

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott. Antonio CIRMA

PROCEDURA DI ESECUZIONE

R.G.E. n. 319/2017

.....
contro
.....

DOCUMENTO:

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Spazio riservato al depositato in cancelleria

L'ESPERTO
Dott. Ing. Antonio SALZANO






RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. Giudice dott. Antonio CIRMA della Sezione Esecuzioni Immobiliari

- Tribunale di Napoli Nord -

1. PREMESSA

Con ordinanza del 20/08/2020, la S.V.I. nominava il sottoscritto **Dott. Ing. Antonio SALZANO**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 16622, con studio in Marano di Napoli (NA) alla Via Francesco Baracca n. 28, esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **R.G.E. 319/2017**, promosso da contro +1, invitandomi ad accettare l'incarico entro il 28/08/2020, al fine di elaborare il valore dell'immobile staggito, compiendo gli ulteriori accertamenti secondo le linee guida, ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173bis disp. att. c.p.c.

2. ATTIVITA' PRELIMINARI

Accettato l'incarico peritale, esaminavo gli atti del procedimento e precisamente:

- Atto di Pignoramento, ritualmente notificato ai debitori, in data 11 maggio 2017, dallo Studio Legale SIMONELLI, nella qualità di procuratore del creditore procedente, il quale sottoponeva a pignoramento l'immobile di seguito descritto, ubicato in Casaluce (CE) alla Via R. Morandi n. 12 e precisamente:
 - Appartamento al piano primo della consistenza di 7,5 vani, allibrato al NCEU del Comune di Casaluce (CE) al foglio 9, p.lla 5315, sub. 8.
- certificato notarile, del 11 luglio 2017, a firma del Dott.re Gustavo Trotta, Notaio in Pagani (SA).

Successivamente eseguivo il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente, e verificata l'allegazione del certificato notarile, **la ritenevo completa ed esaustiva, in conformità al disposto art. 567, secondo comma, c.p.c., fatta eccezione per la notifica dell'avviso a Equitalia Servizi di Riscossione SpA con sede in Roma.**

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



3. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

Preliminarmente all'inizio delle operazioni peritali, acquisivo dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, tutti gli atti catastali necessari per la corretta identificazione del bene oggetto di pignoramento.

Nel seguito, acquisivo dal Comune di Casaluce l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio in capo agli esecutati.

Dopo il fermo delle attività peritali agli effetti delle disposizioni ex art. 54 ter D.L. n. 18/2020, venivo edotto dal custode della fissazione della data di primo accesso per il giorno 27 luglio 2021, ore 9:30, presso i luoghi oggetto di esecuzione.

In sede di acceso, oltre al custode giudiziario, risultava presente la sola esecutata.

Eseguiti i rilievi metrici e fotografici del compendio pignorato, alle ore 11:05 si concludevano le operazioni peritali.

In proseguo, acquisivo copia del contratto di compravendita per Notar Orsi in capo agli esecutati e pertanto, in data 01/09/2021, formulavo istanza telematica al Comune di Casaluce (CE) per l'acquisizione della documentazione urbanistica ritraente il bene pignorato.

Solo in data 20/10/2021, dopo le formalità di prenotazione per l'accesso ai locali del Comune di Casaluce, esaminavo ed acquisivo gli atti urbanistici relativi al compendio pignorato.

Infine, in data 05 gennaio 2021, in conformità all'indicazione del mandato peritale ed alla proroga concessa, si trasmetteva copia della presente relazione in formato elettronico, con esclusione degli allegati, al creditore procedente ed agli esecutati per il tramite dei loro procuratori.



4. RELAZIONE DI STIMA

Per meglio sintetizzare i risultati conseguiti, in relazione al mandato conferito, lo scrivente ha redatto la relazione di stima distinguendo i seguenti capitoli:

- a) *Quesito n. 1: l'identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento;*
- b) *Quesito n. 2: l'elencazione, l'individuazione e la descrizione dei lotti di vendita;*
- c) *Quesito n. 3: l'identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento;*
- d) *Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo dei lotti di vendita;*
- e) *Quesito n. 5: l'individuazione dei passaggi di proprietà dei beni staggiti;*
- f) *Quesito n. 6: la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- g) *Quesito n. 7: lo stato di possesso attuale dei beni staggiti;*
- h) *Quesito n. 8: la specificazione dei vincoli ed oneri gravanti sui beni staggiti;*
- i) *Quesito n. 9: la specificazione demaniale*
- j) *Quesito n. 10: la specificazione di pesi od oneri di altro tipo;*
- k) *Quesito n. 11: l'informazione utili;*
- l) *Quesito n. 12: la valutazione dei lotti di vendita;*
- m) *Quesito n. 13: la quota indivisa;*
- n) *Quesito n. 14: l'acquisizione delle certificazioni.*



a) QUESITO N. 1: L'IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto del pignoramento è rappresentato da un appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Casaluce (CE) alla Via R. Morandi n.12, posto al piano primo di un fabbricato della tipologia a corte interna, con diversi immobili residenziali.

Esso infatti è identificato nel catasto fabbricati del Comune di Casaluce (CE) quale:

- **Appartamento:** foglio 9 particella 5315 subalterno 8

Pertanto, l'atto esecutivo ha correttamente pignorato l'interezza del diritto di piena proprietà degli esecutati, così come emergenti dall'atto di compravendita per Notar Raffaele Orsi con sede in Santa Maria Capua Vetere del 01/08/2008 - Rep. 93321 - Racc. 54582.

Si rileva altresì la congruenza del pignoramento ai dati castali attuali.

Le uniche differenze dello stato dei luoghi, rispetto alla visura e planimetria catastale acquisite, sono caratterizzate da lievi diversità di distribuzione degli spazi interni, nel mutamento dell'uso a lavanderia rispetto al ripostiglio attiguo alla cucina, nel diverso posizionamento e dimensione di taluni vani finestra e porta-finestra lungo i prospetti dell'immobile, i cui costi per l'uniformità saranno valutati in sede di stima.

Il fabbricato che contiene l'immobile staggito è riportato nell'estratto di mappa catastale del Comune di Casaluce (CE) al foglio 9 particella 5315.

