

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

PROCEDURA DI ESECUZIONE

R.G.E. n. 117/2021

.....
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 12/12/2022, 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. 117/2021**, promosso da contro, invitandomi ad accettare l'incarico entro il 19/12/2022, al fine di elaborare il valore degli immobili staggiti, 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 agli esecutati, in data 31 marzo 2021, dallo Studio Legale CRISCOLI, nella qualità di procuratore del creditore procedente, il quale sottoponeva a pignoramento gli immobili di seguito descritti, ubicati in Lusciano (CE) alla Via Costanzo n. 67 e precisamente:
 - piena proprietà dell'immobile allibrato al NCEU del Comune di Lusciano (CE) al foglio 3, p.lla 418, sub. 4, cat. A/2;
 - piena proprietà dell'immobile allibrato al NCEU del Comune di Lusciano (CE) al foglio 3, p.lla 422, cat. A/4.
- certificato notarile, del 31 maggio 2021, a firma del Dott.re Sergio CAPPELLI, Notaio in Bisignano (CS).

Successivamente esegui 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.**

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 dei beni oggetto di pignoramento.

Successivamente venivo edotto dal custode della fissazione della data di primo accesso per il giorno 1 marzo 2023, ore 15:30, presso i luoghi oggetto di esecuzione.

In sede di acceso, oltre al custode giudiziario, risultavano presenti gli esecutati e la Sig., nella qualità di conduttore dell'appartamento al piano primo in Via Costanzo, 67 - Lusciano (CE), detentrica di regolare contratto di locazione opponibile alla procedura.

Eseguiti i rilievi metrici e fotografici del compendio pignorato, si concludevano le operazioni peritali verificando che l'unità immobiliare al piano terra con accesso dal cortile comune di Via Costanzo, 67 - Lusciano (CE), facente parte del compendio pignorato, era in possesso del Sig. a titolo di occupante senza titolo opponibile alla procedura.

In proseguo, acquisivo copia dell'atto di compravendita per Notar Angela Caputo da parte degli esecutati, e pertanto in data 03/03/2023, formulavo istanza telematica al Comune di Lusciano (CE) per l'acquisizione della documentazione urbanistica ritraente i beni pignorati.

Nel seguito, acquisivo dal Comune di Crispiano (NA) i certificati di residenza in capo agli esecutati e dal Comune di Cardito (NA) l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Dopo le formalità di prenotazione per l'accesso ai locali del Comune di Lusciano (CE), esaminavo ed acquisivo gli atti urbanistici relativi al compendio pignorato.

Infine, in data 06 settembre 2023, in conformità all'indicazione del mandato peritale ed alla proroga concessa si trasmettevano, a mezzo lettera raccomandata e posta certificata, copia della presente relazione in formato elettronico, con esclusione degli allegati, agli esecutati ed al creditore procedente.



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

I beni oggetto del pignoramento sono rappresentati da un appartamento per civile abitazione al piano primo e da un piccolo vano al piano terra, attualmente adibito a deposito attrezzi, ubicati nel Comune di Lusciano (CE) alla Via Costanzo n. 67, posti nell'area di corte con altrui fabbricati residenziali.

Essi sono identificati nel catasto fabbricati del Comune di Lusciano (CE) quale:

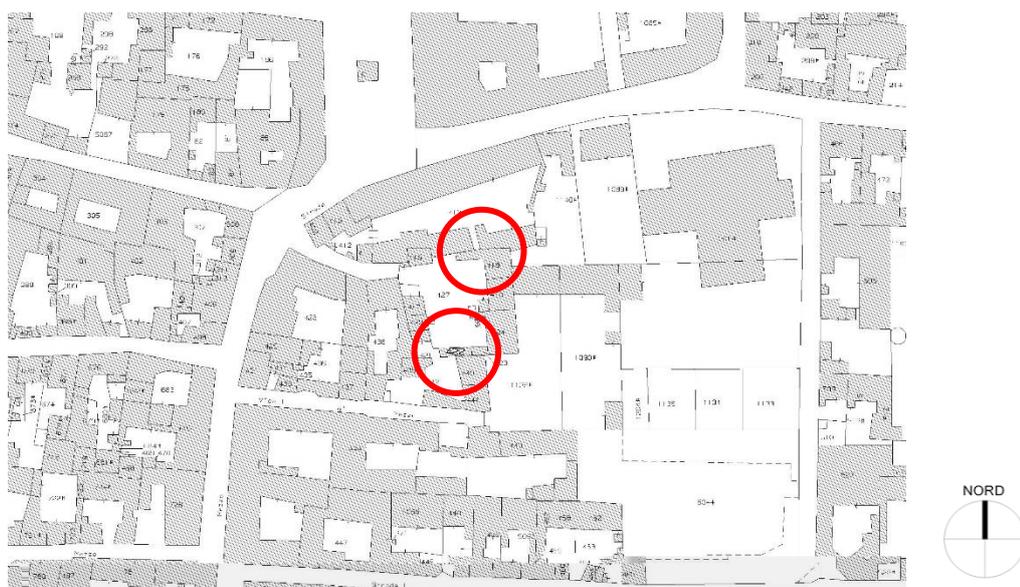
- **Appartamento:** foglio 3 particella 418 subalterno 4;
- **Appartamento:** foglio 3 particella 422.

