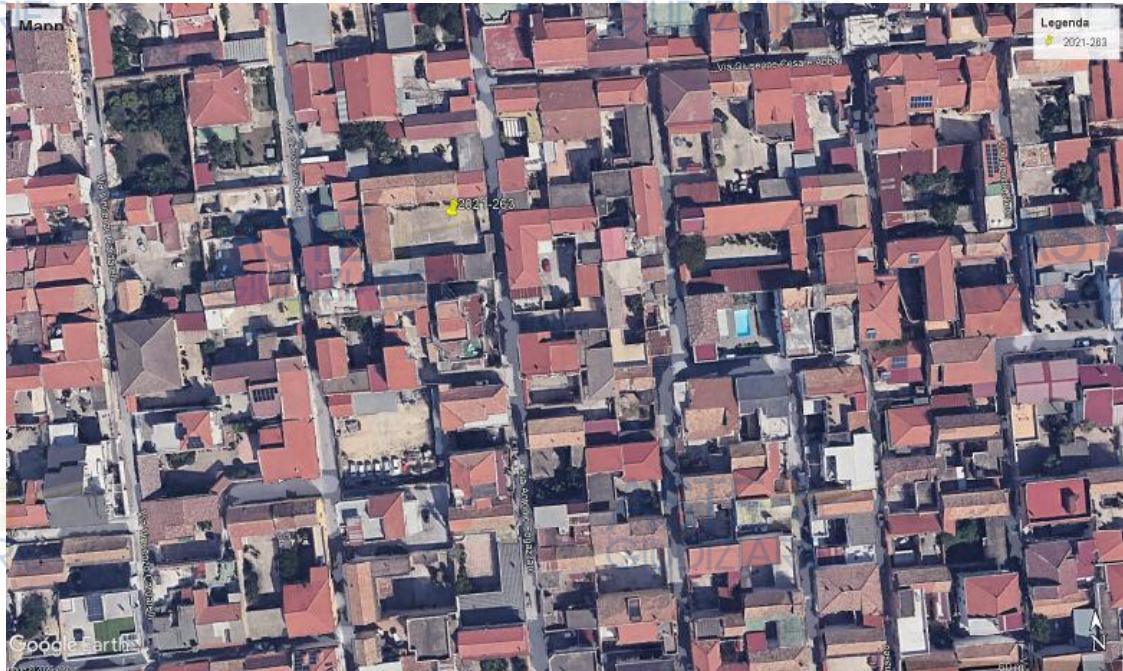


Foto 02



Foto 03 - Sovrapposizione Catastale / Aereofoto

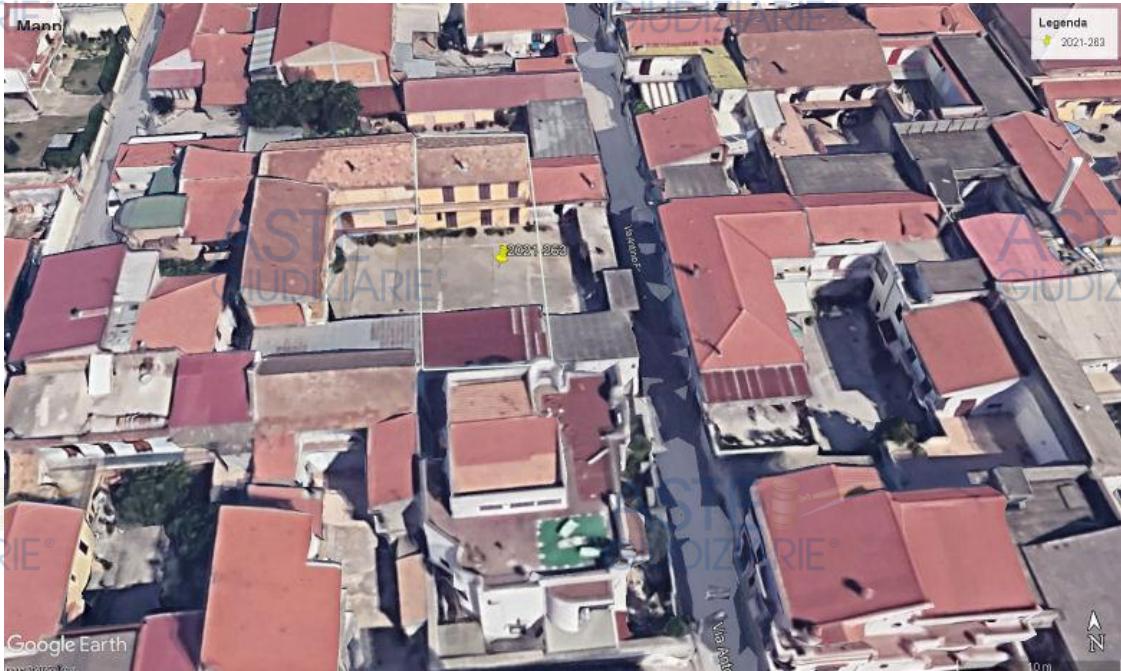


FOTO 04

Confini del sub 1:

A nord particella 5303, ad est particella 5197, a sud area cortilizia comune con il sub 2, ad ovest particella 5671

Confini del sub 2:

A nord area cortilizia comune con il sub 1, ad est particella 5197, a sud particella 5218, ad ovest particella 5671

2 – DESCRIZIONE DEI BENI

Procedere alla descrizione materiale del bene e delle sue pertinenze

Indicare le dotazioni condominiali

Accertare l'esistenza di APE (Attestato prestazione energetica)

Inserire nell'ambito della relazione la planimetria ed un numero sufficiente di fotografie

Comune: San Cipriano di Aversa (provincia di Caserta)

Comune della provincia di Caserta che occupa un'ampia zona dell'agro aversano. Popolazione residente al 2019: 13700 abitanti su una superficie di circa 6.2 kmq.

Dal 1928 al 1946 ha fatto parte, unitamente a Casal di Principe, del "Comune di Albanova" istituito da Mussolini per cercare di contrastare la criminalità locale (esistente sin da allora).

Sismicamente classificato in zona "2"

Zona climatica valida ai fini dell'APE "C" – con 1333 gradi giorno

Comuni confinanti: Casal di Principe, Casapesenna, Giugliano in Campania, Villa di Briano e Villa Literno

Coordinate geografiche: Latitudine 41° 0' 1.56"

Longitudine 14° 8' 6.87"

Trattasi di due costruzioni tipiche della zona realizzate agli estremi di un'area cortilizia comune; la porzione ad uso abitativo è posta sul fronte nord mentre la tettoia con il sottoposto cantinato è posta sul fronte sud dell'area cortilizia; area cortilizia che è in comune tra i due sub e sulla quale grava servitù di passaggio a favore del bene retrostante.



