

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare N° R.G.E.: **308/2019**
G.E.: dr. CIRMA ANTONIO

esecuzione promossa da: [REDACTED]
contro
[REDACTED]

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO
per stima immobiliare.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
DI UN'UNITÀ ABITATIVA CON SOVRASTANTE LASTRICO SOLARE
- UBICATI NEL COMUNE SAN MARCELLINO (CE) – VIA DE PAOLA N° 28 -



SOMMARIO.

1 – Premessa ed elencazione dei quesiti posti.

2 – Svolgimento delle operazioni peritali.

3 – Risposta ai quesiti.

4 – Conclusioni.

ALLEGATI

Allegato A : Verbali di sopralluogo_copia contratto di locazione;
Allegato B : Copia atto di compravendita e nota di trascrizione atto;
Allegato C : Visure catastali attuali e storiche – planimetrie catastali unità immobiliari;
Allegato D : Visure ipotecarie_formalità;
Allegato E : Certificazione ANAGRAFICA e dello STATO CIVILE;
Allegato F : Istanza accesso atti amministrativi e copie relative ai titoli edilizi rilasciati_certificazione;
Allegato G : Planimetrie dello STATO ATTUALE DEI LUOGHI con indicazione degli abusi edilizi;
Allegato H : Documentazione fotografica;
Allegato I : Rilevazione: schede "OMI" – "Immobiliare.it" - "Borsinoimmobiliare.it";
Allegato L : Attestazione e ricevuta avvenuto invio;



1 – PREMESSA ED ELENCAZIONE DEI QUESITI POSTI.

Al sottoscritto arch. Giuseppe Tamburrino, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 631 ed inserito nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Napoli Nord al n. 47, decorrenza anno 1994 (Tribunale di S.M.C.V.), con provvedimento di nomina del Giudice delle esecuzioni, Dr. Cirma Antonio, del 1.12.2021, gli veniva conferito l'incarico quale esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, disponendo che l'esperto risponda ai quesiti indicati nel modulo di accettazione, ossia:

- ✓ **CONTROLLO PRELIMINARE:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.;
- a) QUESITO n. 1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- b) QUESITO n. 2:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- c) QUESITO n. 3:** identificazione catastale del bene pignorato;
- d) QUESITO n. 4:** predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- e) QUESITO n. 5:** procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- f) QUESITO n. 6:** verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- g) QUESITO n. 7:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- h) QUESITO n. 8:** specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- i) QUESITO n. 9:** verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;
- l) QUESITO n. 10:** verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;
- m) QUESITO n. 11:** fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- n) QUESITO n. 12:** valutazione del bene pignorato;
- o) QUESITO n. 13:** acquisire le certificazioni di STATO CIVILE, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;



Letti i quesiti e le modalità di svolgimento dell'incarico, indicati nel modulo di accettazione, il sottoscritto esperto accettava l'incarico con giuramento formulato in data 8 dicembre 2021.

A tal fine lo scrivente si è recato sui luoghi di causa, come risulta dai verbali di accesso allegati alla presente relazione (*cfr. allegato A*), per effettuare tutti i rilevamenti utili alla corretta formulazione del giudizio di stima. Sono state eseguite ispezioni telematiche, ipotecarie e catastali, degli immobili oggetto di valutazione, reperite sempre telematicamente le tabelle "OMI" dell'Agenzia delle Entrate, i valori di mercato aggiornati, su "Immobiliare.it" e "Borsinoimmobiliare.it", di immobili analoghi a quelli da stimare, ricadenti nella medesima zona territoriale; sono state inoltre espletate consultazioni presso agenzie immobiliari di zona, nonché eseguiti ripetuti accessi presso l'Ufficio TECNICO-URBANISTICO del Comune di San Marcellino (CE), presso l'ufficio ANAGRAFE del comune di Santa Maria Capua Vetere e di Napoli - quartiere Chiaiano - attuale residenza dell'esecutata, signora [REDACTED]

2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice lo scrivente esperto ha effettuato le seguenti operazioni:

- 1) controllo preliminare della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c., con deposito del modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" in data 08/01/2022, nelle modalità e nei tempi di cui alle prescrizioni formulate dal Giudice esecutore;
- 2) preventiva ispezione presso gli uffici anagrafici del comune di Santa Maria Capua Vetere (CE), in data 29/12/2021, e del comune di Napoli (NA)- quartiere Chiaiano - in data 31.12.2021, al fine di individuare la residenza storica e lo stato civile dell'esecutato,

ESPERTO : Architetto Giuseppe Tamburrino - via Giotto n° 50 – 81031 AVERSA (CE)
Email: gtdstudioarch@inwind.it - PEC: giuseppe.tamburrino@archiworldpec.it



nonché, in caso di matrimonio alla data di acquisto dei beni, il regime patrimoniale, con produzione della relativa certificazione (*allegato E _certificato anagrafico di stato civile_certificato storico di residenza_estratto dal reg. atti di matrimonio*);

3) n°2 - sopralluoghi ai cespiti interessati alla valutazione: il primo sopralluogo si è svolto il giorno 27 del mese di gennaio, anno 2022, alle ore 15,30, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Cerqua Lucia ed in presenza della sig.ra [REDACTED] che ne consentiva l'accesso, occupante l'immobile censito al foglio 5, particella 5045, subalterno 15, congiuntamente ai propri familiari, in virtù di contratto di locazione del 21.12.2021, registrato in data 21.12.2021, al momento esibito; in quella sede il sottoscritto provvedeva ad una prima ricognizione generale dello stato dei luoghi, con realizzazione del rilievo metrico e fotografico dell'appartamento, con rilevazione di tutti i dati, metrici, impiantistici e della qualità e stato conservativo delle finiture, e di scatti fotografici della parte esterna del fabbricato. Il secondo sopralluogo si è svolto in data 4 febbraio 2022, alle ore 10.00, alla presenza del sig. [REDACTED] occupante l'unità immobiliare (lastrico solare) indicata al foglio 5, particella 5045, subalterno 24, che consentiva l'accesso, per lo svolgimento di tutte le operazioni tecniche necessarie: attività di misurazione del lastrico di copertura e di un rilievo fotografico, di cui alla scheda di rilievo allegata alla relazione (*allegato G _planimetria dello stato attuale dei luoghi*). Al termine delle operazioni veniva redatto verbale, con descrizione delle attività svolte, sottoscritto da tutti i soggetti presenti (*allegato A_verbali di sopralluogo*);

4) reiterati accessi presso gli uffici del Comune di San Marcellino "UFFICIO TECNICO – AREA TECNICA", con protocollazione richiesta di accesso agli atti amministrativi, prot. n. 3096 del 01.03.2022 (*allegato F_ricevuta prot.*), e presa visione di tutta la documentazione esibita, con successivo rilascio del carteggio tecnico, da parte dell'ufficio, inerente gli immobili oggetto d'indagine, nonché di certificazione tecnico-urbanistica del 12/04/2022, protocollo 5273;



5) ispezioni telematiche ipo-catastali (cfr. allegato "C" e "D"):

- in data 04/01/2022:
 - visura storica per immobile – foglio 5 - particella 5045 - subalterno 15 – (catasto fabbricati);
 - visura storica per immobile – foglio 5 - particella 5045 - subalterno 24 – (catasto fabbricati);
- in data 18/02/2022:
 - elaborato planimetrico_lastrico solare - subalterno 24 – (catasto fabbricati);
 - elaborato planimetrico – plla 299;
 - elenco subalterni – plla 299;
- in data 04/07/2022:
 - visura storica per immobile – foglio 5 -particella 299 - (catasto terreni);
 - elenco subalterni – plla 5045;
- in data 15/07/2022:
 - visura della planimetria – foglio 5 -particella 5045 - subalterno 15 – (catasto fabbricati);
- in data 04/09/2022:
 - visura storica per immobile – foglio 5 -particella 5045 - (catasto terreni);
- in data 06/09/2022:
 - visura storica per immobile – foglio 5 -particella 299 - subalterno 11 – (catasto fabbricati);
 - visura attuale per immobile – foglio 5 -particella 5045 - subalterno 15 – (catasto fabbricati);
 - visura storica per immobile – foglio 5 -particella 5045 - subalterno 24 – (catasto fabbricati);
 - nota di trascrizione atto di cessione di diritti_presentata il 4.08.2010;
- in data 07/09/2022:
 - estratto di mappa – foglio 5 -particella 5045;
- in data 13/09/2022:
 - elenco delle formalità_plla 5045_sub 15;
 - elenco delle formalità_plla 5045_sub 24;
 - elenco delle formalità_plla 299_sub 15;
 - elenco delle formalità_plla 299_sub 15;

In virtù delle suddette attività svolte è stato possibile organizzare la stesura della perizia di stima, fornendo risposta a ciascuno dei quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione, con breve riepilogo conclusivo.