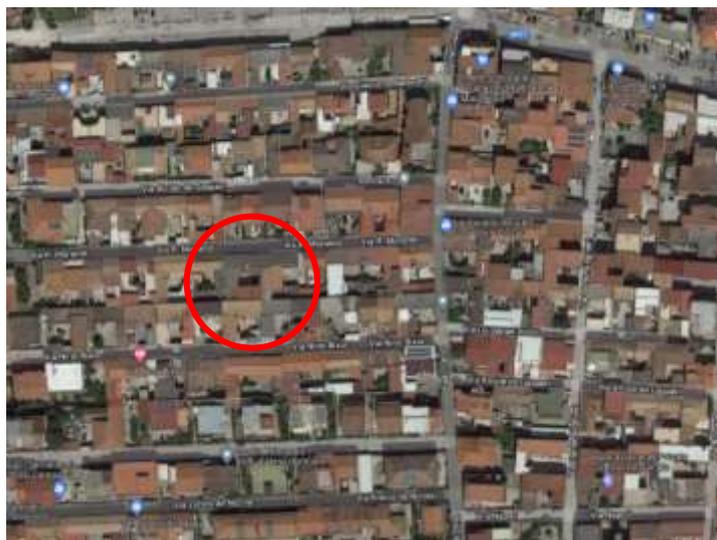


Estratto di mappa catastale: CT- foglio 9 - part.5315

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con i rilievi satellitari, si verifica la rispondenza dell'ubicazione dell'unità pignorata.



GOOGLE MAPS: CASALUCE (CE)

Ai fini della definizione dei lotti di vendita, valutata la migliore appetibilità del bene, in relazione al titolo di provenienza, si ritiene costituire il seguente:

LOTTO UNICO: *Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Via R. Morandi n. 12 in Casaluce (CE), posto al piano primo del fabbricato per civile abitazioni, con i conseguenti diritti sulle parti comuni, così come emergenti dall'atto di compravendita per Notar Raffaele Orsi con sede in Santa Maria Capua Vetere del 01/08/2008 - Rep. 93321 - Racc. 54582. L'unità immobiliare consta in circa 120 mq calpestabili, con balconate per complessivi 34 mq; il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Casaluce (CE) al foglio 9 particella 5315 subalterno 8. Essa confina a Nord con Via R. Morandi, ad Est con cortile comune ed a Sud con altrui proprietà.*



Sono da intendersi comuni a tutti gli alloggi presenti nel fabbricato l'androne ed il cortile.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufo, con finitura prevalente ad intonaco, in sufficiente stato di manutenzione.

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato al primo piano, ed è accessibile dalla scala esclusiva che si diparte dal piano terra oltrepassando il portoncino pertinenziale.

L'oggetto della presente procedura è il seguente:

LOTTO UNICO: *Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Via R. Morandi n. 12 in Casaluce (CE), posto al piano primo del fabbricato per civile abitazioni, con i conseguenti diritti sulle parti comuni, così come emergenti dall'atto di compravendita per Notar Raffaele Orsi con sede in Santa Maria Capua Vetere del 01/08/2008 - Rep. 93321 - Racc. 54582. L'unità immobiliare consta in circa 120 mq calpestabili, con balconate per complessivi 34 mq; il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Casaluce (CE) al foglio 9 particella 5315 subalterno 8. Essa confina a Nord con Via R. Morandi, ad Est con cortile comune ed a Sud con altrui proprietà.*





Vista esterna dell'appartamento dal cortile comune



Vista esterna dell'accesso pedonale dell'appartamento dal cortile comune

Nel proseguo al fine di descrivere il lotto di vendita, è opportuno illustrare le seguenti definizioni:

- **Superficie utile:** la superficie di pavimento degli alloggi è misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge o di balconi;

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



- **Superficie dei balconi:** la superficie dei balconi è quella misurata per l'effettivo sviluppo, al netto di murature e pilastri;
- **Superficie catastale e/o commerciale:** essa è calcolata così come indicato nei criteri generali del DPR 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In particolare si è procede calcolando per intero la superficie circoscritta dai i muri interni e quelli perimetrali esterni, 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 muri di confine. Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle parti di superficie non residenziale, si è fatto riferimento all'Allegato C del suddetto DPR.

| GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998 | CATEGORIE ATTUALI | CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998) |
|---|---|--|
| R <i>Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari</i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ A/1 - Abitazioni di tipo signorile ▪ A/2 - Abitazioni di tipo civile ▪ A/3 - Abitazioni di tipo economico ▪ A/4 - Abitazioni di tipo popolare ▪ A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare ▪ A/6 - Abitazioni di tipo rurale ▪ A/7 - Abitazioni in villini ▪ A/8 - Abitazioni in ville ▪ A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico ▪ A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi ▪ C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse | Somma della superficie dei: <ul style="list-style-type: none"> a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%. |
| P <i>Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo</i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ B/1 - Collegi e convitti, educandi, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme, conventi, seminari ▪ B/2 - Case di cura e ospedali ▪ B/3 - Prigioni e riformatori ▪ B/4 - Uffici pubblici ▪ B/5 - Scuole e laboratori scientifici ▪ B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie ▪ B/7 - Cappelle ed oratori | Somma della superficie dei: <ul style="list-style-type: none"> a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%; d) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%. |
| T <i>Unità immobiliari a destinazione terziaria</i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ A/10 - Uffici e studi privati ▪ B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate ▪ C/1 - Negozi e botteghe ▪ C/2 - Magazzini e locali di deposito ▪ C/3 - Laboratori per arti e mestieri ▪ C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi ▪ C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative ▪ C/7 - Tettoie chiuse o aperte | Somma della superficie dei: <ul style="list-style-type: none"> a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi; b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%; d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%. |