Per accedere alla porzione staggita necessita entrare dal civico 38 di via Antonio Fogazzaro, strada dell'attuale centro di San Cipriano d'Aversa, ed attraversare brevemente un'area cortilizia appartenente

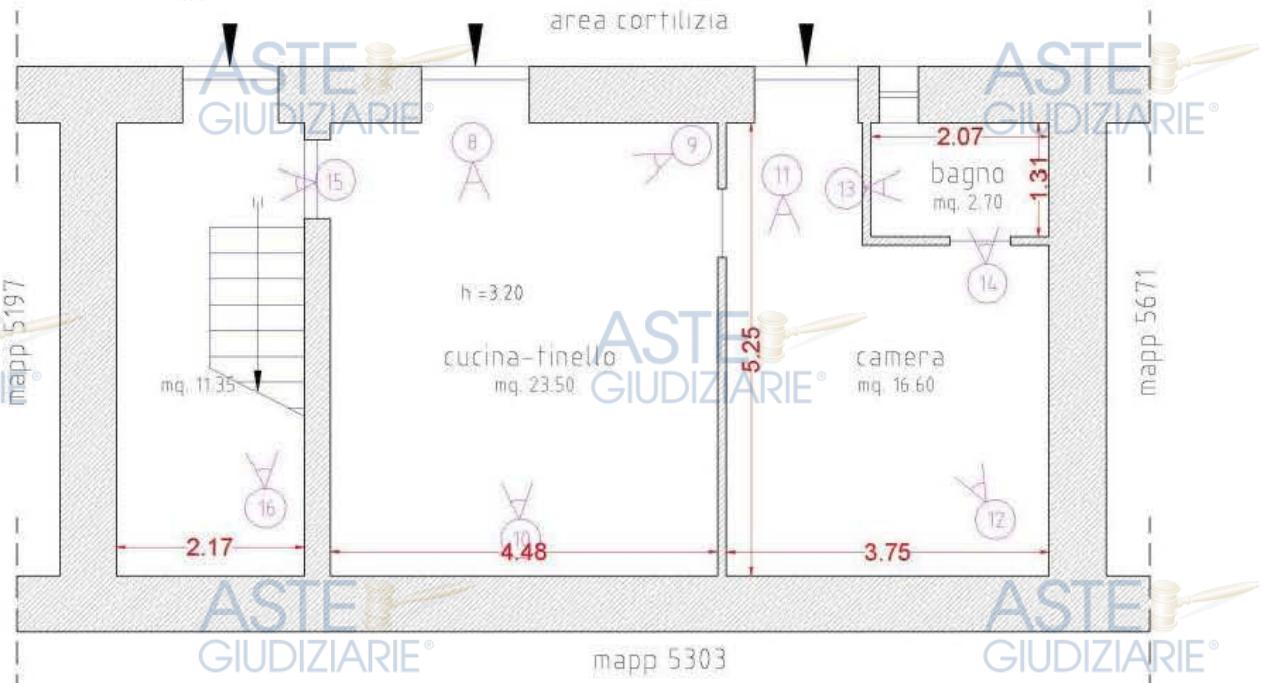
a terzi e su cui esiste servitù di passaggio pedestre e veicolare anche a favore dei beni staggiti.



La porzione destinata ad abitazione è posta sul lato nord, verso destra per chi entra nel cortile.



Trattasi di una costruzione cielo/terra svilupantesi su due livelli tra loro collegati per un vano scale; il piano terra è costituito da un'ampia cucina living, una camera da letto ed un bagno.



Buone le condizioni della facciata esterna oggetto di una recente riattazione degli intonaci e delle tinteggiature, mentre gli interni presentano finiture datate (sicuramente ante '67) ma in buono stato.



Foto 9 della Relazione Fotografica



ASTE
GIUDIZIARIE® Foto 12 della Relazione Fotografica



Foto 13 della Relazione Fotografica

Al primo piano si accede per una scala a doppio rampante in cemento armato.

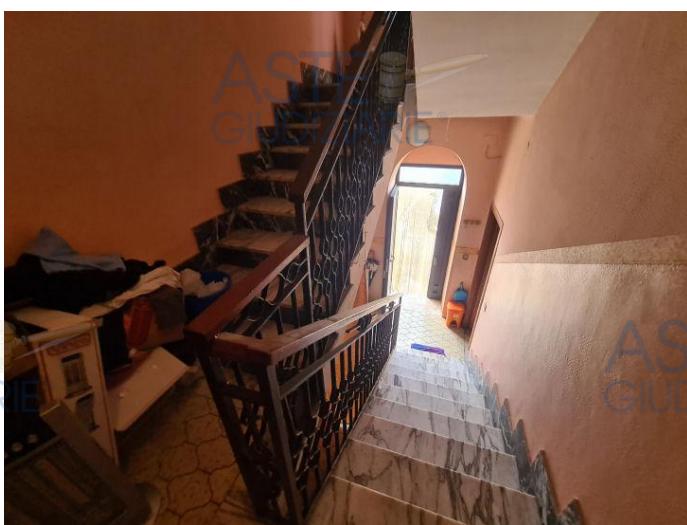
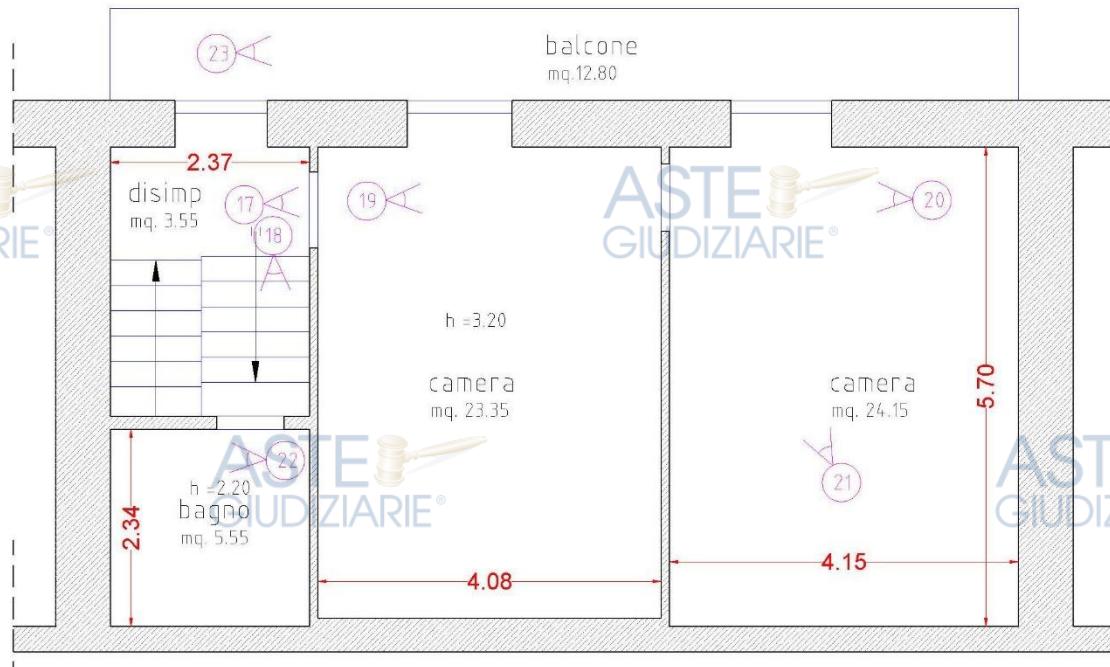


Foto 16 della Relazione Fotografica

il primo piano è costituito da due camere sequenziali ed un bagno, quest'ultimo posto ad una quota leggermente superiore, con accesso diretto dal vano scale.