Pertanto, l'atto esecutivo ha correttamente pignorato l'interezza della piena proprietà in capo agli esecutati, così come emergenti dall'atto di Compravendita per Notar Angela Caputo, con sede in Caivano (NA) del 03/03/2015 - Rep. 4460 - Racc. 3269.

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

Le uniche differenze dello stato dei luoghi, rispetto alle visure e planimetrie catastali acquisite, sono caratterizzate da una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento al piano primo e nella diversa destinazione del vano abitativo al piano terra, a deposito; i cui costi per l'uniformità saranno valutati in sede di stima.

I fabbricati che contengono gli immobili staggiti sono riportati nell'estratto di mappa catastale del Comune di Lusciano (CE) al foglio 3 particelle 418 e 422.

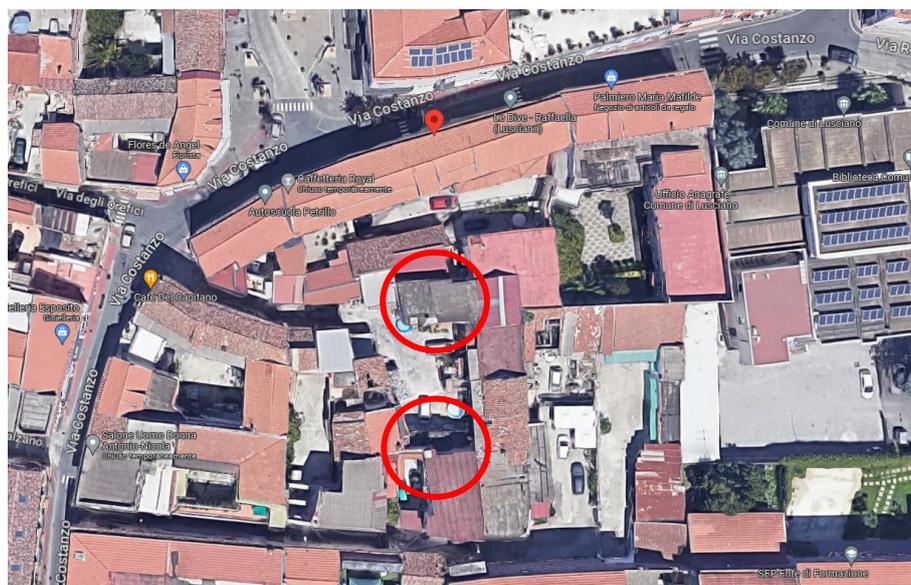


Estratto di mappa catastale: CT- foglio 3 - part. 418 e 422

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 delle unità pignorate.



GOOGLE MAPS: LUSCIANO (CE)

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

LOTTO UNICO: *Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Via Costanzo, 67 in Lusciano (CE), posto al piano primo di un fabbricato per civile abitazioni facente parte di una corte con altrui fabbricati, con accesso da scala esterna esclusiva alla sinistra per chi accede dal cortile comune, per circa 68 mq calpestabili interni, con piccole balconate a livello per complessivi 5,5 mq, il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Lusciano (CE) al foglio 3 particella 418 subalterno 4, categoria A/2. Esso confina a Sud con il cortile comune, ad a Est ed a Nord con altre proprietà aliene ed a Ovest con il cortile comune. Compreso il diritto di piena proprietà sull'attuale deposito posto al piano terra del cortile comune ubicato in Via Costanzo, 67 in Lusciano (CE), per circa 10 mq calpestabili, allibrato in catasto fabbricati del Comune di Lusciano (CE) al foglio 3 particella 422, categoria A/4. Il deposito confina a Nord con il cortile comune, ad Est, Sud e Ovest con altre proprietà aliene.*



L'oggetto della presente procedura è il seguente:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Via Costanzo, 67 in Lusciano (CE), posto al piano primo di un fabbricato per civile abitazioni facente parte di una corte con altrui fabbricati, con accesso da scala esterna esclusiva alla sinistra per chi accede dal cortile comune, per circa 68 mq calpestabili interni, con piccole balconate a livello per complessivi 5,5 mq, il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Lusciano (CE) al foglio 3 particella 418 subalterno 4, categoria A/2. Esso confina a Sud con il cortile comune, ad a Est ed a Nord con altre proprietà aliene ed a Ovest con il cortile comune. Compreso il diritto di piena proprietà sull'attuale deposito posto al piano terra del cortile comune ubicato in Via Costanzo, 67 in Lusciano (CE), per circa 10 mq calpestabili, allibrato in catasto fabbricati del Comune di Lusciano (CE) al foglio 3 particella 422, categoria A/4. Il deposito confina a Nord con il cortile comune, ad Est, Sud e Ovest con altre proprietà aliene.