3 – RISPOSTA AI QUESITI POSTI

a) QUESITO n. 1 :

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

La lettura dei seguenti ATTI ha evidenziato che:

- dall'atto di acquisto (cfr. allegato B) si trasferisce la "**PIENA PROPRIETA'**" delle unità immobiliari in SAN MARCELLINO (CE) alla via De Paola n.28, distinte in catasto fabbricati al **foglio 5 particella 5045 sub. 15** (appartamento) - categoria A/2, classe 2, vani 5, piano 2, e al **foglio 5 particella 5045 sub. 24** - categoria lastrico solare, piano 3, alla [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] per cessione dal sig. [REDACTED] codice [REDACTED] [REDACTED] in virtù di **atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito** a rogito notaio Giovanni Lupoli in Aversa, in data 2 agosto 2010, repertorio n. 73312/22137, registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-S.M.C.V. in data 4 agosto 2010 al registro generale n. 32398 e registro particolare n. 21859 (cfr.allegato B_nota trascrizione atto di cessione).
- l'atto di pignoramento sottopone ad esecuzione forzata:
 - la "**PIENA PROPRIETA'**" dell'appartamento sito nel Comune di San Marcellino (CE) , alla via De Paola n.28 e precisamente APPARTAMENTO posto al secondo piano, identificato in Catasto al foglio 5, p.lla 5045, sub. 15;
 - il **LASTRICO SOLARE** sito al terzo piano, censito in catasto al foglio 5, p.lla 5045, p.3°, mq 121.



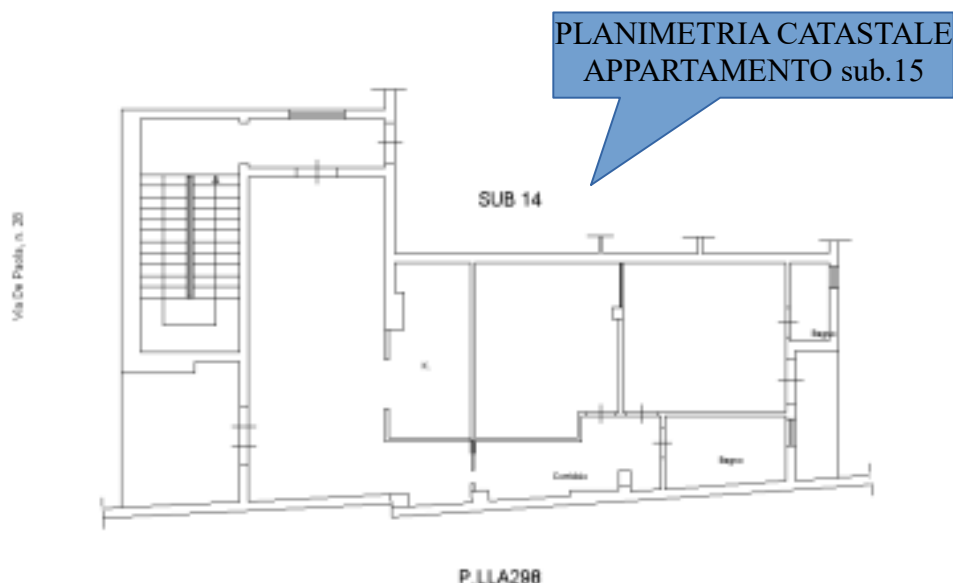
- la **nota di trascrizione** del suddetto atto giudiziario "verbale di pignoramento immobili", presente agli atti, assoggetta a pignoramento, per **il diritto di PROPRIETA' per la quota di $1/1$ (INTERA)**, gli immobili siti nel Comune di San Marcellino (CE) alla via De Paola n. 2, in catasto fabbricati al:
 - foglio 5 – particella 5045 – subalterno 15 – natura A/2- Abitazione di tipo civile;
 - foglio 5 – particella 5045 – subalterno (non indicato) – natura Lastrico solare;

Dunque, dall'analisi della documentazione sopra elencata, in ordine al primo profilo dei diritti reali pignorati, si precisa che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato**, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-S.M.C.V. in data 4 agosto 2010 al registro generale n. 32398 e registro particolare n. 21859.

In ordine al secondo profilo dei beni pignorati, non si sono riscontrate "difformità formali" dei dati indicati nell'atto di pignoramento da quelli catastali alla data del pignoramento medesimo. L'unico elemento da rilevare è la mancata indicazione del numero di subalterno, sia nell'ATTO DI PIGNORAMENTO che nella NOTA DI TRASCRIZIONE dello stesso, nella fattispecie del sub. 24, nella descrizione/identificazione del "LASTRICO SOLARE", quale cespite da sottoporre ad esecuzione forzata.

Non sono emerse, inoltre, "difformità sostanziali", tra la situazione di fatto riscontrata rispetto alle planimetrie presenti agli atti del catasto (cfr. allegato C_planimetrie catastali).





b) QUESITO n. 2 :

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

San Marcellino è un Comune della Provincia di Caserta, con una popolazione di circa 14.500 residenti ed una densità' abitativa elevata, pari a circa 3.125 cittadini per Km², con un territorio comunale poco esteso, con superficie di 4,61 Km²; dista circa 20 Km dal capoluogo campano.

Il paese è di formazione agricola, della Terra di Lavoro, ed è posto sulla strada che da Aversa porta a Villa Literno; fa parte del comprensorio Agro Aversano.

La principale risorsa produttiva di San Marcellino rimane l'agricoltura; i suoi campi producono ortaggi, mele, pere, prugne, pesche, pomodori, noci e uva *Asprina*, da cui si ricava un vino.





INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I cespiti da valutare ricadono nel "CENTRO STORICO" urbano della città, con casa comunale a pochi metri dagli stessi. Il comune è servito dalla stazione ferroviaria di San Marcellino-Frignano, posta alla diramazione della linea Roma-Formia-Napoli e Villa Literno-Cancello; è attraversato da bus pubblici A.IR Campania, che esercita alcune linee ex CTP.

La stazione della metropolitana "Aversa-Piscinola" dista circa 5,0 km., mentre lo svincolo della bretella che collega la NOLA-VILLA LITERNO all' ASSE-MEDIANO - uscita Aversa Nord - è a circa 2,0 km.. Primo presidio ospedaliero è quello di Aversa, che dista circa 6,5 Km, a 18 minuti dagli immobili.

La zona dove ricadono i beni da stimare è dunque quella storica, più antica del paese, a carattere prevalentemente residenziale, con tipologia edilizia formata, in maggior parte, da fabbricati in muratura privati, con un massimo di due-tre piani fuori terra. La zona di pertinenza è dotata dei principali servizi quali scuole, supermercati, attività commerciali ed uffici postali. Nell'area interessata non sono presenti parcheggi pubblici ma liberi posti auto nella vicina piazza Municipio. I cespiti si trovano, dunque, in zona centrale e più precisamente alla via De Paola n. 28.





ASSONOMETRIA URBANA CON INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE INTERESSATO

LOTTO UNICO

La scelta di un lotto unico deriva dalle seguenti considerazioni di merito:

- 1) il lastrico solare (sub.24), non essendoci più la possibilità di edificare in sopraelevazione, viste le norme dello strumento urbanistico vigente, esso infatti ricade in zona A - Centro Storico - del P.R.G.. approvato con Decreto della Giunta Regionale n.11393 in data 29.12.1983, ed in zona A - Centro Storico - del P.U.C. adottato con delibera di Giunta Comunale n.77 del 20.08.2020, ai fini della sua appetibilità di mercato, dovrà essere venduto in un unico lotto con l'unità sottostante (sub.15);
- 2) il lastrico solare di cui trattasi copre l'intera superficie dell'appartamento sottostante, anch'esso oggetto della procedura esecutiva, insistendo dunque su tutta la sua area per circa 120,00 mq; una camera dell'unità abitativa sottostante (subalterno 15) è dotata, come unica apertura verso l'esterno, **di un lucernario da sanare**, posto sul solaio di copertura, inoltre, la canna fumaria del camino attraversa il medesimo solaio, fuoriuscendo sul lastrico di cui trattasi. Dunque, tale situazione, comporterebbe, in caso di vendita separata dei due cespiti, la formazione di una servitù sull'unità "lastrico solare", al fine di garantire la gestione e manutenzione delle suddette parti accessorie, rendendo di fatto decisamente meno appetibile la vendita dello stesso; oltre a ciò la



procedura di sanatoria per il lucernario interesserebbe entrambi i cespiti, rendendo tutto più farraginoso e meno attraente per la vendita.



FOTO n.1 – FABBRICATO.



FOTO n.2 – Ingresso dal cortile comune interno.

DESCRIZIONE GENERALE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO.