PIANO PRIMO
area cortilizia

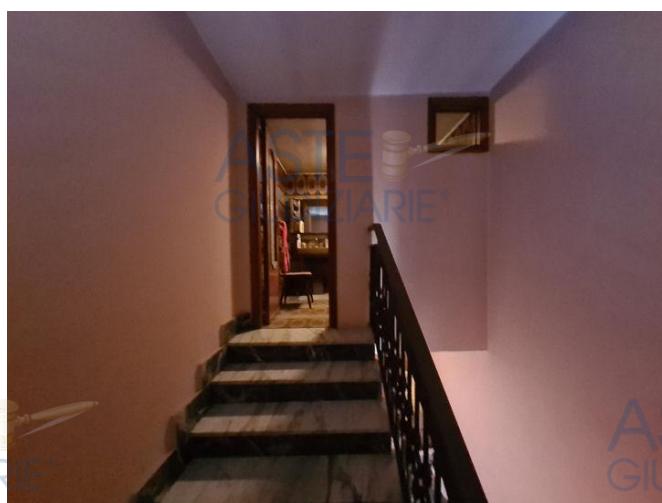


Anche in questo caso si rilevano finiture datate dal tempo con pavimenti in monocottura e porte in legno douglas





Per accedere al bagno del primo piano bisogna salire ulteriori sei gradini dell'ultimo rampante.



Il bagno ha affaccio esclusivo nel vano scala e non risulta essere dotato di areazione forzata. Condizioni conservative in linea con la vetustà di tutto il fabbricato.



Sotto il profilo delle finiture l'appartamento presenta serramenti in legno douglas con scuri in legno, vetri semidoppi con napoletane esterne metalliche, pavimenti in monocottura di vecchia fattura, pareti interne intonacate e tinteggiate.

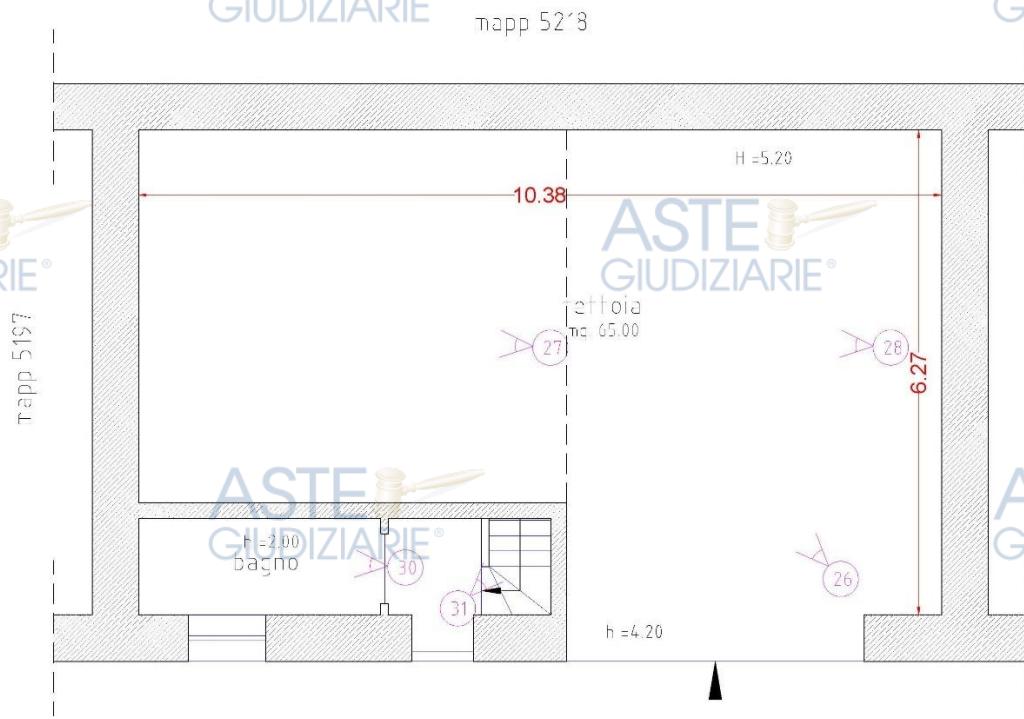
Privo di riscaldamento e di citofono. Impianti elettrici di vecchia fattura, non normalizzati.

RIEPILOGO SUPERFICI RESIDENZIALI UTILI CALPESTABILI:	
PT - Ingresso	Mq. 11,35
PT - Cucina	Mq. 23,50
PT - Camera	Mq. 16,60
PT - Bagno	Mq. 2,70
P1 - Disimpegno	Mq. 3,55
P1 - Bagno	Mq. 5,55
P1 - Camera	Mq. 23,35
P1 - Camera	Mq. 24,15
Totale superfici utili residenziale coperte	
Balcone	Mq. 12,80

Dall'altra parte del cortile, parallelamente al bene suddetto, ed a poco più di 17 metri di distanza, è un manufatto edilizio di vecchia fattura ed in cattive condizioni conservative.



A sagoma rettangolare, della superficie interna pari a mq. 65 detto manufatto presenta una copertura in lamiera metallica e risulta chiusa per tre lati con muratura di tufo.



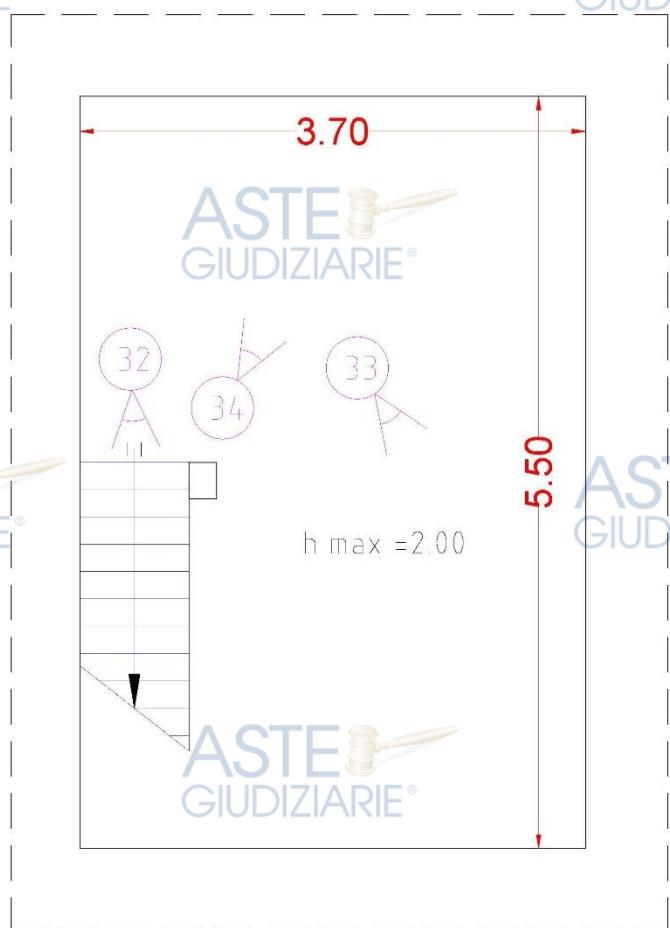


Nell'ambito della volumetria esiste un vetusto servizio igienico, in
pessimo stato conservativo.