Vista esterna dell'appartamento





Vista esterna del deposito, ex vano abitativo

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;
- **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.

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



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 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</p> <p>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;</p> <p>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);</p> <p>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;</p> <p>e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>
P <i>Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo</i>	<ul style="list-style-type: none"> • B/1 - Collegi e convitti, educandati, 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 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</p> <p>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;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%;</p> <p>d) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>
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 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;</p> <p>b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%;</p> <p>d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.</p>

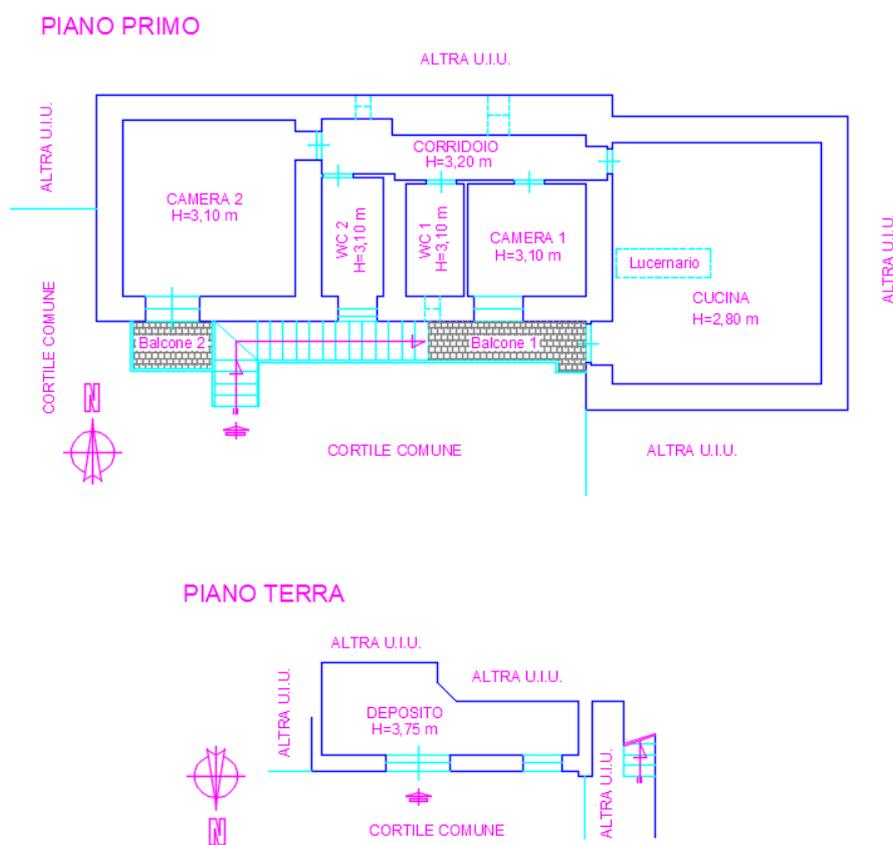


LOTTO UNICO

Il lotto in esame è costituito da un appartamento e da un piccolo deposito ubicato alla Via Costanzo n.67, al piano primo e terra di una corte comune del centro storico del Comune di Lusciano (CE).

Essi sono allibrati in catasto fabbricati del Comune di Lusciano (CE) rispettivamente al foglio 3 particella 418 subalterno 4 l'appartamento, ed al foglio 3 particella 422 il deposito, sebbene allibrato con categoria A/4.

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

CONSISTENZA DELLO STATO DEI LUOGHI		
DESTINAZIONE	UBICAZIONE	SUPERFICIE UTILE
APPARTAMENTO	PIANO PRIMO	68,00 mq
DEPOSITO	PIANO TERRA	10,00 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		100,00 mq



Gli immobili facenti parte del lotto di vendita sono occupati da terzi.

In particolare l'appartamento è condotto in locazione dalla Sig. con regolare contratto di locazione stipulato in data 27/04/2015, data antecedente alla notifica del pignoramento immobiliare e pertanto opponibile alla procedura esecutiva, per un canone di € 250,00 mensili.

Il deposito, invece è occupato dal Sig., a titolo gratuito, senza alcun titolo opponibile alla procedura.

L'appartamento consta in circa 68,00 mq calpestabili, distribuiti da cucina-soggiorno, due bagni e due camere da letto, con annesse balconate a livello per circa 5,50 mq, dopo aver percorso la scala pertinenziale.

Le pavimentazioni dell'intero appartamento sono in piastrelle in gres 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 per le pareti dei bagni che sono rivestite in piastrelle ceramiche, il cui stato è da considerarsi degradato.