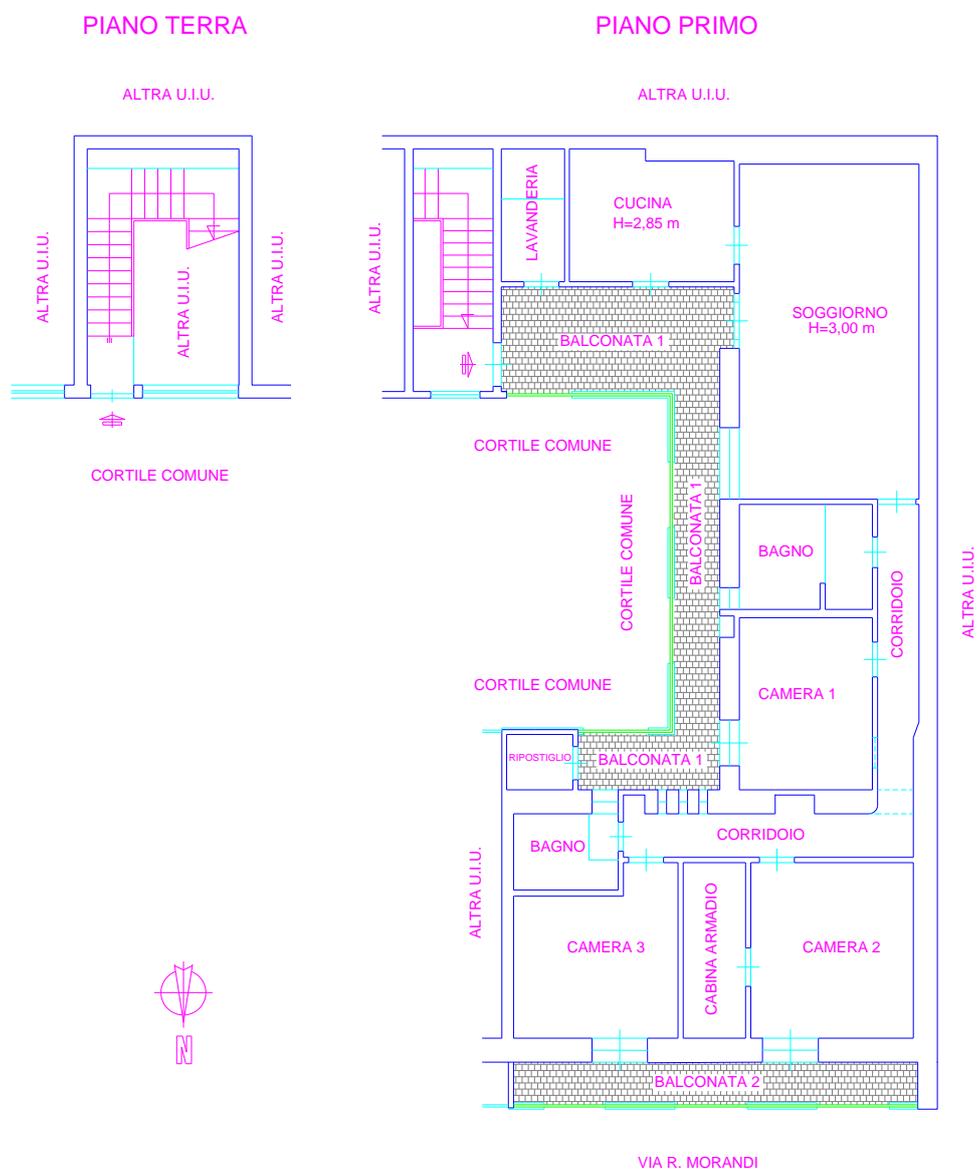


LOTTO UNICO

Il lotto in esame è costituito da un appartamento per civile abitazioni ubicato alla Via R. Morandi n.12 di Casaluce (CE), al piano primo, il cui accesso è posto dalla porta centrale per chi accede dal cortile comune.

Esso è allibrato in catasto fabbricati del Comune di Casaluce al foglio 9 particella 5315 subalterno 8 ed è confinante a Nord con Via R. Morandi, ad Est con cortile comune ed a Sud con altrui proprietà.

Per consentire una migliore descrizione dei luoghi e delle consistenze a descriversi, si riporta la seguente planimetria dello stato dei luoghi.



Planimetria dello stato dei luoghi

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

| CONSISTENZA DELLO STATO DEI LUOGHI | |
|--|------------------------------|
| UBICAZIONE | Piano Terra/Primo |
| DESTINAZIONE D'USO | Abitazione |
| SUPERFICIE UTILE [m²] | 120,00 |
| SUPERFICIE BALCONI [m²] | 34,00 |
| SUPERFICIE CATASTALE [m²] | 160,00 |

L'immobile è occupato dagli esecutati, e consta in circa 120,00 mq calpestabili, con balconate a livello per circa 34,00 mq.

Le pavimentazioni dell'intero appartamento sono in piastrelle in gres porcellanato dal tono prevalente marrone.

La cucina è rivestita con piastrelle, per la parte sovrastante il mobilio.

L'intero appartamento è attintato con pittura prevalentemente lavabile, fatta eccezione delle pareti basse del soggiorno a modi boiserie, della parete di capo letto della camera da letto patronale e delle pareti alte del bagno patronale che sono attintate tipo spatolato.

Le porte interne sono in legno di color marrone, così come parimenti sono gli infissi con vetro camera.

Gli oscuramenti sono in ferro preverniciato a fuoco di colore marrore alla napoletana.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici necessari alla destinazione di civile abitazione, benché non siano reperibili le certificazioni di cui al D.M. 37/08.

In particolare, è da rilevarsi la presenza dell'impianto di riscaldamento autonomo.

L'aerazione e la ventilazione dell'immobile è garantita dalla presenza di un idoneo sistema di finestre con libero sfogo all'esterno.

L'unità versa in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

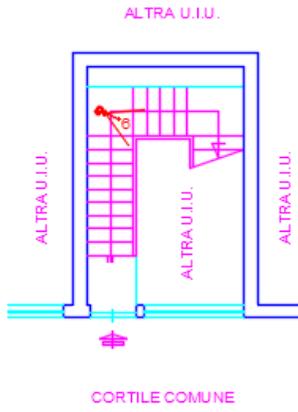
Allo stato, non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, secondo i dettami del D. Leg. 192/2005 e s.m.i., i cui costi per la redazione e trasmissione alla Regione Campania sono stimabili in € 400,00.