Le unità immobiliari, di cui al procedimento esecutivo, sono parte di un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, con copertura a lastrico solare, con cortile interno comune con altre proprietà (cfr. Foto 2). Al fabbricato, con ingresso pedonale e carrabile dalla via De Paola civico n.28, si accede attraversando una corte comune dalla quale poi si entra, sulla destra, in un vialetto che conduce all'ingresso del fabbricato in oggetto (cfr. Foto n. 1). L'edificio interessato è servito da unico vano scala, che conduce ai beni staggiti: appartamento al secondo piano e lastrico solare al terzo. Gli immobili che formeranno il LOTTO UNICO, sono così costituiti:

- 1) Appartamento al secondo piano, censito al foglio 5 – particella 5045 - sub. 15;
- 2) Lastrico solare al terzo piano, censito al foglio 5 – particella 5045 - sub. 24;

APPARTAMENTO_censito al foglio 5 – particella 5045 -subalterno 15 – piano 2°.

L'alloggio, di tipologia civile, si trova al secondo piano, di un edificio non servito da



ascensore; l'accesso è garantito da una scala comune interna, poco luminosa, a due rampe continue, in buono stato conservativo, con portoncino metallico all'ingresso (cfr. Foto n. 1). L'accesso all'appartamento avviene dal ballatoio del vano scala, da spazio comune, di disimpegno, col subalterno 14 (cfr planimetria allegata).

L'appartamento, così come rilevato, è composto da un ampio locale all'ingresso, costituente l'area pranzo-soggiorno, con camino e balcone, ed adiacente spazio cucina non dotato di finestra, da due camere da letto, di cui una con lucernario da sanare, da un bagno più grande con accesso dal corridoio di disimpegno, e piccolo bagno annesso alla camera con balcone sul quale è stato realizzato una veranda ad uso lavanderia, non autorizzata, da rimuovere; la superficie utile interna, esclusi i balconi, è di circa 93,80 m² per un'altezza utile interna, in tutti gli ambienti rilevati, di metri 2,95.



FOTO n. 3_SOGGIORNO-PRANZO_Appartamento_subalterno 15 _ al 2° piano

Le caratteristiche delle finiture sono le seguenti: il soggiorno-pranzo con annessa cucina, è pavimentato con piastrelle di ceramica smaltata lucida, di colore chiaro; di stessa tipologia e colore, leggermente più piccole, le piastrelle nelle due camere e nel disimpegno; l'angolo cucina è rivestito, fino a circa 2,00 metri di altezza, con ceramiche opache di colore oca rossa sfumata.



Il bagno più grande, con accesso dal corridoio di disimpegno, è pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata di forma rettangolare, di color beige opaco, con rivestimento alle pareti con la medesima tipologia, per un altezza di circa 2,20 metri, di color beige chiaro, con greca terminale dello stesso colore del pavimento; esso è dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca.

Il bagno più piccolo, annesso alla camera con balcone, è pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata di forma rettangolare, di color beige opaco, con rivestimento alle pareti con la medesima tipologia, per un altezza di circa 1,60 metri, di color beige chiaro; esso è dotato di lavabo e w.c..

Gli infissi interni sono in legno tamburato impiallacciato, di colore legno scuro-rossastro. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco e vetro camera, con "napoletana" esterna in acciaio verniciata di bianco. Il portoncino d'ingresso è in materiale metallico con impiallacciatura in legno ad unico battente. Le pareti di tutti gli ambienti sono finite con idro-pitture di tipo lavabile. L'alloggio è dotato di un impianto di riscaldamento, con radiatori in alluminio, con caldaia esterna alimentata da gas gpl, con bombole. L'impianto elettrico sembrerebbe rispondere ai requisiti di legge, con interruttore salvavita all'ingresso.

L'immobile è dotato di acqua corrente.



FOTO n.4 – Cucina.

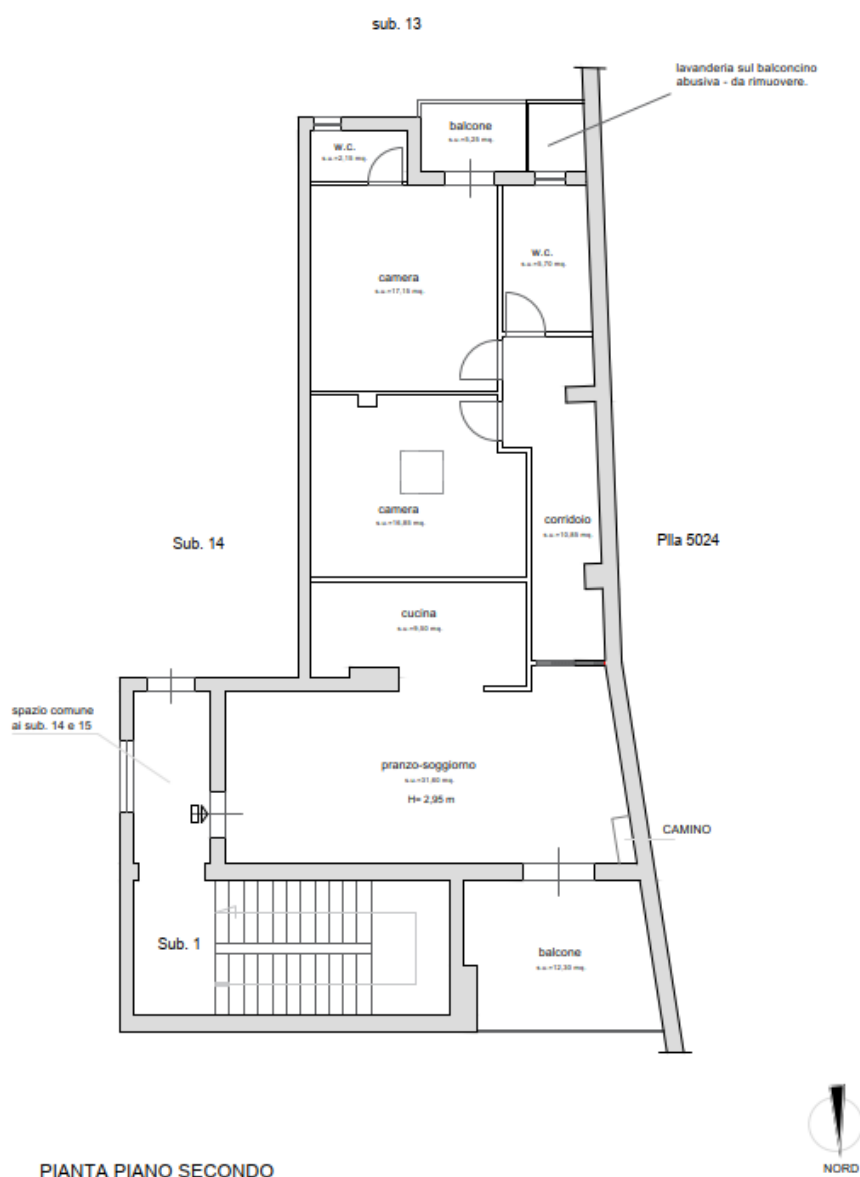


FOTO n.5 – Bagno.



Le finiture dell'alloggio sono ordinarie e di tipo comune; nel complesso lo stato conservativo degli ambienti interni appare discreto; così come discreto è lo stato conservativo della facciata. La struttura statica dell'edificio è mista, in muratura e conglomerato cementizio armato, con solai latero-cementizi.

L'appartamento è dotato di attestato di prestazione energetica, così come dichiarato dalle parti nel contratto di locazione.



PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI_Appartamento_foglio 5_particella 5045_subalterno 15



LASTRICO SOLARE_censito al foglio 5 – particella 5045 - subalterno 24 – piano 3°.

Il lastrico solare si trova al terzo piano del medesimo edificio, non servito da ascensore, il cui accesso è garantito dallo stesso vano scala.

L'ingresso alla copertura avviene dal ballatoio del vano scala, attraverso un portoncino in ferro. Il lastrico solare in oggetto occupa una parte dell'intera superficie di copertura, per circa 121,00 m²; l'intera copertura è formata dal subalterno 24 (unità interessata) e dal subalterno 23 (altra proprietà).

Il lastrico non è pavimentato e non è chiuso lungo l'intero perimetro; risulta rivestito da guaina impermeabilizzante bituminosa, verniciata (cfr. allegato H_documentazione fotografica).

Su quasi l'intera sua superficie, compreso il subalterno 23 adiacente, è stato installato un impianto fotovoltaico, di potenza di KW 18,60, con la G.S.E. S.p.A..

**PLANIMETRIA CATASTALE LASTRICO SOLARE__foglio 5_particella 5045_subalterno 24**



FOTO n. 6 – LASTRICO SOLARE_ con impianto fotovoltaico.

c) QUESITO n. 3 :

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI.

L'analisi delle visure catastali, dallo scrivente effettuate, ha evidenziato:

CATASTO FABBRICATI – attuale unità -APPARTAMENTO FG. 5 – PLLA 5045 – SUB.15

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/05/2007 al 06/09/2022:

- **unità immobiliare** (APPARTAMENTO) ricadente in CATASTO FABBRICATI del comune di SAN MARCELLINO (CE) (codice:H978) – identificata al foglio 5, particella 5045, subalterno 15, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani – alla via De Paola n.2, piano 2;

Il suddetto bene oggetto di pignoramento è **all'attualità** (visura del 06/09/2022), censito in Catasto Fabbricati del Comune di San Marcellino (CE) con i sopra riportati elementi identificativi.