Le porte interne sono in legno di color ciliegio, mentre gli infissi in alluminio tipo R40 sono di colore bianco con vetro camera.

Gli oscuramenti sono in ferro verniciati di colore grigio alla napoletana.

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

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici necessari alla destinazione di civile abitazione, fatta eccezione dell'impianto di riscaldamento, benché si rilevi l'inadeguatezza dell'impianto elettrico e la non reperibilità delle certificazioni di cui al D.M. 37/08.

L'unità versa in uno scarso stato di manutenzione e conservazione, per la presenza di pregresse infiltrazioni provenienti dal lastrico di copertura, con tracce di umidità diffusa nelle due camere da letto. E' possibile rilevare lo sfondellamento del solaio di copertura in una delle camere da letto, con presenza di lesioni sub-verticali alla muratura portante.



Pertanto, si è valutato il costo per la manutenzione straordinaria dell'alloggio in complessivi € 15.000,00; il cui costo sarà detratto dal valore di stima.

Dall'acquisizione dell'atto di Compravendita per Notar Angela Caputo, con sede in Caivano (NA) del 03/03/2015 - Rep. 4460 - Racc. 3269, si rileva l'allegazione dell'attestato di prestazione energetica del 25/02/2015, in capo all'appartamento.

Per quanto riguarda il vano deposito, ex vano abitativo agli effetti del suo accatastamento, esso consta in complessivi 10 mq utili con pavimentazione in conglomerato cementizio sconnessa e pareti prive di intonaco, sia agli esterni che agli interni.

E' presente una porta in ferro a configurare l'accesso, ed una grata in ferro a configurare la chiusura di una finestra, il cui stato di manutenzione è notevolmente degradato.

Non sono presenti impianti tecnologici, ne sono presenti porte o infissi.

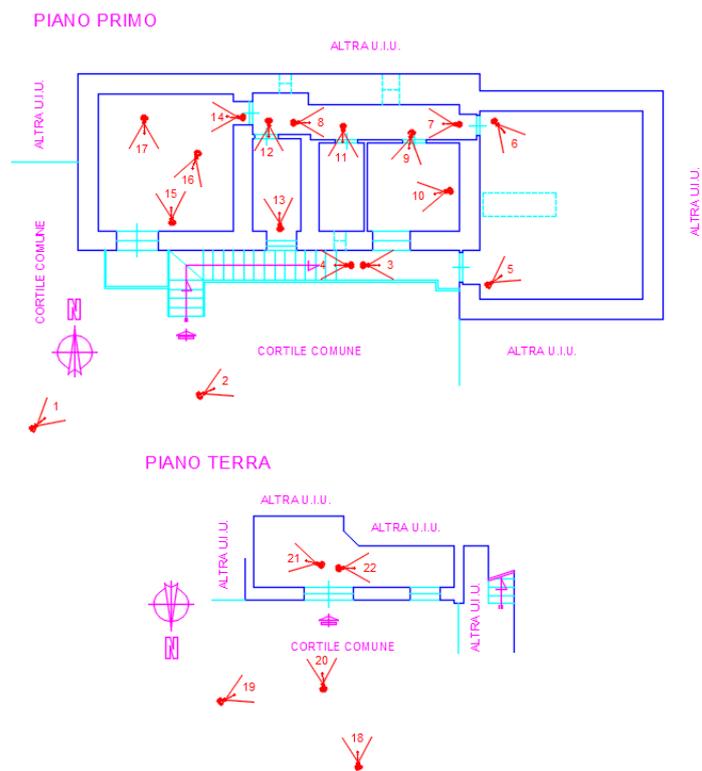
Lo stato complessivo del deposito, ex vano abitativo, è da ritenersi collabente, rilevandosi altresì infiltrazioni provenienti dal lastrico di copertura.

Pertanto, si è valutato il costo per la manutenzione occorrente in complessivi € 15.000,00; il cui costo sarà detratto dal valore di stima.

Dall'acquisizione dell'atto di Compravendita per Notar Angela Caputo, con sede in Caivano (NA) del 03/03/2015 - Rep. 4460 - Racc. 3269, si rileva l'allegazione dell'attestato di prestazione energetica del 03/03/2015, in capo al vano deposito, ex vano abitativo.