Per consentire una migliore descrizioni dei luoghi, si riporta la relativa documentazione fotografica con la planimetria dei cono ottici.

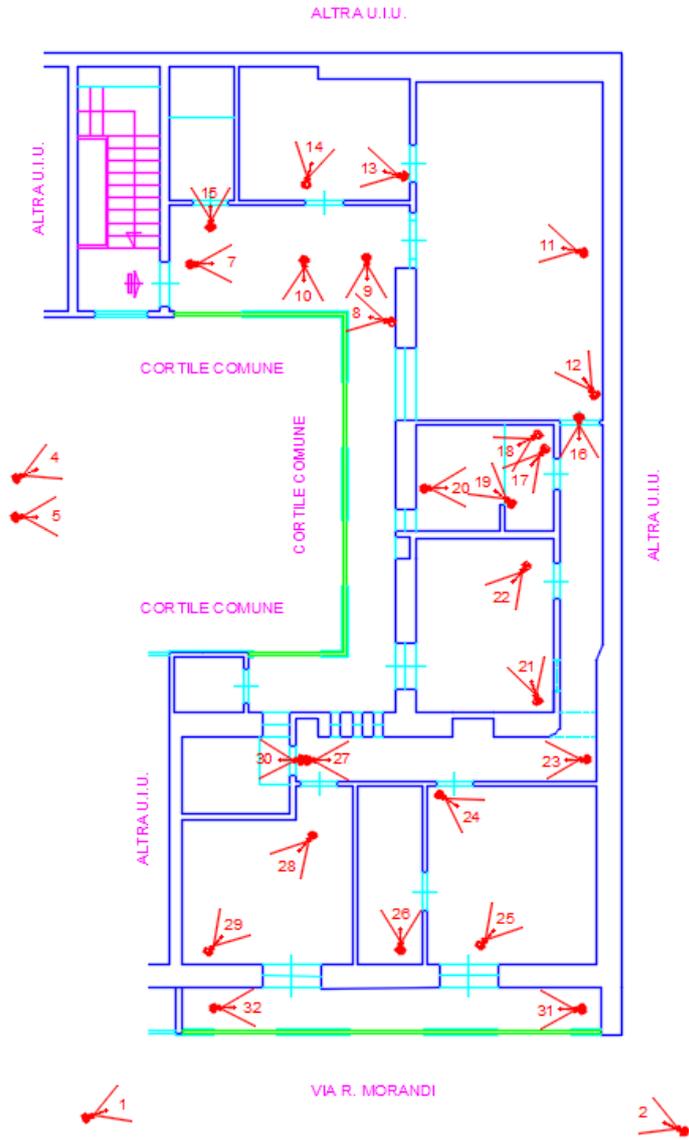
**Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it**



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Planimetria dei coni ottici

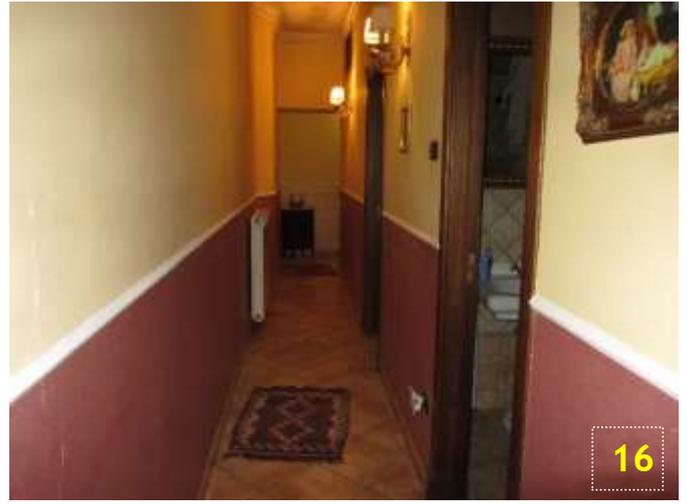


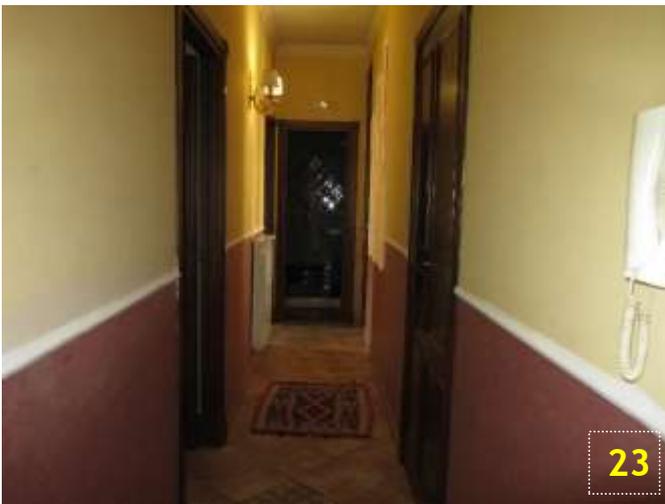
Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
 Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

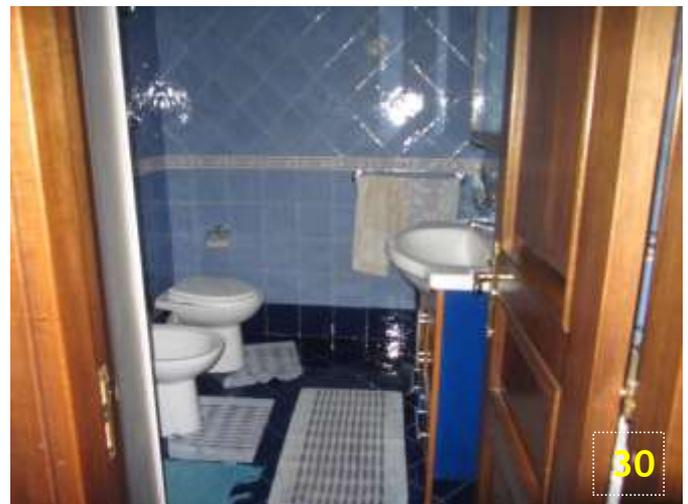












c) **QUESITO N. 3: L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Acquisite le documentazioni catastali, è possibile sintetizzare le seguenti variazioni.