Per una ripida ed angusta scala in cemento armato si scende in un locale cantinato.





Cantinato alquanto irregolare della superficie di circa 20 mq con una altezza interna variabile per l'andamento irregolare del calpestio, intorno ai mt. 2,00. Tutta la struttura si presenta al grezzo con pareti non intonacate, privo di pavimentazione e privo di impianto elettrico.

Per l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) detta zona viene inquadrata come B4 "Centro Urbano" con valori compresi tra i 550 ed 800 per le abitazioni di tipo economico

La superficie commerciale viene determinata sulla base dei criteri previsti dall'allegato "C" del DPR 138/1998 che prevede per immobili a destinazione ordinaria:

1. *Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
2. *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
3. *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
4. *La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al mq.*

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b) *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); **del 25% qualora non comunicanti;***
- c) *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: **del 30%, fino a mq. 25, e del 10%** per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a mq. 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;*
- d) *della superficie dell'**area scoperta o a questa assimilabile**, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10%**, fino alla superficie definita nella lettera a), e del **2%** per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. 2. La*

superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

SUP = Superficie Lorda coperta abitativa	mq. 139
BAL = Superficie Lorda Balcone	mq. 13
TET= Superficie Tettoia	mq. 65
CAN= Superficie Cantina	mq. 20

Per l'immobile, come da risposta ottenuta dall'ufficio preposto della Regione Campania, risulta depositato un APE (Attestato di prestazione energetica) in data **18/9/2021** (data successiva a quella della trascrizione del pignoramento)

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Procedere alla identificazione catastale di ciascun lotto
Acquisire Estratto catastale anche storico
Acquisire la planimetria catastale
Ricostruire la storia catastale
Precisare la rispondenza formale dei dati contenuti nel pignoramento con quelli del negozio d'acquisto
Precisare, con opportuna indicazione grafica, le eventuali difformità riscontrate tra il reale stato dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale
Quantificare i costi per l'eliminazione di eventuali difformità

I beni vengono indicati nel pignoramento con i dati catastali attuali, ovvero:

- Comune di San Cipriano d'Aversa, Foglio 5, particella 5196 sub 1 – Categoria A4 classe 2 con una consistenza di 4.5 vani per una superficie catastale di mq. 143 ed escludendo aree scoperte mq. 139. Via Antonio Fogazzaro n. 38 piano T-1 intestato a Xxx e Xxx ciascuno per il 50% della piena proprietà
- Comune di San Cipriano d'Aversa, Foglio 5, particella 5196 sub 2 – Categoria C2 classe 1 con una consistenza di 77 mq. -

superficie mq. 98. Via Antonio Fogazzaro piano S-T1 intestato a Xxx e Xxx ciascuno per il 50% della piena proprietà

Cronistoria catastale:

Originariamente e fino al 20/5/1986 venivano così identificati

- Comune di San Cipriano d'Aversa, Foglio 5, particella **552 sub 1** Categoria A4 classe 2 con una consistenza di 4.5 vani. Via Fogazzaro n. 38 piano T-1 intestato a Xxx per la piena proprietà
- Comune di San Cipriano d'Aversa, Foglio 5, particella **552 sub 2** Categoria C2 classe 1 con una consistenza di 77 mq. Via Antonio Fogazzaro piano S-T1 intestato a Xxx per la piena proprietà. Detto bene, per un duplo degli identificativi, veniva anche indicato come particella 1123 del foglio 5 soppresso il 14/3/2016 (Variazione del 14/03/2016 Pratica CE0049953 in atti dal 14/03/2016 Soppressione per Duplicazione del Foglio 5 Particella 5196 sub 1 e 2 n. 26009.1/2016)

In data 15/4/1986 gli immobili venivano volturati agli esecutati

In data 1/10/2015, a seguito di Bonifica degli identificativi catastali (Variazione del 01/10/2015 Pratica n. CE0181964 in atti dal 01/10/2015 - n. 72046.1/2015) la particella 552 diventava 5196

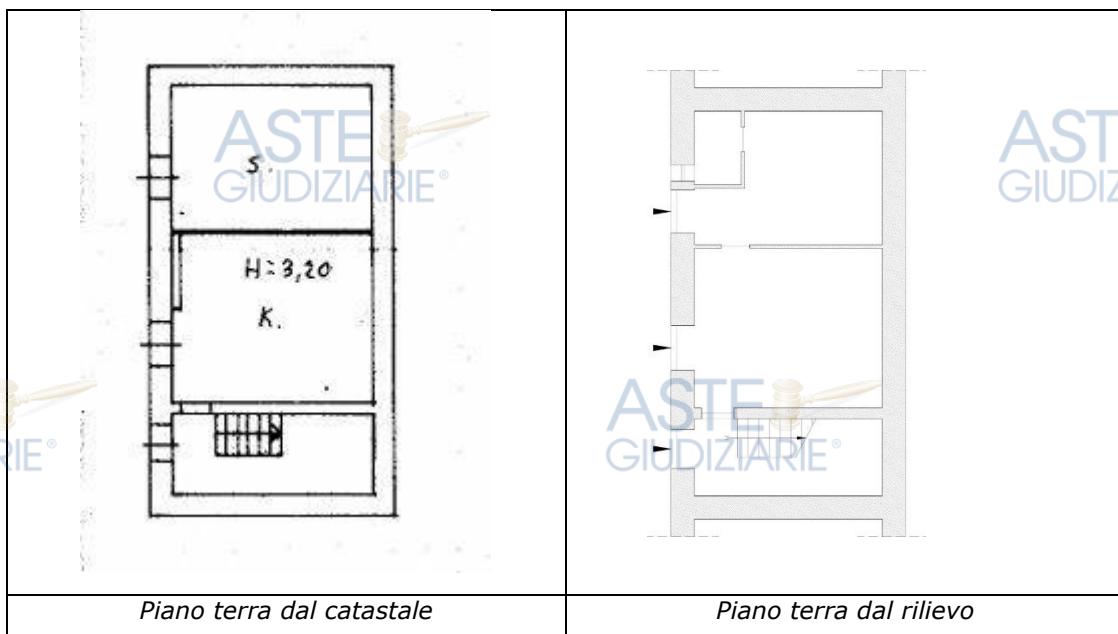
In data 7/9/2017 veniva abbinata la planimetria catastale per il sub 1 (Variazione Pratica n. CE0126754 in atti dal 07/09/2017 per aggiornamento planimetrico n. 34095.1/2017)