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





Planimetria dei coni ottici











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

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

APPARTAMENTO

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 03/03/2015 ad oggi

Catasto Fabbricati				Comune di LUSCIANO Provincia di CASERTA						
Intestato			 nata a il - proprietà per 1/2; nato a il - proprietà per 1/2.						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		3	418	4			A/2	3	4,0 vani	€ 340,86
Indirizzo				VIA COSTANZO n. 67 piano: 1						

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 20/11/2012 al 02/03/2015

Catasto Fabbricati				Comune di LUSCIANO Provincia di CASERTA						
Intestato			 nato a il - proprietà per 1/1.						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		3	418	4			A/2	3	4,0 vani	€ 340,86
Indirizzo				VIA COSTANZO n. 67 piano: 1						

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 07/10/2011 al 19/11/2012

Catasto Fabbricati				Comune di LUSCIANO Provincia di CASERTA						
Intestato			 nato a il - proprietà per 1/1.						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		3	418	4			A/2	3	4,0 vani	€ 340,86
Indirizzo				VIA COSTANZO n. 67 piano: 1						

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 28/02/2007 al 06/10/2011

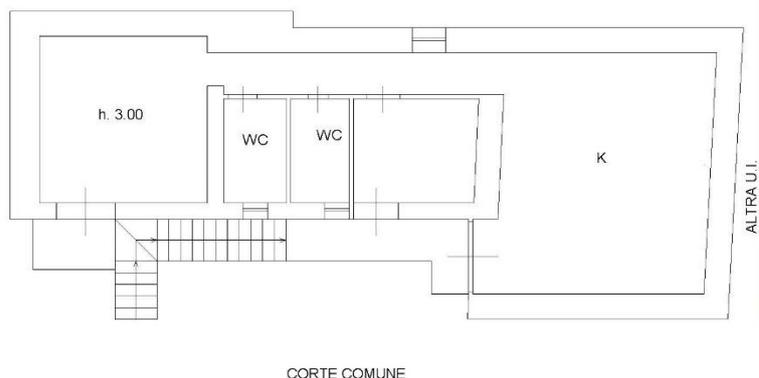
Catasto Fabbricati				Comune di LUSCIANO Provincia di CASERTA						
Intestato			 nato a il - proprietà per 1/1.						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		3	418	1			A/4	2	6,5 vani	€ 245,06
Indirizzo				VIA COSTANZO n. 67 piano: S1-T-1						

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 07/11/2000 al 27/02/2007

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



Planimetria dello Stato Catastale



Dal confronto, si evince quanto segue:

- *Diversa distribuzione degli spazi interni.*

La difformità riscontrata 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.

DEPOSITO, EX VANO ABITATIVO

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 03/03/2015 ad oggi

Catasto Fabbricati				Comune di LUSCIANO Provincia di CASERTA						
Intestato			 nata a il - proprietà per 1/2; nato a il - proprietà per 1/2.						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		3	422				A/4	1	1,0 vani	32,02
Indirizzo				VIA COSTANZO n. 67 piano: T						

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 20/11/2012 al 02/03/2015

Catasto Fabbricati				Comune di LUSCIANO Provincia di CASERTA						
Intestato			 nata a il - proprietà per 1/1.						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		3	422				A/4	1	1,0 vani	32,02
Indirizzo				VIA COSTANZO n. 67 piano: T						

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 28/02/2007 al 19/11/2012

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



Catasto Fabbricati				Comune di LUSCIANO Provincia di CASERTA						
Intestato			 nata a il - proprietà per 1/1.						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		3	422				A/4	1	1,0 vani	32,02
Indirizzo				VIA COSTANZO n. 67 piano: T						

Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 07/11/2000 al 27/02/2007

Catasto Fabbricati				Comune di LUSCIANO Provincia di CASERTA						
Intestato			 nata a il - usufrutto per 1/3; nato a il - proprietà per 1/4; nato a il - proprietà per 1/4; nata a il - proprietà per 1/4; nato a il - proprietà per 1/4.						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		3	422				A/5	1	1,0 vani	L. 49.000
Indirizzo				VIA COSTANZO n. 67 piano: T						

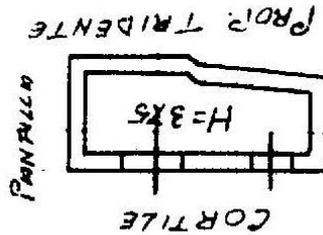
La storia catastale è conforme a quella ipotecaria, potendosi confermare l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali del Foglio 3 particella 422, rispetto all'atto di pignoramento, alla nota di trascrizione ed al negozio di acquisto.

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

Planimetria dello Stato Rilevato



Planimetria dello Stato Catastale



Dal confronto, si evince quanto segue:

- *Cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito.*

La difformità riscontrata 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 Costanzo, 67 in Lusciano (CE), posto al piano primo di un fabbricato per civile abitazioni facente parte di una corte con altrui fabbricati, con accesso da scala esterna esclusiva alla sinistra per chi accede dal cortile comune, per circa 68 mq calpestabili interni, con piccole balconate a livello per complessivi 5,5 mq, il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Lusciano (CE) al foglio 3 particella 418 subalterno 4, categoria A/2. Esso confina a Sud con il cortile comune, ad a Est ed a Nord con altre proprietà aliene ed a Ovest con il cortile comune. Compreso il diritto di piena proprietà sull'attuale deposito posto al piano terra del cortile comune ubicato in Via Costanzo, 67 in Lusciano (CE), per circa 10 mq calpestabili, allibrato in catasto fabbricati del Comune di Lusciano (CE) al foglio 3 particella 422, categoria A/4. Il deposito confina a Nord con il cortile comune, ad Est, Sud e Ovest con altre proprietà aliene.