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 21/07/2011 ad oggi

| Catasto Fabbricati | | | | Comune di CASALUCE Provincia di CASERTA | | | | | | |
|---------------------------|----------------|--------|------------|--|------------|------------|-----------|--------|-------------|---------|
| Intestato | | | | nata a il - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; nato a il - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. | | | | | | |
| N. | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 1 | | 9 | 5315 | 8 | | | A/4 | 3 | 7,5 vani | 348,61 |
| Indirizzo | | | | VIA R. MORANDI n. 12 piano: 1 | | | | | | |

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 01/08/2008 al 20/07/2011

| Catasto Fabbricati | | | | Comune di CASALUCE Provincia di CASERTA | | | | | | |
|---------------------------|----------------|--------|------------|--|------------|------------|-----------|--------|-------------|---------|
| Intestato | | | | nata a il - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; nato a il - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. | | | | | | |
| N. | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 1 | | 9 | 5315 | 8 | | | A/4 | 3 | 7,5 vani | 348,61 |
| Indirizzo | | | | VIA RODOLFO MORANDI n. 12 piano: 1 | | | | | | |

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 30/01/2008 al 31/07/2008

| Catasto Fabbricati | | | | Comune di CASALUCE Provincia di CASERTA | | | | | | |
|---------------------------|----------------|--------|------------|---|------------|------------|-----------|--------|-------------|---------|
| Intestato | | | | nato a il - usufrutto per 1/1; nata a il - nuda proprietà per 1/1. | | | | | | |
| N. | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 1 | | 9 | 5315 | 8 | | | A/4 | 3 | 7,5 vani | 348,61 |
| Indirizzo | | | | VIA RODOLFO MORANDI n. 12 piano: 1 | | | | | | |

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 23/09/2005 al 29/01/2008

| Catasto Fabbricati | | | | Comune di CASALUCE Provincia di CASERTA | | | | | | |
|---------------------------|----------------|--------|------------|---|------------|------------|-----------|--------|-------------|----------|
| Intestato | | | | nato a il - usufrutto per 1/1; nata a il - nuda proprietà per 1/1. | | | | | | |
| N. | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 1 | | 9 | 5315 | 6 | | | A/4 | 3 | 5,0 vani | € 232,41 |
| Indirizzo | | | | VIA RODOLFO MORANDI piano: 1 | | | | | | |



Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 01/01/1992 al 22/09/2005

| Catasto Fabbricati | | | | Comune di CASALUCE Provincia di CASERTA | | | | | | |
|---------------------------|-----------------------|---------------|-------------------|---|-------------------|-------------------|------------------|---------------|--------------------|----------------------|
| Intestato | | | | nato a il - usufrutto per 1/1; nata a il - nuda proprietà per 1/1. | | | | | | |
| <i>N.</i> | <i>Sezione Urbana</i> | <i>Foglio</i> | <i>Particella</i> | <i>Sub</i> | <i>Zona Cens.</i> | <i>Micro Zona</i> | <i>Categoria</i> | <i>Classe</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Rendita</i> |
| 1 | | 9 | 151 | 6 | | | A/4 | 3 | 5,0 vani | € 232,41 (L.450.000) |
| Indirizzo | | | | VIA MORANDI piano: 1 | | | | | | |

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 30/06/1987 al 31/12/1991

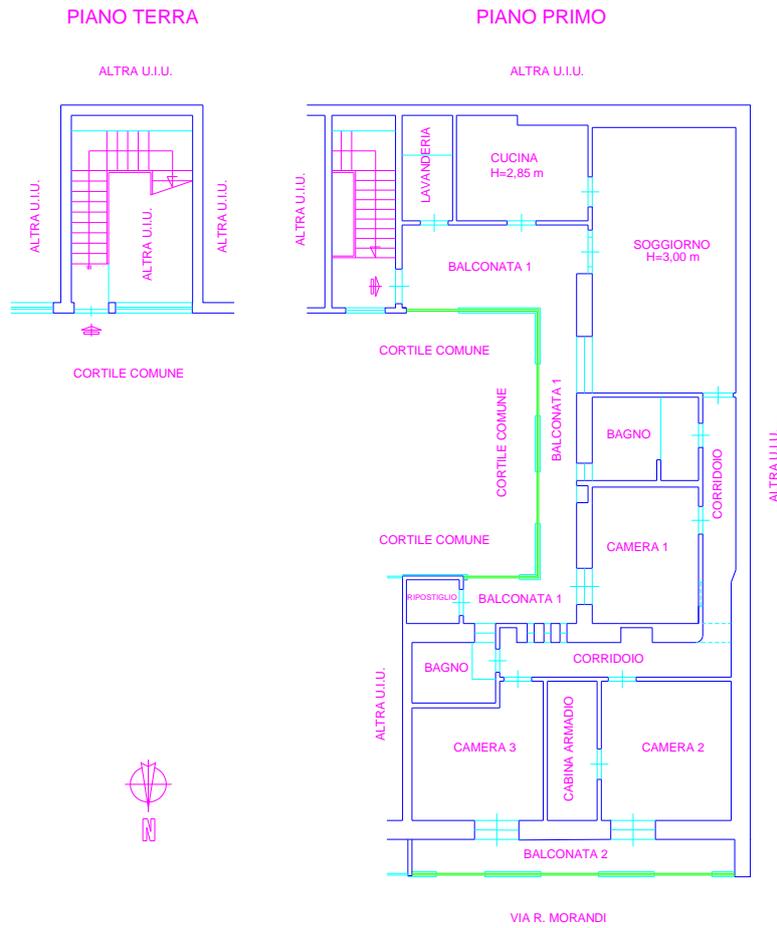
| Catasto Fabbricati | | | | Comune di CASALUCE Provincia di CASERTA | | | | | | |
|---------------------------|-----------------------|---------------|-------------------|---|-------------------|-------------------|------------------|---------------|--------------------|----------------|
| Intestato | | | | nato a il - usufrutto per 1/1; nata a il - nuda proprietà per 1/1. | | | | | | |
| <i>N.</i> | <i>Sezione Urbana</i> | <i>Foglio</i> | <i>Particella</i> | <i>Sub</i> | <i>Zona Cens.</i> | <i>Micro Zona</i> | <i>Categoria</i> | <i>Classe</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Rendita</i> |
| 1 | | 9 | 151 | 6 | | | A/4 | 3 | 5,0 vani | L. 900 |
| Indirizzo | | | | VIA MORANDI piano: 1 | | | | | | |