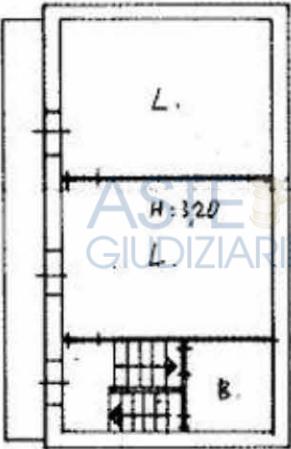
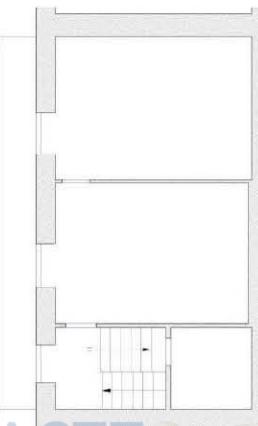
Dal raffronto tra le planimetrie catastali del 1986 recuperate dagli uffici competenti (in scala 1:200) con il reale stato dei luoghi si rileva quanto segue:

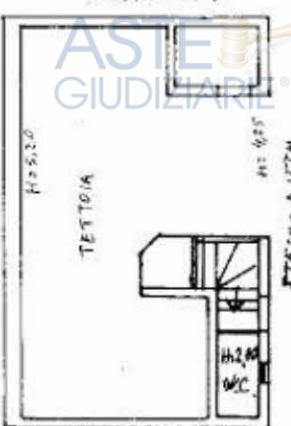
- Esiste rispondenza tra le volumetrie esistenti con quelle rappresentate graficamente
- Sul grafico catastale del sub 1 (abitazione) non viene riportato al piano terra il bagnetto esistente e la relativa finestra

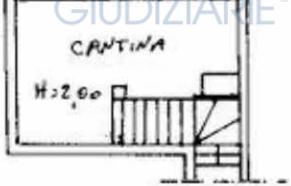
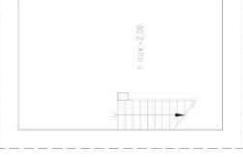
Non sono state trovate planimetrie catastali pregresse.

A carico dell'aggiudicatario la correzione dell'errore mediante presentazione di un DOCFA dal costo presuntivo di circa 500 euro (importo che viene defalcato dal valore di stima = onere che resta a carico dell'aggiudicatario).



	
<i>Piano primo dal catastale</i>	<i>Piano primo dal rilievo</i>

	
<i>Tettoia dal catastale</i>	<i>Tettoia dal rilievo</i>

	
<i>Cantina dal catastale</i>	<i>Cantina dal rilievo</i>

La visura catastale storica dell'appartamento, delle pregresse consistenze catasto terreni, della planimetria catastale in atti, nonché la VAX di identificazione del terreno sono state recuperate telematicamente dal Catasto e vengono inserite tra gli allegati

La planimetria dell'effettivo sato dei luoghi, con coni ottici di richiamo della relazione fotografica, è parimenti inserita tra gli allegati

4 – SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'immobile sito in San Cipriano d'Aversa Via Antonio Fogazzaro civico 38 composto da una palazzina su due livelli (piano terra e primo) a destinazione abitativa ed altro manufatto edilizio ad uso deposito sviluppantesi su due livelli (piano interrato e terra). Entrambi i manufatti si affacciano su un area comune su cui grava servitù di passaggio pedestre e veicolare anche favore delle retrostanti proprietà.

Accatastato come San Cipriano d'Aversa (CE), foglio 5 particella 5196:
La palazzina ad uso abitativo: sub 1 di categoria A4 classe 2 per 4,5 vani catastali con una superficie di mq. 143 totale di 139 mq escludendo le aree scoperte

La palazzina a deposito: sub 2 di categoria C2 classe 1 per una consistenza di 77 mq. Superficie catastale mq. 98

Entrambi i beni erano originariamente accatastati come particella 552, particella che successivamente soppressa per bonifica degli identificativi e allineamento mappe assumeva l'attuale identificativo.

Confini del sub 1: A nord particella 5303, ad est particella 5197, a sud area cortilizia comune con il sub 2, ad ovest particella 5671

Confini del sub 2: A nord area cortilizia comune con il sub 1, ad est particella 5197, a sud particella 5218, ad ovest particella 5671

Necessita aggiornare la planimetria catastale per il sub 1 per una diversa distribuzione interna per la presenza di un bagno al piano terra e di una finestra non graficizzati.

La redazione dell'APE resta a carico dell'aggiudicatario

Immobile edificato prima del 1967. Non si ha notizie di titoli edilizi per interventi di modifica. Dal raffronto tra l'unica planimetria catastale ritrovata con lo stato dei luoghi si evince una lieve distribuzione interna per la realizzazione di un bagno nell'ambito del piano terra del sub 1 con realizzazione di un finestrino per areazione. Necessita quindi presentare una SCIA a sanatoria che resta a carico dell'aggiudicatario.

Occupato dagli esecutati (liberabile dalla procedura)

Prezzo a base d'asta **Euro 104'000** (centoquattromila)

5 – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà a ritroso del tempo fino al primo atto antecedente al ventennio

Verificare situazioni di comproprietà

Nel caso di esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati verificare se tale diritto risulti trascritto e se sussista il diritto.

I beni in questione pervennero agli esecutati in virtù del seguente titolo che costituisce anche atto ultraventennale:

Atto di Compravendita redatto per notar Gioacchino Conte del 20/5/1986 repertorio 70528/12316 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Caserta-SMCV il 30/5/1986 ai nn 10557/8976. Con detto atto Xxx vendeva ai germani Xxx e a Xxx.

Nell'atto il bene viene così descritto " *Parte del fabbricato sito in S. Cipriano d'Aversa, alla via Fogazzaro n. 38e precisamente due vani*

terranei di cui adibito a cucina, assoluta proprietà del vano scale, due stanze a primo piano poste nella verticale di detti due terranei, gabinetto a primo piano ubicato nel vano scala; tettoia con gabinetto e porcile ivi, nonché cantinola sottostante in parte alla detta tettoia; assoluta proprietà del suolo di cortile antistante i detti due terranei ed il vano scala, largo quanto gli stessi e lungo tanto fino ad incontrare nel lato sud la descritta tettoia"

Il tutto accatastato al **foglio 5 particella 552** piano terra e primo da accertare, e **foglio 5 particella 1123**.

6 – REGOLARITA' EDILIZIA

- Verificare l'epoca di costruzione
- Verificare gli estremi dell'atto autorizzativo
- Verificare la rispondenza della costruzione alle previsioni del titolo autorizzativo
- Nel caso il comune comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi precisare comunque la presumibile epoca di realizzazione
- Verificare la possibilità di sanare gli abusi ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2021
- Verificare l'esistenza di domande di condono
- Qualora l'immobile non sia sanabile verificare se sia stato emesso ordinanza di demolizione
- Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità
- Acquisire certificato di destinazione urbanistica

Come si evince dai titoli di provenienza e dalle caratteristiche strutturali i beni oggetto di pignoramento sono stati edificati prima del 1/9/1967.

Come evincibile dal Certificato rilasciato dal responsabile del Comune di San Cipriano d'Aversa di cui agli allegati, l'immobile NON ricade nel "Centro Storico" come individuato dal PUC vigente e non risultano titoli edili sui beni in questione e sui nominativi degli attuali e dei precedenti proprietari, così come risultano inesistenti provvedimenti repressivi edili.

Per il PUC vigente i beni sono ubicati in "Zona omogenea B – completamento del tessuto edilizio consolidato" le cui prescrizioni

sono all'articolo 11 delle Norme di Attuazione che vengono allegate alla presente relazione.