PREZZO D'ASTA euro 40.000,00



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 gli immobili staggiti risultano in piena proprietà in capo agli esecutati in ragione di un mezzo ciascuno in regime di comunione legale avendoli acquistati dal sig., nato a il in virtù di atto per notaio Caputo Angela di Caivano del 3 marzo 2015 rep. n. 4460 debitamente reg.to e trascritto alla competente conservatoria il 06/03/2015 ai nn. 6883/5445.

Al sig. gli immobili pervennero in virtù di atto di Prestazione in luogo di adempimento per notaio Fabozzi Luca di Sant'Amino (NA) del 20 novembre 2012 rep. n. 2547, trascritto alla competente conservatoria il 14/12/2012 ai nn. 45394/34439, da potere del sig. nato a il

Al sig. gli immobili pervennero in virtù di atto di Divisione per notaio Pelosi Francesco Paolo di Succivo (CE) del 28 febbraio 2007 rep. n. 44374, trascritto alla competente conservatoria il 22/03/2007 ai nn. 19810/9813, con successiva accettazione tacita di eredità trascritta ai nn. 6703/5292 in data 5 marzo 2015.

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

I fabbricati che contengono gli immobili staggiti sono stati edificanti ante 1 settembre 1967 e fanno parte del centro storico del Comune di Lusciano (CE).

APPARTAMENTO

Per l'appartamento si rileva che in data 15/04/2011 veniva presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività al Comune di Lusciano (CE), che veniva rubricata al numero di protocollo 3386, avente per oggetto opere di ristrutturazione e risanamento conservativo, senza modifica delle superfici e dei volumi preesistenti del piccolo fabbricato ubicato in Via Costanzo n. 67, costituito da un'unica abitazione tra piano terra e primo, con annessa piccola cantinola al piano interrato, quale situazione legittima di partenza.

Successivamente, in data 29/10/2014, mediante ulteriore Segnalazione Certificata di Inizio Attività, deposita al Comune di Lusciano (CE), e rubricata al numero di protocollo

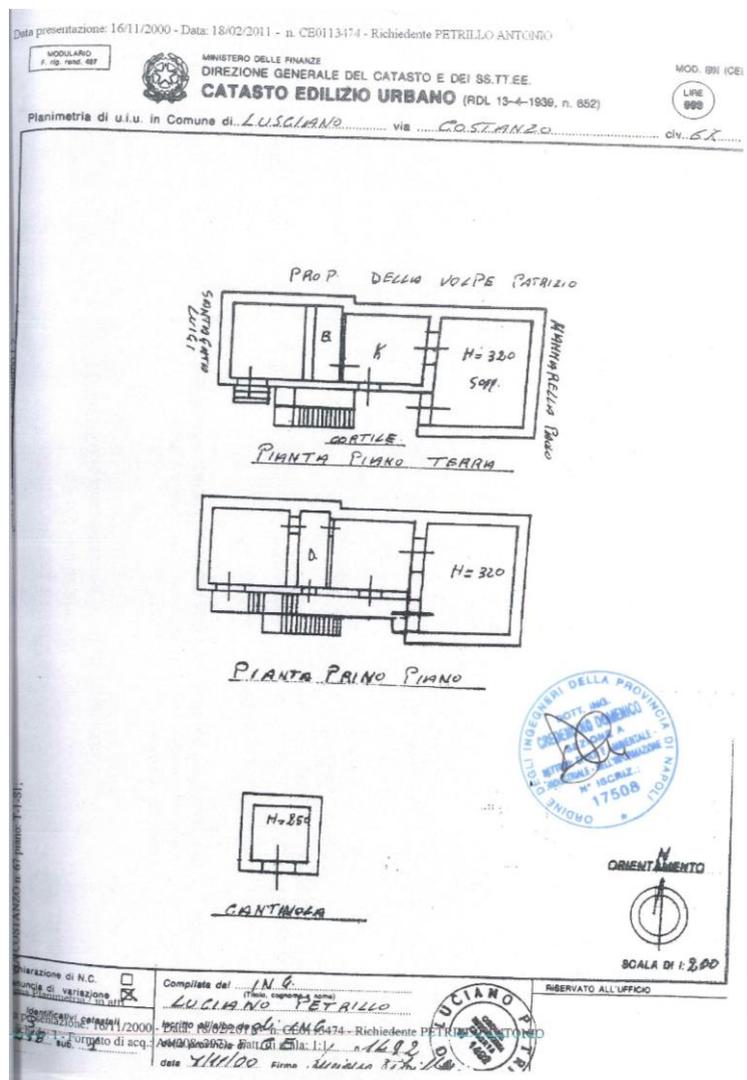


11810, veniva richiesto il frazionamento dell'originaria consistenza di cui alla SCIA del 15/04/2011 prot. 3386, in due appartamenti indipendenti, senza l'esecuzione di opere edili.