La storia catastale è conforme a quella ipotecaria, potendosi confermare l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali del Foglio 9 particella 5315 sub. 8, rispetto all'atto di pignoramento, alla nota di trascrizione ed al negozio di acquisto.

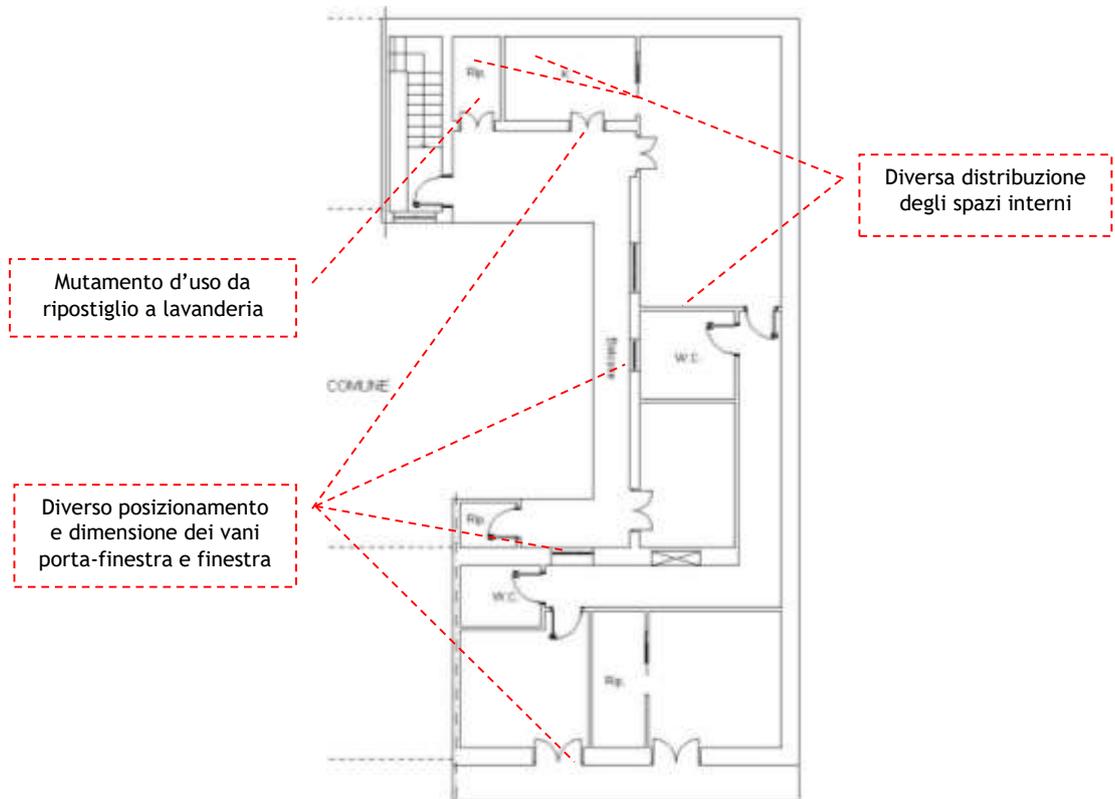
Di seguito viene riportato il confronto della planimetria dello stato rilevato e di quello catastale, volendo evidenziare le difformità riscontrate.



Planimetria dello Stato Rilevato



Planimetria dello Stato Catastale



Dal confronto, si evince quanto segue:

- *Lievi diversità di distribuzione degli spazi interni;*
- *Mutamento dell'uso da ripostiglio a lavanderia;*
- *Diverso posizionamento e dimensione di taluni vani finestra e porta-finestra lungo i prospetti dell'immobile.*

Le difformità riscontrate necessiterebbero dell'aggiornamento catastale, ma agli effetti della procedura esecutiva può procrastinarsi l'esecuzione, tant'è che al fine della perfetta conformità, si è provveduto a quantificare i costi per l'aggiornamento catastale in complessivi **€ 500,00.**

d) Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo dei lotti di vendita

Ai fini della pubblicazione, si indica:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Via R. Morandi n. 12 in Casaluce (CE), posto al piano primo del fabbricato per civile abitazioni, con i conseguenti diritti sulle parti comuni, così come emergenti dall'atto di compravendita per Notar Raffaele Orsi con sede in Santa Maria Capua Vetere del 01/08/2008 - Rep. 93321 - Racc. 54582. L'unità immobiliare consta in circa 120 mq calpestabili, con balconate per complessivi 34 mq; il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Casaluce (CE) al foglio 9 particella 5315 subalterno 8. Essa confina a Nord con Via R. Morandi, ad Est con cortile comune ed a Sud con altrui proprietà.

PREZZO D'ASTA euro 114.000,00

e) Quesito n. 5: l'individuazione dei passaggi di proprietà dei beni staggiti

Acquisite le documentazioni dai registri di pubblici, è possibile sintetizzare i seguenti passaggi di proprietà.

Dalle verifiche del negozio di acquisto e dalle trascrizioni acquisite dalla conservatoria dei registri immobiliari, è emerso che l'immobile staggito risulta in comproprietà per la quota di un mezzo in regime di comunione legale fra gli esecutati avendolo acquistato dalla Sig.
....., nata a il in virtù di atto per notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 1 agosto 2008 rep. n. 93321 debitamente reg.to e trascritto a Caserta il 06/08/2008 ai nn. 37881/26035.