Dal raffronto tra le planimetrie catastali ritrovate con il reale stato dei luoghi si evince una lieve diversa distribuzione interna del piano terra del sub 1 per la creazione di un bagno nell'ambito dell'originaria volumetria e per la formazione di un finestrino per la sua illuminazione ed areazione; opera sanabile con la presentazione d una SCIA a sanatoria del presuntivo costo di Euro 2000,00 ed il cui valore viene detratto dal valore di stima (e di cui il partecipante all'asta giudizaria deve tenere di conto nella formulazione dell'offerta restando a suo esclusivo carico)

L'immobile **non** può ricorrere alla normativa prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85 in quanto la ragione del credito scaturente è successiva alla data della sanatoria.

Il bene non ricade su suolo demaniale

Il bene non ricade in area soggetta ai vincoli di cui agli ex art 1 e 3 della L 1089/39 e DLgs 42/2004

La zona non è sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale

7 – STATO DI POSSESSO

Indicare lo stato di possesso del bene (esecutato o terzi)

Nel caso sia occupato da terzi specificare il titolo, acquisire certificato di residenza storico

Verificare, nel caso occupato da terzo, se il titolo sia opponibile o non opponibile alla procedura

Acquisire il contratto di locazione e gli estremi di registrazione

Nel caso l'immobile fosse occupato sine titulo da terzi quantificare il canone di locazione di mercato e determinare l'ammontare di un eventuale indennità di occupazione

Immobile condotto dall'esecutato che dichiara di abitarci personalmente

8 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Specificare e verificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

Verificare la presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello per cui è procedura e la loro eventuale pendenza

Verificare la presenza di trascrizioni di domande giudiziali civili acquisendo, nel caso, copia dell'atto introduttivo e riferire riguardo lo stato del procedimento

Acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione di casa al coniuge

Verificare l'esistenza di vincoli storico-artistici

Verificare l'esistenza di un condominio e di un eventuale regolamento

Verificare copia di atti impositivi di servitù

Verificare se vi gravino vincoli di cui all'art. 10 della L. 353/2000

Accertarsi della insussistenza di sequestri penali

Elencare le iscrizioni ipotecarie

Sui beni pignorati non gravano Trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originanti la presente procedura e quella riunita;

Dalla lettura delle visure conservatoriali non si rileva la presenza di trascrizioni di domande giudiziali;

Non sussistono provvedimenti di vincoli storico artistici;

L'immobile non fa parte di un condominio

Sul terreno non gravano i vincoli di cui all'art 10 della L. 353/2000.

Dalle visure conservatoriali non risultano sequestri penali

Dalle visure conservatoriali non risulta assegnazione dei beni a terzi o ai coniugi.

Sui beni gravano le seguenti formalità che saranno cancellate a cura della procedura:

Iscrizioni:

- Iscrizione contro **Xxx** del 16/10/2015 RP 3643 RG 29755 a favore **di Xxx** per Ipoteca legale Repertorio 1815 del 30/9/2015 per un capitale di **Euro 61'850,72** gravante sugli originari identificativi catastali (Foglio 5 mappale 552 sub 1, sub 2 e mappale 1123)

Pignoramenti

- Trascrizione contro del 27/7/2021 RP 21907 RG 29693 Verbale di Pignoramento Immobiliare contro **Xxx** ed a favore di **Xxx** gravante sul 50% di proprietà di **Xxx** dei beni in questione come attualmente catastalmente identificati (Folio 5 mappale 5196 sub 1 e sub 2)
- Trascrizione contro del 12/1/2024 RP 1735 RG 1979 Verbale di Pignoramento Immobiliare contro **Xxx** ed a favore di **Xxx** gravante sul 50% di proprietà di **Xxx** dei beni in questione come attualmente catastalmente identificati (Folio 5 mappale 5196 sub 1 e sub 2)

Esiste servitù attiva di passaggio pedestre e veicolare sull'area cortilizia della limitrofa particella a distacco con la pubblica strada (Foglio 5 mappale 5197)

Esiste servitù passiva di passaggio pedestre e veicolare sull'area cortilizia interposta tra il sub 1 ed il sub 2 a favore della retrostante proprietà (Foglio 5 mappale 5671)

Dalla lettura del titolo di provenienza emerge che esiste il diritto proporzionale di comproprietà "sul forno e sul pozzo" situati sulla limitrofa proprietà di Xxx" che però non si è riusciti in alcun modo ad individuare né per dimensione né per posizione.

9-10 – SUOLO DEMANIALE – PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale

Verificare se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico

Il bene in oggetto non ricade su terreno Demaniale

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

11 – CONDOMINIO – SPESE DI GESTIONE

Fornire ogni informazione sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il bene non fa parte di un condominio.

Non si è a conoscenza di procedimenti in corso.

12 – VALUTAZIONE DEL BENE

Indicare il valore di mercato del bene nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionale (IVS e EVS) e di cui al codice delle valutazioni immobiliare di Tecnoborsa

Dare esplicita specifica dei dati utilizzati per la stima e le fonti di acquisizione di tali dati depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, procedere a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e in aggiunta determinare il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni

Sulla scorta del valore di mercato determinare un prezzo a base d'asta che tenga di conto delle differenze esistenti al momento dell'asta, applicando una riduzione del 10%-20%

Determinare il più probabile valore di mercato significa trovare il prezzo di compravendita che spunterebbe un bene immobile dopo una

normale contrattazione tra un venditore ed un acquirente, entrambi capaci e consenzienti.

La circostanza, nel caso specifico, che la vendita avviene nell'ambito di un procedimento giudiziario porta ovviamente alla determinazione di un correttivo del prezzo sia per compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi occulti del bene non ravvisati e non ravvisabili nell'ambito della consulenza stessa, che per compensare tutti gli ulteriori oneri a cui va incontro un acquirente ad un aste giudiziaria che si dovrà sobbarcare di tutta un'altra serie di oneri.

La stima viene quindi redatta, seguendo le disposizioni previste dagli standard di valutazione internazionali IVS e EVS, utilizzando è il MCA (ovvero Market Comparison Approach - **Metodo del Confronto di Mercato**) che fonda sull'assunto elementare per il quale "*il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili*" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Il procedimento si prefigge di determinare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note (**subject**) con un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, compravenduti di recente e di prezzo noto (**Comparabili**).

I dati dei Comparabili vengono desunti da atti notarili, ritenendosi tali valori quanto mai realistici essendo venute meno tutte quelle condizioni normative e fiscali che in passato viziavano i dati ed

i valori indicati negli atti di compravendita (Decreto Bersani 223/2006, Legge 88/2009, DL Legge 78/2010 sulla conformità catastale, etc).

Si ritiene assolutamente improprio utilizzare come "prezzo del comparabile" il corrispettivo richiesto negli annunci immobiliari essendo questo dato riferito alla intenzione di massimo ricavo da parte del venditore prima di ogni e qualsiasi trattativa, trattativa che può assumere anche margini molto alti (la forbice di trattativa arriva anche al 40%)

Il prezzo di ogni singolo comparabile viene definito come la sommatoria delle caratteristiche fisiche ed economiche del singolo bene che vengono moltiplicate per il proprio singolo valore.