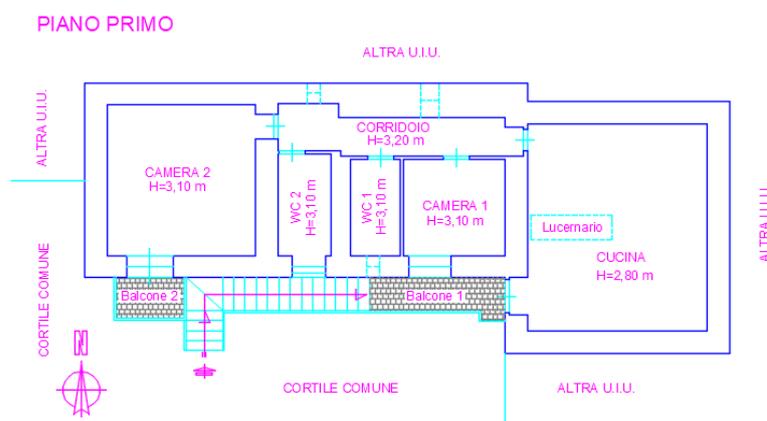
Dall'analisi dei titoli edilizi indicati, si ritiene che gli stessi debbano essere dichiarati inefficaci, rispetto allo stato dei luoghi rilevato.

Pertanto, necessita provvedere alla legittimazione dello stato dei luoghi rilevato mediante procedura in sanatoria agli effetti del DPR 380/01.

In particolare, agli effetti dell'art. 9 bis del DPR 380/01, partendo dalla planimetria di impianto censita al foglio 3 particella 418 sub. 1 del catasto fabbricati del Comune di Lusciano (CE), testimoniate lo stato dei luoghi ante operam rispetto alla SCIA del 15/04/2011, confrontando il piano primo con lo stato dei luoghi rilevato dell'attuale appartamento è possibile rilevare le seguenti difformità:



Stato dei luoghi legittimo: planimetria d'impianto



Rilievo dei luoghi

- 1) Trasformazione della scala di accesso esterna dal piano terra al piano primo per renderla di pertinenza esclusiva al nuovo appartamento, con conseguente rimodulazione della superficie utile della balconata al piano primo mediante opere strutturali;
- 2) Diversa distribuzione degli spazi interni, con interventi incidenti sulle parti portanti, al fine di configurare il nuovo appartamento;
- 3) Realizzazione di un piccolo vano finestra lungo la facciata del cortile comune al nuovo appartamento.

Detti abusi sono concretamente sanabili ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/81, combinando altresì l'opportuna autorizzazione sismica al competente ufficio del Genio Civile.

In definitiva, al fine della legittimazione dello stato dei luoghi dell'appartamento, sono stati determinati i costi per le spese tecniche, i diritti di segreteria, le sanzioni ed oneri concessori occorrenti per il rilascio dell'opportuno titolo edilizio da parte del Comune di Lusciano (CE) e relativa autorizzazione sismica da parte dell'Ufficio del Genio Civile, per complessivi € 7.000/00.

Detti oneri sono detratti dal valore della stima.

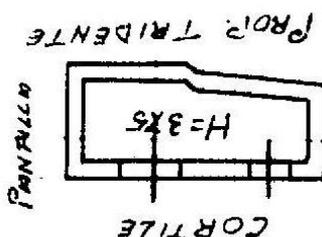
L'appartamento in esame non è dotato di certificato di agibilità.



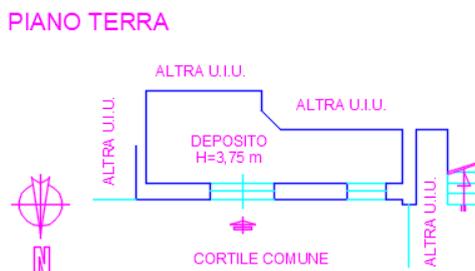
DEPOSITO, EX VANO ABITATIVO

Per il deposito attuale, da confronto dello stato dei luoghi rilevato con l'unica fonte iconografica testimoniate lo stato dei luoghi legittimo dell'immobile, rappresentata dalla planimetria di impianto catastale al foglio 3 particella 422 del catasto fabbricati del Comune di Lusciano (CE), si evidenzia il solo cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito.

Planimetria dello Stato Catastale



Planimetria dello Stato Rilevato



Pertanto, necessita provvedere alla legittimazione dello stato dei luoghi rilevato mediante procedura in sanatoria agli effetti degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01.

Al fine di quantificare le spese tecniche, i diritti di segreteria, le sanzioni ed oneri concessori occorrenti per il rilascio dell'opportuno titolo edilizio da parte del Comune di Lusciano (CE) è ragionevole stimare l'ammontare complessivo in € 3.000/00.