Tale distinzione catastale si è formata con VARIAZIONE del 08/05/2007 protocollo n. CE0228604 in atti



dal 08/05/2007 – VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n.22848.14/2007) che ha soppresso la particella 299 e costituito la particella 5045 (*cfr. visura storica sub.15 – allegato C*).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/11/2006 al 08/05/2007:

- **unità immobiliare** (APPARTAMENTO) ricadente in CATASTO FABBRICATI del comune di SAN MARCELLINO (CE) (codice:H978) – identificata al foglio 5, particella 299, subalterno 15, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani – alla via De Paola n.2, piano 2;

Tale indentificazione catastale si è formata con presentazione in catasto di documento di DIVISIONE del 22/11/2006 - protocollo n. CE0317454 in atti dal 22/11/2006 – DIVISIONE (n.19336.1/2006) - che ha generato la soppressione dell'unità identificata al foglio 5 particella 299 subalterno 11 e la costituzione dell'unità identificata **al foglio 5 particella 299 subalterno 15** e dell'unità al foglio 5 particella 299 subalterno 14 (*cfr. visura storica sub.15 - allegato C*).

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/1988 al 22/11/2006:

- 1) **unità immobiliare** (APPARTAMENTO) ricadente in CATASTO FABBRICATI del comune di SAN MARCELLINO (CE) (codice:H978) – identificata al foglio 5, particella 299, subalterno 11, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani – alla via De Paola, piano 2;

Siffatta identificazione catastale si è formata con presentazione in catasto di documento di COSTITUZIONE di unità immobiliare del 27/06/1988 - in atti dal 25/08/1993 (n.527/A.2/1988) che ha generato la costituzione dell'unità al foglio 5 particella 299 subalterno 11 (*cfr. visura storica sub.15 – allegato C*).

CATASTO FABBRICATI – attuale unità – LASTRICO SOLARE FG. 5 – PLLA 5045 – SUB.24

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/2009 al 06/09/2022:

- **unità immobiliare** (LASTRICO SOLARE) ricadente in CATASTO FABBRICATI del comune di SAN



MARCELLINO (CE) (codice:H978) – identificata al foglio 5, particella 5045, subalterno 24, categoria F/5, - consistenza 121 m² - alla via De Paola n.2, piano 3;

L'unità immobiliare sopraindicata (lastrico solare) è stata catastalmente costituita, con presentazione di MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI (docfa) con causale: "Unità afferenti edificate in sopraelevazione"- del 13/11/2009 protocollo n. CE0512157 in atti dal 13/11/2009 (n.4537.1/2009).

Il suddetto bene oggetto di pignoramento, dunque, è all'attualità (visura del 06/09/2022), censito in Catasto Fabbricati del Comune di San Marcellino (CE) con i sopra riportati elementi identificativi.

Tutte e due (2) le unità immobiliari, all'attualità, risultano in DITTA:

- [REDACTED] - Proprietà per 1/1.

dati derivanti da: strumento (Atto Pubblico) CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO del 02/08/2010 – Pubblico Ufficiale LUPOLI GIOVANNI sede Aversa – repertorio n.73312 - Nota presentata con Modello Unico n. 21859.1/2010 - in atti dal 11/08/2010.

CATASTO TERRENI - foglio 5 particella 5045

L'area di terreno su cui sorge il fabbricato, era riportata in CATASTO TERRENI del Comune di San Marcellino (CE) – sezione Trentola (CE):

- dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 al 18/10/2001:

- al foglio 5, particella 299, con qualità FRUTTETO di classe U superficie 688 m²;

- dal 18/10/2001 al 08/05/2007:

- al foglio 5, particella 299, con qualità ENTE URBANO di superficie 834 m²;

a seguito di presentazione di TIPO MAPPALE del 05/05/1988 - Pratica n. 272914 in atti dal 18/10/2001 (n. 41347.1/1988);

- dal 08/05/2007 ad oggi:

- al foglio 5, particella 5045, con qualità ENTE URBANO di superficie 834 m²;

a seguito di VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/05/2007 – Pratica n. CE0228603 in atti dal 08/05/2007 (n. 30153.1/2007).

Dall'esame attento dei **dati catastali** indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione,



nonché nell'atto di acquisto, **si è riscontrata l'esatta rispondenza formale dei DATI tranne l'inserimento sia nell'ATTO DI PIGNORAMENTO che nella NOTA DI TRASCRIZIONE** (giugno 2019) **dell'indicazione del subalterno da sottoporre ad esecuzione – nella fattispecie non individuando il sub. 24** (lastrico solare), **già presente nel titolo d'acquisto** (agosto 2010) in quanto unità immobiliare costituitasi catastalmente come subalterno 24, precedentemente, come: UNITA' AFFERENTE EDIFICATA IN SOPRELEVAZIONE in atti del catasto dal 13/11/2009.

Non vi sono dunque, **VARIAZIONI ai dati identificativi del bene**, successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Non si sono riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi rilevata e quella riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti (tranne per la veranda rilevata, realizzata sul balconcino, che verrà rimossa).

d) QUESITO n. 4 :

PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

LOTTO UNICO:

- PIENA ed INTERA PROPRIETÀ' di appartamento ubicato nel Comune di San Marcellino (CE), alla via De Paola n. 28 , piano secondo; composto da due camere di cui una con aerazione da lucernario, soggiorno-pranzo con adiacente spazio cucina non finestrato, bagno, corridoio di disimpegno, ampio balcone su lato nord, prospettante su cortile interno, balconcino su lato sud a servizio di camera dotata di piccolo secondo bagno; confinante con appartamento sub. 14, con vano scala sub. 1, con particella 5024, con subalterno 13; è riportato nel catasto fabbricati del Comune di San Marcellino (CE), al foglio 5, p.lla 5045, sub. 15; il descritto stato dei luoghi è pienamente corrispondente alla consistenza e conforme alla planimetria catastale; il cespite è stato costruito in virtù della Licenza Edilizia n. 47 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Marcellino in data 27.06.1975 ai sigg. [REDACTED] e ristrutturato con frazionamento con Denuncia Inizio Attività del 12 giugno 2006, prot. n. 3852; lo stato dei luoghi reale rilevato è conforme a quello autorizzato dalla menzionata D.I.A. che



prevedeva il frazionamento in due unità immobiliari del preesistente appartamento autorizzato con la suddetta Licenza Edilizia n.47/75; la veranda realizzata sul balconcino lato sud, non è inclusa nei titoli autorizzativi menzionati, quindi ABUSIVA: essa non è SANABILE, in quanto realizzata su immobile ricadente in "zona A" - in pieno "CENTRO STORICO", e dunque RIMOSSA. Il lucernario, anch'esso non previsto nei titoli edilizi rilasciati e presentati, è sanabile con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria;

- PIENA ed INTERA PROPRIETÀ' di lastrico solare ubicato nel comune San Marcellino (CE), alla via De Paola n. 28 , piano terzo, della consistenza di 121,00 m²; confinante con lastrico solare sub. 23, con vano scala sub. 1, con particella 5024, con corte comune sub. 13; è riportato nel catasto fabbricati del Comune di San Marcellino (CE), al foglio 5, p.lla 5045, sub. 24; il descritto stato dei luoghi è pienamente corrispondente alla consistenza catastale; il cespite è stato costruito in virtù della Licenza Edilizia n. 47 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Marcellino in data 27.06.1975 ai sigg. [REDACTED]; lo stato dei luoghi reale rilevato è conforme a quello autorizzato tranne per il lucernario da sanare.

PREZZO BASE _ euro 76.701,40;

e) QUESITO n. 5 :

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Dalla **certificazione notarile**, agli atti, redatta dal Dott. **Marco Malafronte**, notaio in Mirandola (MO), ai sensi dell'art.567 (2° comma c.p.c.), integrata dall'ispezione ipotecaria – nota di trascrizione dell'ATTO di acquisto - dallo scrivente effettuata in data 06/09/2022, risulta la:

- **"PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ"** delle unità immobiliari in **SAN MARCELLINO**



(CE) alla via De Paola n.28, distinte in catasto fabbricati al **foglio 5 particella 5045 sub. 15** (appartamento) - categoria A/2, classe 2, vani 5, piano 2, e al **foglio 5 particella 5045 sub. 24** - categoria lastrico solare, piano 3, **pervenute** alla signora [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], per cessione dal sig. [REDACTED], in virtù di **atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito** a rogito notaio Giovanni Lupoli in Aversa, in data 2 agosto 2010, repertorio n. 73312/22137, registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-S.M.C.V. in data 4 agosto 2010 al registro generale n. 32398 e registro particolare n. 21859 (cfr.allegato B_nota trascrizione atto di cessione).