Alla sig.ra l'immobile pervenne in virtù di atto di donazione con riserva di usufrutto a rogito del notaio Dongiacomo Nicola in data 28/12/1978, trascritto a Santa Maria Capua

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



Vetere il 13/4/1979 ai nn. 8280/7354, dal padre, nato in il e consolidamento del diritto di usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuario verificatosi in data 30/05/1992.

Al sig. l'immobile era pervenuto, relativamente al suolo, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Farinaro del 27/01/1959, registrato ad Aversa il 03/02/1959 al n.2039, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 02/02/1959 al n. 3616.

f) Quesito n. 6: la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il fabbricato che contiene l'immobile staggito è stato edificato in più periodi e con diversi titoli urbanistici, a partire dal 1965 al 2007 mediante:

- Licenza edilizia n. 2/1965 del 16/03/1965;
- Licenza edilizia n. 136/1968 del 31/08/1968;
- Concessione edilizia in sanatoria pratica n. 312 prot. 2917 del 14/04/2004, agli effetti della Legge 47/85;
- Concessione edilizia in sanatoria pratica n. 131 prot. 2141 del 14/04/2004, agli effetti della Legge 47/85;
- Denuncia Inizio Attività del 04/12/2007 prot. 11456, agli effetti dell'art. 22 e 37 del DPR 380/01.

Riguardo la regolarità urbanistica del cespite oggetto della presente procedura esecutiva, dal confronto dello stato rilevato con l'ultimo titolo edilizio abilitante (DIA del 04/12/2007 prot. 11456), sono emerse più difformità di diversa natura e genere, ed in particolare:

1. Lievi diversità di distribuzione degli spazi interni;
2. Diverso posizionamento e dimensione di taluni vani finestra e porta-finestra lungo i prospetti dell'immobile;
3. Ampliamento volumetrico del ripostiglio sulla balconata interna.



L'appartamento in esame non è dotato di certificato di agibilità.

g) Quesito n. 7: lo stato di possesso attuale dei beni staggiti

L'immobile staggito è in possesso degli esecutati.

h) Quesito n. 8: la specificazione dei vincoli ed oneri gravanti sui beni staggiti

Acquisite le documentazioni dai registri di pubblici, è possibile sintetizzare tutti i vincoli ed oneri gravanti:

- ipoteca volontaria nn.37882/6441 del 6.8.2008 per euro 127.680,00 (capitale euro 85.120,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Orsi Raffaele del 01/08/2008 rep. n. 93322 a favore con sede in c.f. (domicilio ipotecario eletto - Via n.....) e contro gli esecutati per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di ciascuno, gravante su immobile censito al fol 9 p.lla 5315 sub 8 del Comune di Casaluce (CE);

- ipoteca conc. amministrativa/riscossione nn. 27669/3683 del 09.08.2016 per euro 58.608,70 (capitale euro 29.304,35) derivante da Avviso di addebito esecutivo Equitalia Servizi di Riscossione SpA in data 08/08/2016 rep. n. 2828/2816 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione SpA con sede in Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Lamberti Fabb. A4 Caserta) e contro, per 1/2 del diritto di proprietà , gravante su immobile censito al fol 9 p.lla 5315 sub 8 del Comune di Casaluce (CE);

- trascrizione del 13/6/2017 nn.19661/15061 derivante da verbale di pignoramento immobile dell' 11/05/2017 rep.n. 5253 del Tribunale di Napoli Nord a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma c.f. 00348170101 e contro gli esecutati per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di ciascuno, gravante su immobile censito al fol 9 p.lla 5315 sub 8 del Comune di Casaluce (CE);

Le difformità catastali rilevate determinano un onere per l'aggiornamento catastale in complessivi € 500,00, i cui costo è stato detratto dalla valutazione del prezzo base d'asta.

Le difformità urbanistico-edilizie rilevate determinano un onere per la regolarizzazione in complessivi € 6.000,00, i cui costi sono stati detratti dalla valutazione del prezzo base d'asta.

Alla luce di quanto esposto, non risultano oneri e/o vincoli a carico dell'eventuale acquirente, essendo gli stessi cancellabili o comunque regolati dalla presente procedura.



i) Quesito n. 9: la specificazione demaniale

Dalle indagini condotte è emerso che l'immobile staggito non è ubicato su suolo demaniale.

j) Quesito n.10: la specificazione di pesi od oneri di altro tipo

Dalle indagini condotte è emerso che l'immobile staggito non è gravato da censo, livello o uso civico sia a favore di soggetto privato che pubblico.

k) Quesito n.11: l'informazione utili

Per il bene in esame, non sono state rilevate causa civili e penali in corso.

Non si rileva la costituzione di condominio.



l) Quesito n.12: la valutazione dei lotti di vendita

Nella determinazione del valore di mercato del lotto di vendita, agli effetti dell'espropriazione forzata, così come recita l'art. 568 c.p.c., si procede al calcolo della superficie commerciale, alla determinazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Dalla formulazione del quesito, emerge quindi che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale il lotto potrebbe essere venduto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

E' ben noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere diversi valori a seconda del criterio e dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione degli immobili, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale ovvero il più probabile valore di mercato, tale da rendere possibile l'incontro tra la curva della domanda e dell'offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle linee guida dell'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra enunciati, viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità dei dati, delle circostanze di mercato e soprattutto rispetto alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti possibilità:

- il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile, qualora il mercato di riferimento sia attivo, ossia tale da consentire la disponibilità di dati di confronto, esso è definito dagli standard come Market Comparison Approach o detto anche metodo MCA.



- Il metodo finanziario o Income Approach si basa sulla capacità di convertire i benefici monetari degli immobili in valore capitale, purché siano noti i canoni d'affitto e le caratteristiche immobiliari.
- Il metodo dei costi o Cost Approach consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione di un fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tener conto della vetustà e/o dell'obsolescenza. Detto metodo trova maggiori applicazioni per le valutazioni di immobili industriali ovvero per beni aventi caratteristiche di unicità.