Detti oneri sono detratti dal valore della stima.

Il deposito in esame non è dotato di certificato di agibilità.



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

Gli immobili facenti parte del lotto di vendita sono occupati da terzi.

In particolare l'appartamento è condotto in locazione dalla Sig. con regolare contratto di locazione stipulato in data 27/04/2015, data antecedente alla notifica del pignoramento immobiliare e pertanto opponibile alla procedura esecutiva, per un canone di € 250,00 mensili.

Tenuto conto che il canone di locazione è prossimo alla quotazione media delle locazioni di immobili simili, non si ritiene di scontare la quotazione di mercato dell'immobile in sede di stima, per la caratteristica del possesso opponibile.

Il deposito, ex vano abitativo, è invece occupato dal Sig., a titolo gratuito, senza alcun titolo opponibile alla procedura, pertanto è da considerarsi libero sotto il profilo locativo.

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:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto ai nn.13813/10234 in data 16 aprile 2021 a seguito di atto Giudiziario del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 31 marzo 2021 numero di repertorio 2471 a favore di con sede in codice fiscale per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro nato a il per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e nata a il per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

- IPOTECA VOLONTARIA (concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta ai nn. 6884/630 in data 6 marzo 2015 a seguito di atto notarile pubblico per notaio Caputo Angela di Caivano (NA) del 3 marzo 2015 numero di repertorio 4461/3270 importo totale € 110.000 00 - importo capitale € 55.000 00 - durata 15 anni a favore dicon sede in codice fiscale

Le difformità catastali rilevate determinano un onere per l'aggiornamento catastale in complessivi € 1.000,00, i cui costo è stato detratto dalla valutazione del prezzo base d'asta.

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



Le difformità urbanistico-edilizie rilevate determinano un onere per la regolarizzazione in complessivi € 10.000,00, 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 gli immobili staggiti non sono ubicati su suolo demaniale.

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

Dalle indagini condotte è emerso che gli immobili staggiti non sono gravati da censo, livello o uso civico sia a favore di soggetto privato che pubblico.

k) Quesito n.11: l'informazione utili

Per i beni in esame, non sono state rilevate causa civili e penali in corso, né 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 Lusciano (CE):

- 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	1,90 €/mq	4,50 €/mq	3,20 €/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	100,00	2.688,00	3,00	89.600,00	896,00

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 (€)	89.600,00
RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-10% DEL VALORE CAPITALE)	- 8.960,00
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI (€)	- 11.000,00
STATO DI USO E MANUTENZIONE (€)	- 30.000,00
STATO DI POSSESSO (€)	- 0,00
VINCOLI ED ONERI NON ELIMABILI DALLA PROCEDURA (€)	- 0,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (€)	- 0,00
VALORE CAPITALE ADEGUATO (€)	39.640,00
VALORE D'ASTA (€)	40.000,00



m) Quesito n.13: la quota indivisa

Dall'atto di compravendita per Notar Angela Caputo, con sede in Caivano (NA) del 03/03/2015 - Rep. 4460 - Racc. 3269 si rileva che gli esecutati sono comproprietari in ragione di un mezzo ciascuno del diritto di proprietà degli immobili staggiti, in regime di comunione legale.

Pertanto, si rileva la quota indivisa.

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

Alla data di notifica del pignoramento immobiliare gli esecutati erano residenti alla Via n. di, così come allo stato risiedono, in virtù delle certificazioni di residenza acquisite presso il Comune di Crispano in data 06/03/2023.

Dall'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 07/03/2023, presso il Comune di Cardito (NA), si rileva che gli esecutati sono in regime di comunione legale dei beni dalla data del 24/10/1981.



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), 06 Settembre 2023

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	<p>Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Via Costanzo, 67 in Lusciano (CE), posto al piano primo di un fabbricato per civile abitazioni facente parte di una corte con altrui fabbricati, con accesso da scala esterna esclusiva alla sinistra per chi accede dal cortile comune, per circa 68 mq calpestabili interni, con piccole balconate a livello per complessivi 5,5 mq, il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Lusciano (CE) al foglio 3 particella 418 subalterno 4, categoria A/2. Esso confina a Sud con il cortile comune, ad a Est ed a Nord con altre proprietà aliene ed a Ovest con il cortile comune. Compreso il diritto di piena proprietà sull'attuale deposito posto al piano terra del cortile comune ubicato in Via Costanzo, 67 in Lusciano (CE), per circa 10 mq calpestabili, allibrato in catasto fabbricati del Comune di Lusciano (CE) al foglio 3 particella 422, categoria A/4. Il deposito confina a Nord con il cortile comune, ad Est, Sud e Ovest con altre proprietà aliene.</p>
SUPERFICIE COMMERCIALE	100,00 mq
VALORE A MQ COMMERCIALE	€ 896,00
VALORE COMMERCIALE	€ 89 600,00
VALORE D'ASTA	€ 40 000,00