L'attuale unità individuata alla particella 5045 subalterno 15 deriva dai lavori di frazionamento sulla particella 299 subalterno 11 che ha generato i subalterni 14 e 15 – denuncia di DIVISIONE in catasto in data 22.11.2006 prot. n. CE0317454.

- al signor [REDACTED] **è pervenuta la piena ed esclusiva proprietà**, dei cespiti su descritti, per acquisto dell'unità immobiliare censita in Catasto al foglio 5, particella 299, subalterno 11, dalla signora [REDACTED] dice [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Angelica Lupoli in Aversa del 14 Aprile 2006, repertorio 65652/17708, registrato ad Aversa il 24 aprile 2006 al n. 1158 serie 1T e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 26 aprile 2006 al numero 12155 particolare;
- alla signora [REDACTED] dice [REDACTED] [REDACTED], pervenne, per acquisto dei cespiti su descritti, dal sig. [REDACTED], in virtù di atto di compravendita del notaio Giovanni Lupoli del 10 settembre 2004,



repertorio 57415/15496, registrata ad Aversa il 22 settembre 2004 al numero 1647 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 23 settembre 2004 al numero 35933 particolare;

- al [REDACTED] a generalizzato, pervenne, per acquisto dei cespiti su descritti, per divisione a rogito notaio Giovanni Lupoli in Aversa il 10 settembre 2004, repertorio 57411/15494, registrato e trascritto a Caserta il 22 settembre 2004 al n. 35880 particolare in seguito a successione al proprio padre signor [REDACTED]
[REDACTED], Dichiarazione di successione n.89 vol.243, registrata presso l'Ufficio del Registro di Aversa in data 20 marzo 1962;
- al signor [REDACTED], sopra generalizzato, per successione al proprio padre [REDACTED]
[REDACTED] in virtù di successione debitamente registrata e trascritta a Caserta il 3 agosto 1928 al numero 15572 particolare.

Il suddetto notaio Dott. Marco Malafronte, nella integrazione alla certificazione prodotta (art. 567 – secondo comma C.P.C.), attesta di aver provveduto alla trascrizione delle relative accettazioni tacite di eredità del signor [REDACTED] e precisamente:

- ✓ contro [REDACTED] ale figlio ed erede, come trascritto all'ufficio provinciale di Caserta – Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, registro generale n. 33639, registro particolare 25019 del 26 agosto 2021 (*cfr. allegato D_elenco formalità*);
- ✓ contro [REDACTED] quale nipote ed erede per trasmissione, come trascritto all'ufficio provinciale di Caserta – Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, registro generale n. 33640, registro particolare 25020 del 26 agosto 2021 (*cfr. allegato D_elenco formalità*);

precisando che:

- ✓ risulta rispettato nel ventennio il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c.;



- ✓ non sussistono passaggi per donazione nel ventennio;
- ✓ le ragioni immobiliari in oggetto, alla data del 28 agosto 2021, risultano libere da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, fatta eccezione per il pignoramento di cui in oggetto.

f) QUESITO n. 6 :

REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

L'analisi della documentazione in atti e le indagini svolte presso gli uffici tecnici del Comune di San Marcellino (CE), con accesso agli atti amministrativi di cui al protocollo n. 3096 del 01.03.2022, hanno evidenziato che,

a) per gli immobili trattati:

- 1) APPARTAMENTO al piano secondo, individuato in catasto dei fabbricati al foglio 5, particella 5045, subalterno 15;
- 2) LASTRICO SOLARE al piano terzo, individuato in catasto dei fabbricati al foglio 5, particella 5045, subalterno 24;

- **è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 47 in data 27 giugno 1975.** ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] per la "COSTRUZIONE DI UN PORTICATO AL P.T. DUE APPARTAMENTI DI DIECI VANI ED ACCESSORI AL PRIMO PIANO E DUE APPARTAMENTI DI DIECI VANI ED ACCESSORI AL SECONDO PIANO" in via De Paola n.27(cfr. allegato F_Licenza Edilizia_grafici);
- è stata presentata, in data 12 giugno 2006 – prot. 3852 - **Denuncia di Inizio Attività** per la "Ristrutturazione di un appartamento per civile abitazione" sito in via De Paola n. 28, dal sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con comunicazione di FINE LAVORI del 21.11.2006, prot. 7850(cfr. allegato F_D.I.A._grafici).
- Per gli stessi non risultano rilasciati ulteriori atti autorizzativi, presentate richieste di D.I.A. e S.C.I.A, né inoltrate istanze di condono (cfr. allegato F_certificazione edilizio-urbanistica).

b) il fabbricato sito in via De Paola n. 28 ricade, secondo il vigente P.R.G. del comune di

ESPERTO : Architetto Giuseppe Tamburrino - via Giotto n° 50 – 81031 AVERSA (CE)
Email: gtdstudioarch@inwind.it - PEC: giuseppe.tamburrino@archiworldpec.it



San Marcellino (CE), in zona A – Centro Storico – approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 11393 in data 29.12.1983 e sempre in zona A – Centro Storico – del P.U.C. adottato con delibera di Giunta Comunale n. 77 del 20.08.2020 (cfr. allegato F_certificazione edilizio-urbanistica_erroneamente indicato in data 20.08.2022).

Il rilevamento metrico e fotografico, nonché l'analisi della documentazione amministrativa e catastale prodotta, sui beni pignorati, hanno evidenziato che, allo stato attuale:

- 1) **sull'unità abitativa**, posta al secondo piano, individuata catastalmente al foglio 5, particella 5045, subalterno 15, con annessi accessori e pertinenze, derivante dalla DIVISIONE dell'unità ex particella 299 subalterno 11, denunciata in catasto in data 22.11.2006 – prot. n. CE0317454 in atti dal 22/11/2006 – DIVISIONE (n.19366.1/2006), successivamente alla presentazione della su citata D.I.A. che ha legittimato i lavori di frazionamento dell'ex unità abitativa (sub 11) in due unità (subb. 14 e 15), **esiste un piccolo ABUSO EDILIZIO, costituito da una veranda in alluminio e vetro, realizzata sul balcone lato sud, della superficie di 1,20 m x 1,50 m, ad uso lavanderia, non SANABILE, che va rimosso con rimessa in pristino dello stato dei luoghi. Inoltre, il lucernario che da aerazione ad una camera dell'appartamento sub. 15, non era inserito nella D.I.A. per la "Ristrutturazione di un appartamento per civile abitazione" di cui sopra, dunque da SANARE con presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, ex art. 37 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;**
- 2) **sull'unità lastrico solare**, posta al terzo piano, individuato catastalmente al foglio 5, particella 5045, subalterno 24 non vi sono abusi edilizi (il lucernario è inserito come opera da sanare dell'appartamento sub. 15); su di esso è installato un impianto fotovoltaico, di potenza di KW 18,60, con la G.S.E. S.p.A., autorizzato con presentazione di S.C.I.A. dell' 01/08/2011 prot. 5106, su richiesta della sig.ra [REDACTED] (cfr. allegato F_atti amministrativi).

Vi sono, dunque, due (2) **NON CONFORMITA'** edilizie della unità immobiliare abitativa



rilevata, rispetto ai grafici di progetto allegati alla rilasciata autorizzazione edilizia.

Per tale difformità non sono state presentate né istanze di condono (sanatoria c.d. speciale) né ulteriori atti autorizzativi in sanatoria (cfr. allegato F_certificazione ufficio tecnico), né comunicati provvedimenti e/o ordinanze di demolizione dagli uffici preposti al controllo dell'attività edilizia.

Per le suddette opere abusive, l'immobile pignorato **non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 47 del 1985, in quanto le ragioni del credito sono successive alla data del 2 ottobre 2003**, né in quelle previste dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 2001, per cui non è applicabile l'art. 36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per la **VERANDA ABUSIVA**.

Per la realizzazione del **LUCERNARIO**, invece, è possibile la sanatoria in applicazione dell'art. 37 del D.P.R.380/2001.

- CALCOLO COSTI OPERE DI RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI -

Al fine di quantificare i costi di demolizione delle opere abusive non sanabili, con rimessa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato, l'esperto ha di seguito stilato un computo metrico estimativo "a corpo", sulla scorta dei costi medi applicati dalle imprese edili locali.