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Le caratteristiche immobiliari rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile; possono essere intrinseche (ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile) od estrinseche (ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato).

Conoscendo quindi caratteristiche ed incidenze nella determinazione del valore si giunge a determinare quale prezzo avrebbe spuntato il bene oggetto di stima se fosse stato compravenduto al posto del comparabile, alle stesse condizioni.

Le caratteristiche sono di tre tipi:

- caratteristiche temporali ovvero la capacità di determinare il prezzo in base al momento storico in cui avviene la contrattazione o la compravendita

- Caratteristiche metriche ovvero le capacità di determinare il prezzo in base alle caratteristiche dimensionali del bene e delle sue pertinenze

- Caratteristiche qualitative ovvero le capacità di conferire maggior o minor valore in base alla presenza di quei fattori qualitativi che riescono ad attribuire maggior o minor interesse per gli investitori. Tra le caratteristiche qualitative si annoverano anche le dotazioni.

Analizzando le diverse caratteristiche che entrano nel merito della determinazione dei valori dei comparabili:

Caratteristiche temporali

DAT: La caratteristica identifica la variazione di prezzo che grava sul bene in base al momento storico in cui è avvenuta la transazione. Nasce dall'applicazione del tasso di svalutazione o di rivalutazione nel breve periodo, applicato al prezzo del comparabile (PRZ) per i mesi intercorrenti tra la vendita del comparabile e la data della stima. Viene generalmente considerato in chiave mensile nel breve periodo stante l'irregolare andamento del mercato.

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Nel corso dell'ultimo decennio il mercato immobiliare residenziale ha attraversato diverse fasi, influenzato da vari fattori economici e sociali. Nel periodo 2014-2020, dopo la crisi economica globale e il

periodo di recessione che ha colpito duramente l'Italia, i prezzi degli immobili si trovavano in una fase di leggera flessione; la domanda era debole, e la situazione era caratterizzata da una certa cautela da parte degli investitori, con prezzi immobiliari in fase calante. A partire dal 2020, il mercato ha cominciato dapprima a mostrare segni di assestamento con un periodo altalenante dei prezzi con variazioni quanto mai insignificanti per poi presentare una ripresa dei prezzi a partire del secondo semestre 2023.

Ciò porta a considerare la componente DAT pari a +4% su base annua per compravendite avvenute nel breve periodo.

Caratteristiche metriche

- Superficie Principale (SUP): La caratteristica identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili. Viene determinata ai sensi del DPR 138/1998 (metodologia utilizzata dall'AE per le procedure catastali), ed è pari alla superficie utile calpestabile incrementata dell'ingombro dei tramezzi interni, dell'ingombro delle murature interne (fino ad uno spessore di 50 cm), dall'ingombro delle murature perimetrali esclusive (sempre fino ad uno spessore di 50 cm), e del 50 % delle murature di confine (fino ad uno spessore di 25 cm).
- Superficie Balcone e terrazzi (BAL): la misura della superficie del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Viene inteso come elemento edilizio praticabile, aperto su due o tre lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni. Rapporto mercantile

secondo il DPR 138/1998: 30% per i primi 25 mq. e 10% per la superficie ulteriore.

- Superficie Cantina (CAN): la misura della superficie della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati o seminterrati, che può essere o **non** essere direttamente collegata alla superficie principale. Rapporto mercantile secondo il DPR 138/1998: se direttamente collegata 50% se non direttamente collegata (accesso dall'esterno) 25%
- Superficie giardino o area scoperta (AREA): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del giardino o dell'area scoperta ad uso esclusivo, non scindibile per annessione e connessione alla superficie principale. Rapporto mercantile secondo il DPR 138/1998: 10% fino al raggiungimento della SUP e del 2% oltre tale limite
- Superficie tettoia (TETTOIA): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria di tettoia distaccata dalla SUP, idonea a fornire riparo ad autovetture o materiali. Vengono equiparati alle tettoie le porzioni di aree cortilizie coperte da terrazzi o strutture edilizie. Rapporto mercantile secondo il DPR 138/1998: 25%

Delle caratteristiche qualitative e delle dotazioni e del loro valore si darà menzione dopo l'elencazione dei comparabili

Comparabili, caratteristiche e Valore unitario (Vu)

Al fine di evitare errori legati a situazioni oggettive non conosciute e non conoscibili, sono stati recuperati ed utilizzati quattro comparabili,

di beni posti nello stesso comune, posti a breve distanza dal subjet, di simile epoca costruttiva, tutti compravenduti negli ultimi periodi.

Comparabili e caratteristiche

Questi nel dettaglio i dati dei comparabili:

- OMISSIONS ---

I valori unitari indicati sono stati ritrovati considerando per ogni comparabile il prezzo finale come la somma delle diverse superfici per il relativo rapporto mercantile superficiario

p / Σ (superfici * proprio rapporto mercantile)

Mediando i valori unitari dei comparabili avremo il VALORE MEDIO IMMOBILIARE DELLA SUP che è pari a Euro 640,15

Applicando alle diverse superfici collabenti i relativi rapporti mercantili abbiamo che;

- VBAL (Valore Balcone fino a 25 mq) = $640,15 * 0,30 = 192,05$
- VTER (Valore Terrazza e balcone oltre 25mq) $640,15 * 0,10 = 64,02$
- VMAN (Valore Mansarda e simili) $640,15 * 0,25 = 160,04$
- VCANT (Valore Cantina Collegata alla SU) = $640,15 * 0,50 = 320,08$
- VCANN (Valore Cantina NON Collegata alla SU) = $640,15 * 0,25 = 160,04$
- VTETT (Valore Tettoia e Porticato) = $640,15 * 0,35 = 224,05$
- VAREA (Valore Giardino ed area cortilizia per un'estensione fino a quella della SUP) $640,15 * 0,10 = 64,02$
- VAREA2 (Valore Area oltre SUP) = $640,15 * 0,05 = 32,01$
- VBOX (Valore Box) = $640,15 * 0,50 = 320,08$

Determinazione della caratteristiche qualitative

Trattandosi di unità immobiliari molto simili per conformità e dimensioni, (costruzioni unifamiliari con corte annessa) e poste nelle

immediate vicinanze del subjet, non si ritiene considerare coefficienti correttivi legate al piano (sono tutte costruzioni di 1 o 2 piani in elevazione) ed alla panoramicità; sotto il profilo delle dotazioni non si considerano i servizi igienici (tutti immobili con doppio servizi) ed il riscaldamento (tutti immobili privi di riscaldamento).

Entrano nel merito esclusivamente numero di affacci ed orientamento.

Analisi e stima delle caratteristiche temporali, qualitative e dotazionali che contraddistinguono il subjet ed i comparabili

DAT (compensa le variazioni di prezzo legati all'andamento del mercato, su base mensile).

Viene determinato dalla formula: $(p * r)/12$

Attualmente e dal 2020 il mercato è in ripresa.