Alla luce di quanto esposto, considerata l'attuale situazione di mercato ove risultano ubicati gli immobili staggiti, che fornisce pochi dati di recenti compra-vendite tali da permettere l'applicazione del Market Comparison Approach, **la stima dei valori immobiliari sarà condotta attraverso il metodo Income Approach avendo riscontrato la presenza di diverse locazioni di immobili simili.**

L'indagine di mercato è stata effettuata presso le seguenti agenzie immobiliari operanti nel territorio di (.....):

- con sede in
- con sede in

I valori ottenuti sono stati poi confrontati con quanto ricavabile dall'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate, ed ulteriormente confrontati con le risultanze di liberi professionisti di fiducia dello scrivente, che ha permesso di sintetizzare i seguenti valori di zona, rispetto al lotto da stimare.

| FONTI DEL MERCATO IMMOBILIARE | | | |
|-------------------------------|---------------|----------------|-----------------|
| LOCAZIONE | VALORE MINIMO | VALORE MASSIMO | VALORE DI STIMA |
| APPARTAMENTI | 2,0 €/mq | 3,0 €/mq | 2,50 €/mq |

Determinata la capacità locativa del lotto di vendita, la determinazione del valore capitale sarà determinata dalla nota espressione estimativa:

$$V = Sc \times R / r$$

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it



dove:

Sc rappresenta l'area commerciale da stimare;

R il reddito di locazione annuo al netto delle spese per la manutenzione, per le assicurazioni, per i tributi, per l'eventuale sfritto ed inesigibilità, etc. a cui il proprietario dell'immobile è tenuto a sopportare, in media ammontanti a circa il 30% del reddito lordo della locazione;

r il saggio di capitalizzazione.

La cui scelta è suffragata dalla letteratura di settore ricavabile dal manuale di estimo immobiliare di G. Turola, edito il Sole 24 ore, nonché desunta dai seguenti operatori del settore: Nomisma, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, lo pone a suo fondamento per le proprie rilevazioni; Soloaffitti.com, leader nel settore del mercato locativo italiano; Immobiliare.it, portale leader in Italia degli annunci immobiliari online; Casa24.ilsole24ore.com, secondo i quali:

- i fondi agricoli hanno rendimenti compresi tra il 1,5% ed il 2,0%;
- i fabbricati hanno rendimenti compresi tra il 2,0% ed il 4,0%;
- i settori terziari (servizi alberghieri, ristorazione e di intrattenimento in genere) hanno rendimenti compresi tra il 6,0% ed il 9,0%.

Sulla scorta di quanto indicato è possibile determinare per il lotto di vendita il seguente valore in libero mercato.

| LOTTO | SUPERFICE COMEMRCIALE (MQ) | REDDITO NETTO (€) | SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (%) | VALORE CAPITALE (€) | VALORE AL MQ (€/mq) |
|-------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| UNICO | 160,00 | 3.360,00 | 2,50 | 134.400,00 | 840,00 |

Agli effetti dell'art. 568 c.p.c. ai valori capitali, per il lotto di vendita, vanno detratti i seguenti adeguamenti.



| LOTTO UNICO | |
|--|-------------|
| VALORE CAPITALE (€) | 134.400,00 |
| RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-10% DEL VALORE CAPITALE) | - 13.440,00 |
| ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI (€) | - 6.900,00 |
| STATO DI USO E MANUTENZIONE (€) | - 0,00 |
| STATO DI POSSESO (€) | - 0,00 |
| VINCOLI ED ONERI NON ELIMABILI DALLA PROCEDURA (€) | - 0,00 |
| SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (€) | - 0,00 |
| VALORE CAPITALE ADEGUATO (€) | 114.060,00 |
| | |
| VALORE D'ASTA (€) | 114.000,00 |
| | |



m) Quesito n.13: la quota indivisa

Dall'atto di Compravendita per Notar Raffaele ORSI, con sede in Santa Maria Capua Vetere, del 01/08/2008 - Rep. 93321, si rileva che gli esecutati sono comproprietari in ragione della quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

Pertanto, si rileva la quota indivisa, ma si dichiara la non divisibilità in natura dell'immobile in oggetto, non essendo possibile procedere alla materiale separazione di una porzione di valore pari alla quota del diritto di proprietà in capo a ciascuno degli esecutati, senza compromettere il valore complessivo del bene, in quanto non comodamente divisibile.

n) Quesito n.14: l'acquisizione delle certificazioni.

Alla data di notifica del pignoramento immobiliare gli esecutati, erano residente alla Via n. ... di (...), come allo stato risiedono.

Dall'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 31/03/2021, è possibile asserire la costituzione del regime di comunione dei beni dalla data del matrimonio del 25/07/2005.



5. CONCLUSIONI

Nel riassumere i risultati a cui sono giunto, attraverso la scheda che segue, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Marano di Napoli (NA), 05 Gennaio 2022

L'ESPERTO DELLA STIMA

Dott. Ing. Antonio SALZANO



Sono allegati alla presente:

- Comunicazioni ed istanze;
- Atti urbanistici;
- Atti catastali;
- Ricerche di mercato;
- Relazione versione per la privacy.

Alla presente si allega altresì supporto informatico CD-ROM.



| SCHEDA DI RIEPILOGO | |
|--------------------------------|---|
| LOTTO UNICO |  |
| TIPOLOGIA | Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Via R. Morandi n. 12 in Casaluce (CE), posto al piano primo del fabbricato per civile abitazioni, con i conseguenti diritti sulle parti comuni, così come emergenti dall'atto di compravendita per Notar Raffaele Orsi con sede in Santa Maria Capua Vetere del 01/08/2008 - Rep. 93321 - Racc. 54582. L'unità immobiliare consta in circa 120 mq calpestabili, con balconate per complessivi 34 mq; il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Casaluce (CE) al foglio 9 particella 5315 subalterno 8. Essa confina a Nord con Via R. Morandi, ad Est con cortile comune ed a Sud con altrui proprietà |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | 160,00 mq |
| VALORE A MQ COMMERCIALE | € 840,00 |
| VALORE COMMERCIALE | € 134 400,00 |
| VALORE D'ASTA | € 114 000,00 |