RIMOZIONE di una veranda formata da profilati metallici e vetro di circa 2,70 metri lineari per circa 3,00 metri di altezza, in ampliamento al progetto approvato, non sanabile.

costi per la rimozione:

Smontaggio della struttura costituita da pannellature leggere in profilati metallici e vetro, compreso la sigillatura dei fori e le opere murarie necessarie, e trasporto a rifiuto in discarica autorizzata, compreso oneri-sicurezza ed imprevisti, a corpo.....**€ 700,00**

Costi amministrativi (desunti dall'ufficio):

- a) - Diritti di segreteria =.....**€ 150,00**
- b) - Diritti istruttoria=.....**€ 150,00**
- c) - SANZIONE =.....**€ 516,00**



Spese Tecniche

- a) Presentazione pratica S.C.I.A in SANATORIA - con Direzione dei Lavori per la RIMOZIONE delle opere abusive e rimessa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato e sanatoria lucernario (compreso oneri di legge).....**€ 1.200,00**

TOTALE COSTI RIMESSA IN PRISTINO(compreso oneri di legge);.....**€ 2.716,00**

Per l'entità delle opere abusive non sono previsti oneri per la sicurezza nelle spese tecniche; sono già compresi nella voce: costi per la rimozione.

g) QUESITO n. 7 :

STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

Attualmente le due unità immobiliari risultano:

- 1) quella abitativa, individuata al foglio 5 - particella 5045 - subalterno 15, **occupata** dalla signora [REDACTED] [REDACTED] in virtù di contratto di locazione abitativa registrato presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Aversa - in data 21/12/2021 (cfr. allegato A _copia contratto di locazione).

Dalla lettura del contratto di locazione si evince che: "il locatore è il sig. [REDACTED] A) [REDACTED], residente in San Marcellino (CE) alla via De Paola n.28; comodatario dell'immobile oggetto della seguente locazione come da contratto di comodato d'uso gratuito registrato con atto n.1850 serie 3 stipulato il 09/12/2021 e registrato il 13/12/2021 presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate di Aversa (CE)";

- 2) quella destinata a lastrico solare, individuata al foglio 5 - particella 5045 - subalterno 24, **è occupata** dal sig, [REDACTED]



h) QUESITO n. 8 :

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Dal fascicolo del procedimento e dalle indagini eseguite risulta quanto di seguito riportato:

SEZIONE A: Vincoli ed oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente

1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:

Non ve ne sono.

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

NESSUNO.

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

NESSUNA.

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.) , anche di natura condominiale;

NESSUNO.

6) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;

Non ve ne sono.

SEZIONE B: Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1) Iscrizioni ipotecarie:

NESSUNA.



2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

NESSUNO oltre a quello oggetto della presente procedura.

3) Difformità urbanistico - edilizie;

Le difformità edilizie ed urbanistico riscontrate nel corso delle operazioni sono quelle riportate al paragrafo f (Quesito n. 6).

Il costo totale per la regolarizzazione edilizio-urbanistica si è configurato in **euro 2.700,00**.

Tale costo è stato detratto nella definizione del valore di mercato finale.

4) Difformità catastali;

NESSUNA difformità catastale è stata riscontrata tra la situazione reale rilevata e quella riportata nelle due (2) planimetrie catastali corrispondenti (la rimozione della veranda abusiva ripristinerà la conformità tra lo stato reale e la planimetria catastale).

i) QUESITO n. 9 :

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

Le indagini svolte presso gli uffici competenti del Comune di San Marcellino (CE) hanno evidenziato con certezza che il cespite **non ricade su suolo DEMANIALE**, bensì in zona territoriale omogenea "A - CENTRO STORICO" - regolamentata dalle norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale (cfr. allegato F_certificazione ufficio tecnico).

I) QUESITO n. 10 :

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.

Alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria, in virtù di alcuno degli istituti richiamati, è possibile affermare che:



i beni in considerazione non sono gravati da censo, né da livello, né da uso civico, e che, dunque, il diritto del debitore esecutato sull'immobile è la piena proprietà.

m) QUESITO n. 11 :

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Risulta non costituito il condominio: la conduzione condominiale del fabbricato è di tipo familiare. Non sono emerse spese fisse di gestione e manutenzione delle parti comuni e/o spese straordinarie già deliberate/decise o scadute e non pagate.

n) QUESITO n. 12 :

VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO.

VALORE DI MERCATO

La valutazione del compendio immobiliare è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato, che definito dagli standard internazionali, viene recepito nei principi ed enunciato nelle "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Il procedimento consiste nel ricercare una serie **di prezzi per beni analoghi** a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare un prezzo definibile come il "PIÙ' PROBABILE VALORE DI MERCATO", cioè dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi.

CRITERIO DI STIMA SCELTO

La stima per Market Comparision Approach costituisce un procedimento che consente di affidarsi soltanto a prezzi certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello



della valutazione e scelti nello stesso segmento di mercato del bene oggetto di analisi. Le difficoltà a trovare dati di mercato reali risiedono nella poca trasparenza del mercato immobiliare italiano, che non permette facilmente di rilevare i veri prezzi di compravendita e, pertanto, con ancora più complicazione, i prezzi delle caratteristiche immobiliari. Oltre alle difficoltà descritte in merito ai prezzi reali di compravendita, esistono anche quelle riguardanti le caratteristiche prese in esame. Queste caratteristiche, infatti, per eseguire correttamente la comparazione, andrebbero valutate tramite un diretto sopralluogo dei beni immobili per i quali si conosce il prezzo. Eseguire il sopralluogo del bene da stimare è già complicato, figuriamoci eseguire quello di beni per i quali non si possiede nessun titolo per invadere la sfera privata altrui. Il metodo, dunque, non è esente da problemi pratici ed è sicuramente meno affidabile rispetto a quanto lo possa essere nel mondo anglosassone nel quale il mercato, ha un'etica complessiva diversa rispetto a quella vigente nel nostro paese.

In virtù di tali considerazioni, il più probabile valore di mercato è stato determinato attraverso il metodo della "STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI" (SAD), basato sulla valutazione quantitativa di tutte le differenze delle varie caratteristiche immobiliari che esistono tra il bene oggetto di stima e il bene medio per lo stesso segmento di mercato ed area geografica di riferimento. Valuteremo, quindi, per ogni caratteristica presa in considerazione la differenza percentuale che esiste tra le quantità di queste mediamente presente nel bene mediano e quelle esistenti nel bene di stima.

Quindi, il valore del bene immobiliare oggetto di stima sarà dato moltiplicando il prezzo unitario medio del segmento di mercato corrispondente al nostro bene, per il prodotto di tutti i coefficienti delle caratteristiche che presentano una differenza rispetto al bene immobiliare medio, detti appunto, di "APPREZZAMENTO" e "DETRAZIONE" di tale valore, il tutto per la superficie commerciale corrispondente.

La consistenza del bene da valutare, quindi, sarà determinata come superficie commerciale complessiva.

Il calcolo della superficie commerciale sarà individuato con riferimento al D.P.R. n. 138/98, allegato C, e alla UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011. In entrambe le norme i metri quadrati sono comprensivi delle murature interne



ed esterne, e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità, che come è facile intuire non possono indistintamente avere tutte lo stesso valore, e dunque ragguagliate attraverso percentuali di riduzione diversi per i vari spazi accessori e di pertinenza, dei locali principali.
Si considererà, dunque:

➤ **il D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria**

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) . I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

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 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle 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 metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità Immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento 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 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento 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.

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

➤ **la Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari.**

Criteri per la valutazione patrimoniale

La norma UNI 10750, riporta i seguenti I criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

ESPERTO : Architetto Giuseppe Tamburrino - via Giotto n° 50 – 81031 AVERSA (CE)
Email: gtdstudioarch@inwind.it - PEC: giuseppe.tamburrino@archiworldpec.it



Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso d'immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini .

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

APPARTAMENTO - foglio 5 - plla 5045 - sub.15 - SECONDO PIANO - calcolo superficie commerciale

AMBIENTI RILEVATI	Superficie utile RILEVATA	Percentuale di ponderazione	Superficie commerciale
soggiorno-pranzo	Mq. 31,60	100%	Mq. 31,60
cucina	Mq. 9,50	100%	Mq. 9,50
camera	Mq. 16,85	100%	Mq. 16,85
camera	Mq. 17,15	100%	Mq. 17,15
bagno	Mq. 5,70	100%	Mq. 5,70
bagno	Mq. 2,15	100%	Mq. 2,15
corridoio	Mq. 10,85	100%	Mq. 10,85
balcone	Mq. 12,30	30%	Mq. 3,69
balcone	Mq. 5,25	30%	Mq. 1,57
Superficie Commerciale - STATO DI FATTO rilevato			Mq. 99,06

ESPERTO : Architetto Giuseppe Tamburrino - via Giotto n° 50 – 81031 AVERSA (CE)

Email: gtdstudioarch@inwind.it - PEC: giuseppe.tamburrino@archiworldpec.it



LASTRICO SOLARE -foglio 5 – plla 5045 - sub.24 - TERZO PIANO- calcolo superficie commerciale

AMBIENTI RILEVATI	Superficie utile RILEVATA	Percentuale di ponderazione	Superficie commerciale
LASTRICO SOLARE	Mq. 121,00	10%	Mq. 12,10
Superficie Commerciale - STATO DI FATTO rilevato			Mq. 12,10

CARATTERISTICHE GENERALI - ALLOGGI DA STIMARE**APPARTAMENTO - foglio 5 – plla 5045 - sub. 15 - SECONDO PIANO –****CARATTERISTICHE POSIZIONALI**

DI ZONA :

L' unità immobiliare in esame è posta in zona centrale di San Marcellino, a pochi metri dal municipio, che è la zona principale del paese. Pertanto, in base alla centralità sociale della zona ed alla vicinanza rispetto a entità di pregio storico, artistico, panoramico ed ambientale (Chiesa di San Marcellino – a circa 100 metri in linea d'aria) si è determinato un coefficiente correttivo pari a:.....Coefficiente: **1,00**

CARATTERISTICHE FUNZIONALI

DI ZONA :

Le caratteristiche funzionali di zona urbana rientrano nella normalità della dotazione media del comune medesimo: le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria dell'area interessata, dunque, garantiscono un valore medio di efficienza funzionale.....Coefficiente: **1,00**.