Saggio annuale di rivalutazione pari a + 4% su base annua, per cui, su base mensile

*Comparabile 1. € 137'440,00 * 0.04/12 = € 458,13;*

*Comparabile 2. € 170'000,00 * 0.04/12 = € 566,67;*

*Comparabile 3. € 182'440,00 * 0.04/12 = € 608,13;*

*Comparabile 4. € 150'000,00 * 0.04/12 = € 500,00;*

Viene considerata la differenza mensile tra luglio 2025 e quella di redazione dell'atto di compravendita per cui:

Comparabile 1. atto del 12/2024 DATmesi = 7

Comparabile 2. atto del 6/2021 DATmesi= 49

Comparabile 3. atto del 9/2022 DATmesi = 34

Comparabile 4. atto del 12/2022 DATmesi = 31

Orientamento: Valutato secondo una scala ordinale dove 2 vale il sud 1 l'est e l'ovest mentre 0 vale il nord. Viene considerato nella misura del 3% per ogni livello

*Comparabile 1. € 137'440,00 * 0.03 = € 4'050,00;*

*Comparabile 2. € 170'000,00 * 0.03 = € 5'100,00;*

*Comparabile 3. € 182'440,00 * 0.03 = € 5'400,00;*

*Comparabile 4. € 150'000,00 * 0.03 = € 4'500,00;*

Affacci: Viene considerato nella misura del 3% per ogni affaccio

*Comparabile 1. € 137'440,00 * 0.03 = € 4'050,00;*

*Comparabile 2. € 170'000,00 * 0.03 = € 5'100,00;*

*Comparabile 3. € 182'440,00 * 0.03 = € 5'400,00;*

*Comparabile 4. € 150'000,00 * 0.03 = € 4'500,00;*

TABELLA DATI

	<i>Comp. A</i>	<i>Comp. B</i>	<i>Comp. C</i>	<i>Comp. D</i>	<i>Subjet</i>
<i>Prezzo (€)</i>	<i>137'440 (*)</i>	<i>170'000</i>	<i>182'440 (*)</i>	<i>150'000</i>	<i>???</i>
<i>Dat</i>	<i>7</i>	<i>49</i>	<i>34</i>	<i>31</i>	<i>0</i>
<i>SUP (mq)</i>	<i>145</i>	<i>235</i>	<i>215</i>	<i>158</i>	<i>139</i>
<i>BAL (mq)</i>	<i>15</i>	<i>25</i>	<i>14</i>	<i>25</i>	<i>13</i>
<i>TER (mq)</i>	<i>0</i>	<i>24</i>	<i>99</i>	<i>108</i>	<i>0</i>
<i>MAN (mq)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>68</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>CAN (mq)</i>	<i>71</i>	<i>0</i>	<i>76</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>CANN (mq)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>19</i>	<i>10</i>	<i>20</i>
<i>TETT (mq)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>88</i>	<i>65</i>
<i>AREA (mq)</i>	<i>143</i>	<i>0</i>	<i>215</i>	<i>72</i>	<i>0</i>
<i>AREA2 mq</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>151</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>BOX (mq)</i>	<i>0</i>	<i>72</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
<i> </i>					
<i>AFF (n)</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>1</i>
<i>ORI</i>	<i>1</i>	<i>1.75</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>1</i>

Comp 1 Comp 2 Comp 3 Comp 4

PREZZO	137.440,00	170.000,00	182.440,00	150.000,00
DAT	458,13*7 3.206,91	566,67*49 27.766,83	608,13*34 20.676,42	500,00*31 15.500,00
SUP VMM =640,15	139-145*VMM -3.840,90	139-235*VMM -61.454,40	139-215*VMM -48.651,40	139-158*VMM -12.162,85
BALCONE VBAL =192,05	13-15*VBAL -384,10	13-25*VBAL -2.304,60	13-14*VBAL -192,05	13-25*VBAL -2.304,60
TERRAZZO e BALCONE EXTRA VTERR =64,02	0-0*VTERR 0,00	0-24*VTERR -1.536,48	0-99*VTERR -6.337,98	0-108*VTERR -6.914,16
MAN VMANS =160,04	0-0*VMANS 0,00	0-0*VMANS 0,00	0-68*VMANS -10.882,72	0-0*VMANS 0,00
CANTINA Collegata VCANT =320,08	0-71*VCANT -22.725,68	0-0*VCANT 0,00	0-76*VCANT -24.326,08	0-0*VCANT 0,00
IDEML NON collegata VCANN =160,04	20-0*VCANN 3.200,80	20-0*VCANN 3.200,80	20-19*VCANN 160,04	20-10*VCANN 1.600,40
TETTOIA VTET =224,05	65-0*VTET 14.563,25	65-0*VTET 14.563,25	65-0*VTET 14.563,25	65-88*VTET -5.153,15
AREA VGIAR =64,02	0-143*VGIAR -9.154,86	0-0*VGIAR 0,00	0-215*VGIAR -13.764,30	0-72*VGIAR -4.609,44
AREA 2 VGIAR2 =32,01	0-0*VGIAR2 0,00	0-0*VGIAR2 0,00	0-151*VGIAR2 -4.833,51	0-0*VGIAR2 0,00
BOX VBOX =320,08	0-0*VBOX 0,00	0-72*VBOX -23.045,76	0-0*VBOX 0,00	0-0*VBOX 0,00
AFFACCI N.	1-2* (4050) - 4.050,00 €	1-3* (5100) - 10.200,00 €	1-2* (5400) - 5.400,00 €	1-2* (4500) - 4.500,00 €
ORIENTAMENTO	1-1* (4050) 4.050,00 €	1-1,75* (5100) 1.275,00 €	1-0* (5400) 10.800,00 €	1-1* (4500) 4.500,00 €

TOTALI 118.255,42 € 113.164,64 € 108.851,67 € 131.456,20€

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione il valore da stimare è definito dal risultato medio ed è pari quindi a Euro **117'931,98**.

Da detto valore necessita però detrarre gli oneri per presentare una SCIA a sanatoria per l'apertura del finestrino e per la diversa distribuzione interna (del costo presuntivo di Euro 2000) e per la redazione del DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale (Euro 500).

Inoltre si va a detrarre un ulteriore 10% per compensare tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:

- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene
- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento fino alla data di aggiudicazione ed all'ottenimento del decreto di trasferimento;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene;

Per cui il valore a base d'asta del bene, considerato **nel 100% della piena proprietà**, è pari ad Euro

Euro (117'931,98 – 2'500) – 10% uguale in cifra tonda ad euro

Euro 104'000 (Euro centoquattromila)

13 – VALUTAZIONE QUOTA

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa

Non del caso

14 – CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E ANAGRAFICHE

Acquisire i certificati di stato civile degli occupanti

Acquisire il certificato di residenza

Nel caso trattasi di azienda acquisire il certificato CCIA

Acquisire estratto di matrimonio

L'estratto di matrimonio e certificati anagrafici degli esecutati sono stati recuperati dagli uffici competenti e inseriti tra gli allegati.

Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concluso depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati.

Resto a disposizione per qualsialtra occorrenza ed esigenza.

Copia della presente relazione viene trasmessa al procuratore dell'esecutata, al creditore precedente ed ai legali di tutti gli intervenuti.