CARATTERISTICHE ESTETICHE

DI ZONA :

Le caratteristiche estetiche della zona urbana d'interesse, non presentano particolari elementi dominanti, sia positivi (vedute panoramiche, elemento naturale predominante, scorci, parchi urbani) che negativi (carceri, discoteche, elemento artificiale predominante), dunque, garantiscono un valore medio di vivibilità.....Coefficiente: **1,00**.



TOTALE COEFFICIENTE DI ZONA

Tipo di rapporto strumentale	rapporto strumentale
Posizionale	1,00
Funzionale	1,00
Estetico	1,00
Totale rapporto strumentale della zona	1,00

CARATTERISTICHE FUNZIONALI

DELL'EDIFICIO:

L'elenco delle caratteristiche funzionali, di cui è dotato il nostro edificio, può essere così sintetizzato:

- impianto elettrico: **SI**Coefficiente 1,00
- impianto idraulico: **SI**Coefficiente 1,00
- impianto gas: **NO** (mancano allacciamenti).....Coefficiente 0,99
- riscaldamento centralizzato: **NO**Coefficiente 1,00
- citofonico: **SI**Coefficiente 1,00
- condizionamento centralizzato: **NO**Coefficiente 1,00
- ascensore:**NO** (valutato nelle caratteristiche posizionali alloggio).....Coefficiente 1,00
- cortile privato comune : **SI**coefficiente 1,00
-**Totale Coefficiente 0,99**

CARATTERISTICHE ESTETICHE

DELL'EDIFICIO:

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'intero edificio può essere così sintetizzato:

- estetica delle facciate – composizione architettonica: valore quasi ordinario.....Coefficiente 0,99
- porta d'ingresso: in alluminio e vetro – ordinario.....Coefficiente 1,00
- decorazioni ed ornamenti : completamente assenti.....Coefficiente 0,99
- estetica delle scale e del portone : scala ordinaria – buia.....Coefficiente 0,99
- estetica materiali interni parti comuni: ordinarieCoefficiente 1,00
- estetica dei portoni alloggi:ordinariaCoefficiente 1,00
-**Totale Coefficiente 0,97**

CARATTERISTICHE CONSERVATIVE

DELL'EDIFICIO:

L'intero stabile esteticamente presenta finiture di tipo civile in **stato di conservazione sufficiente** ed è caratterizzato dalle seguenti valutazioni:

- tinteggiature esterne - in parziale stato di conservazione.....Coefficiente 1,00
- tinteggiature scale atrio ingresso in normale stato di conservazioneCoefficiente 1,00



- atrio scala -gradini-ringhiera.....Coefficiente 1,00
- conservazione intonaco esterno normale.....Coefficiente 1,00
- stato frontalini e parapetti.....Coefficiente 1,00
- gli infissi (cancelli-portoncini) sono in normale stato di conservazione.....Coefficiente 1,00
- impermeabilizzazione copertura (pavimentazione assente).....Coefficiente 0,99

.....**Totale Coefficiente 0,99**

TOTALE COEFFICIENTE DI EDIFICIO

Tipo di rapporto strumentale	rapporto strumentale
Funzionale	0,99
Estetico	0,97
Conservativo	0,99
Totale rapporto strumentale edificio	0,950

CARATTERISTICHE FUNZIONALI

DELL'ALLOGGIO DA STIMARE :

- Impianto elettrico: presente e a norma.....coefficiente 1,00
- Impianto idraulico: presentecoefficiente 1,00
- Impianto gas città: non presentecoefficiente 0,99
- Impianto riscaldamento: presentecoefficiente 1,00
- camini n. 1: presente.....coefficiente 1,05
- Impianto citofonico : presentecoefficiente 1,00
- Impianto condizionamento : non presente.....coefficiente 1,00
- Caratteristiche interne alloggio: (grado illuminazione-disposizione ambienti-dimensione ambienti-ventilazione).....coefficient e 0,95
- Classe energetica (INTERMEDIA).....coefficiente 0,98

.....**Totale Coefficiente 0,97**

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

DELL'ALLOGGIO DA STIMARE :

La superficie commerciale complessiva dell'alloggio è di mq 99,06.

L'appartamento ha un taglio dimensionale "MEDIO" con buona appetibilità di mercato.

.....Coefficiente **1,00**

CARATTERISTICHE ESTETICHE

DELL'ALLOGGIO DA STIMARE :



Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'appartamento può essere così sintetizzato:

- caratteristica estetica portone d'ingresso:.....Coefficiente 1,00
- caratteristica estetica porte interne:.....Coefficiente 1,00
- tinte e decori:.....Coefficiente 1,00
- pavimentazioni.....Coefficiente 0,99
- piastrelle ed elementi bagno.....Coefficiente 0,99
- infissi esterni.....Coefficiente 1,00
- scuri.....Coefficiente 1,00
-**Totale Coefficiente 0,98**

CARATTERISTICHE CONSERVATIVE

DELL'ALLOGGIO DA STIMARE :

L'alloggio si mostra nel seguente stato conservativo:**sufficiente stato di conservazione** ed è caratterizzato dalle seguenti valutazioni:

- Pavimenti.....Coefficiente 1,00
- Intonaci.....Coefficiente 1,00
- Tinteggiature.....Coefficiente 0,99
- Rivestimenti.....Coefficiente 0,99
- Finestre.....Coefficiente 1,00
- Porte interne.....Coefficiente 1,00
-**Totale Coefficiente 0,98**

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

DELL'ALLOGGIO DA STIMARE :

Le varianti posizionali dell'alloggio sono basate su due aspetti fondamentali: il livello di piano e l'affaccio, vale a dire la visuale permanente che si ha dal soggiorno o, comunque, dalla zona giorno:

- livello di piano: 2° senza ascensore.....Coefficiente **0,95**
- affaccio prevalente: corte interna e strada principale.....Coefficiente **0,99**
-**Totale Coefficiente**
0,94

TOTALE COEFFICIENTE DELL'ALLOGGIO

Tipo di rapporto strumentale	rapporto strumentale
Funzionale	0,97
Dimensionale	1,00
Estetico	0,98
Conservativo	0,98
Posizionale	0,94
Totale rapporto strumentale alloggio	0,875



CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i parametri relativi alla posizione, alla funzionalità dell'edificio ed alloggio, alle caratteristiche dimensionali dell'abitazione, a quelle estetiche del fabbricato ed appartamento, dello stato conservativo di tutti gli elementi, e moltiplicando fra loro i rispettivi coefficienti strumentali abbiamo ottenuto, come **coefficiente correttivo complessivo**:

Scheda riassuntiva dell'APPARTAMENTO da stimare (subalterno 15)	
Totale coefficienti	Rapporto Strumentale di aggiustamento
Coefficiente di zona	1,000
Coefficiente di edificio	0,950
Coefficiente di alloggio	0,875
TOTALE RAPPORTO STRUMENTALE	0,831

DETERMINAZIONE DEL "VALORE UNITARIO MEDIO" - UNITA' IMMOBILIARE

La quotazione dei singoli appartamenti a San Marcellino è estremamente disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi complessivi, risultando inferiori a 1.000 €/m² o superiori a 1.200 €/m², a secondo dell'anno di costruzione e della tipologia edilizia. La zona immobiliare in oggetto riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Dai dati pubblicati su Immobiliare.it, per il mese di Agosto 2022, per il comune di San Marcellino, per immobili residenziali in vendita, si sono richiesti in media € 1.118 per metro quadro di superficie. Per contro su Borsino immobiliare.it, per abitazioni in stabili di FASCIA MEDIA, le quotazioni medie sono di 797,00 euro per metro quadrato.

I cespiti da valutare rientrano nella tipologia delle abitazioni civili, a carattere ordinario, con quotazioni nella media di zona.

Il rapporto tra il prezzo unitario medio di vendita di mercato del luogo di riferimento, aggiornati ad Agosto 2022 (dati desunti da "Immobiliare.it" e "Borsinoimmobiliare.it"), ed il valore unitario medio OMI (II° semestre 2021), rappresenta il coefficiente di allineamento. Moltiplicando il valore unitario medio OMI per il coefficiente di allineamento restituirà il valore unitario medio di un alloggio, dello stesso segmento di mercato di quello di nostro interesse, aggiornato temporalmente e che tiene conto di più fonti del mercato immobiliare locale. Tale valore unitario medio moltiplicato a sua volta per la superficie commerciale determinata ci



darà il valore di mercato più probabile dell'alloggio da stimare.

SCHEDA GENERALE ALLOGGIO DA STIMARE				
APPARTAMENTO - foglio 5 – plla 5045 – sub. 15 - SECONDO PIANO				
Tipo di dato	Dato rilevato			
Indirizzo	Via De Paola n° 28			
Zona OMI	B3 / Centrale/CENTRO URBANO			
Destinazione d'uso	Residenziale			
Tipologia edilizia	Abitazione civile			
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato			
Stato di conservazione	Normale			
Superficie commerciale	Mq. 99,06			
Prezzo medio OMI-2° sem.2021	€ 850,00	Coeff.allineam.	1,12	€ 952,00/mq

Vu = valore immobile unitario aggiustato

Vimm.um =valore immobiliare unitario medio (prezzo medio OMI x coeff. allineamento)

Rs = rapporto strumentale complessivo

APPARTAMENTO PIGNORATO (sub. 15) – piano secondo

$$Vu = Vimm.um * Rs$$

$$Vu = 952,00 \text{ €/mq} * 0.831 = \mathbf{791,11 \text{ €/mq}}$$

SCHEDA GENERALE ALLOGGIO DA STIMARE	
LASTRICO SOLARE - foglio 5 – plla 5045 – sub. 24 - TERZO PIANO –	
Tipo di dato	Dato rilevato
Indirizzo	Via De Paola n° 28
Zona OMI	B3 / Centrale/CENTRO URBANO
Destinazione d'uso	Residenziale
Tipologia edilizia	Lastrico solare
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato
Stato di conservazione	Normale
Superficie commerciale	Mq. 12,10



Prezzo medio OMI-2° sem.2021	€ 850,00	Coeff.allineam.	1,12	€ 952,00/mq
------------------------------	----------	-----------------	-------------	--------------------

LASTRICO SOLARE (sub. 24) – piano terzo

$$Vu = V_{imm.um} * Rs$$

$$Vu = 952,00 \text{ €/mq} * 0.831 = \mathbf{791,11 \text{ €/mq}}$$

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE

Il seguente calcolo per la determinazione del valore di mercato, tiene conto della superficie commerciale dell'unità abitativa e del lastrico solare, così come rilevata, allo stato reale dei luoghi, con abuso edilizio rimosso.

Per il calcolo del "più probabile valore di mercato" sarà sufficiente eseguire il prodotto del "valore medio unitario aggiustato" per la "superficie commerciale complessiva" determinata.

- 1) **UNITA' IMMOBILIARE n.1** - (APPARTAMENTO PIGNORATO) – Piano Secondo – Fg. 5_Plla 5045_sub.15

$$Vm = Vu \times Sc$$

Superficie commerciale complessiva = Mq. 99,06

$$\mathbf{V_{mercato} = 791,11 \text{ €/mq} \times 99,06 \text{ mq} = 78.367,35 \text{ euro}}$$

- 2) **UNITA' IMMOBILIARE n.2** - (LASTRICO SOLARE PIGNORATO) – Piano Terzo – Fg. 5_Plla 5045_sub.24

$$Vm = Vu \times Sc$$

Superficie commerciale complessiva = Mq. 12,10

$$\mathbf{V_{mercato} = 791,11 \text{ €/mq} \times 12,10 \text{ mq} = 9.572,43 \text{ euro}}$$

Dal valore complessivo di mercato delle unità immobiliari stimate, vanno detratti il costo di ripristino delle condizioni di legittimità edilizia-urbanistica.

Valore di mercato complessivo delle due (2) unità immobiliari:

$$Vc = V1 + V2$$

$$\mathbf{Vc = 78.367,35 \text{ euro} + 9.572,43 \text{ euro} = 87.939,78 \text{ euro}}$$



COSTI:

- spese regolarizzazione edilizio-urbanistica, e riduzione in pristino: euro **2.716,00;**

VALORE MERCATO FINALE = Valore Mercato Stimato – Costi

$$\mathbf{Vmf = € 87.939,78 - € 2.716,00 = € 85.223,78}$$

Lo scrivente esperto, sulla scorta del valore di mercato finale propone, al giudice dell'esecuzione, un prezzo a base d'asta dei cespiti che, considerata la loro non immediata disponibilità alla data di aggiudicazione, in quanto entrambi occupati (appartamento sub. 15 e lastrico solare sub. 24), la possibilità di **una riduzione del 10% del valore di mercato stimato.**

$$\text{PREZZO A BASE D'ASTA} = \mathbf{Vmf - 10\%}$$

$$\mathbf{PREZZO A BASE D'ASTA = € 85.223,78 - € 8.522,38 = € 76.701,40}$$

o) QUESITO n. 13:

ACQUISIRE CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Il debitore esecutato:

- **[REDACTED] (NA), è alla data del 31 gennaio 2021 residente nel comune di NAPOLI (NA) in via S.Ignazio di Loyola n. 232 – quartiere Chiaiano - dove è iscritta nell'anagrafe della popolazione residente dal 12/01/2021 – per immigrazione dal comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) (cfr. allegato E_certificato storico residenza).**



risulta di stato libero.

L'ESTRATTO PER RIASSUNTO dal registro degli atti di matrimonio attesta che:

- in data **19 aprile 2007** hanno contratto tra loro matrimonio:
 - [REDACTED] data il [REDACTED] [REDACTED].

Nelle annotazioni dell'estratto è riportato che:

- gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali;
 - con provvedimento del Tribunale di S.Maria Capua Vetere in data 16.03.2010 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi cui all'atto di matrimonio controscritto.
- Annotata il 20.06.2010 (cfr. allegato E estratto dal registro atti di matrimonio).

Dunque, alla data della trascrizione del pignoramento del 26/06/2019, la signora era residente nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) in via Antonio Simoncelli n.25, e con decorrenza 16.03.2010 era stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi, [REDACTED], di cui all'atto di matrimonio.

4 - CONCLUSIONI

LOTTO UNICO.

Unità immobiliare n. 1 (Appartamento):

Comune: **SAN MARCELLINO (CE);**

Via: **DE PAOLA** n. 28;

Foglio Catastale: **5;**

Particella: **5045;**

Sub: **15;**

Categoria: **Abitazione civile A/2;**

ESPERTO : Architetto Giuseppe Tamburrino - via Giotto n° 50 – 81031 AVERSA (CE)
Email: gtstudioarch@inwind.it - PEC: giuseppe.tamburrino@archiworldpec.it



Classe: **2;**

Consistenza: **5 vani;**

Superficie commerciale: Appartamento **99,06 mq;**

Confini: confinante con appartamento sub. 14, con corte sub. 13, con particella 5024, con vano scala sub. 1;

Difformità: **piccolo ABUSO EDILIZIO**, costituito da una veranda in alluminio e vetro, realizzata sul balcone lato sud, della superficie di 1,20 m x 1,50 m, ad uso lavanderia, non SANABILE, che va rimosso con rimessa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato. Inoltre il lucernario, mai autorizzato, verrà legittimato con la presentazione di una S.C.I.A in sanatoria;

Stato di possesso: **OCCUPATO** dalla signora [REDACTED], [REDACTED] - in virtù di contratto di locazione abitativa registrato presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio territoriale di Aversa - in data 21/12/2021;

Quota condominiale ordinaria mensile: **nessuna**

Valore di mercato finale: euro **78.367,35;**

Unità immobiliare n. 2 (Lastrico solare):

Comune: **SAN MARCELLINO (CE);**

Via: **DE PAOLA n. 28;**

Foglio Catastale: **5;**

Particella: **5045;**

Sub: **24;**

Categoria: **Lastrico solare F/5;**

Piano: **3°;**

Consistenza: **121 m²;**

Superficie commerciale: Lastrico solare **12,10 mq.;**

Confini: confinante con lastrico solare sub. 23, con corte sub. 13, con particella 5024, con vano scala sub.1;

Difformità: **nessuna**



Stato di possesso: **OCCUPATO** dal sig. [REDACTED]o;

Valore di mercato finale: euro **9.572,43**;

PREZZO A BASE D'ASTA- LOTTO UNICO: euro **€ 76.701,40**;

Certo di avere svolto fedelmente il compito a me affidato, nel migliore dei modi e con il solo scopo di far conoscere la verità, si rilascia la presente perizia di consulenza tecnica, con i relativi allegati, per l'uso richiesto.

AVERSA, lì 22/09/2022

L'Esperto

Arch. Giuseppe Tamburrino

