

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
Sezione III

R.G.E. n. 598/2015 – G.I. Dott. Alessandro Auletta

CTU ing. Raffaele Di Paolo
Consulente Tecnico di Ufficio n° 1132
Tel: 081 835 14 54 – Cell: 327.40.91.013
P.E.C.: ingdipaolo@pec.it
e-mail: rafdipaolo83@gmail.com

Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare

Creditore:

██████████ *difeso dall'avv.* ██████████

Debitore:

██████████

Creditore intervenuto:

██████████ *difesa dall'avv.* ██████████

██████████ *difesa dall'avv.* ██████████

Consulente Tecnico di Ufficio
Ing. Raffaele Di Paolo



1. Conferimento del mandato

Io sottoscritto ing. Raffaele Di Paolo con studio in Frattamaggiore al Corso Garibaldi, 80, iscritto presso il Tribunale di Napoli Nord con il n. **1132**, nell'udienza del 21/11/2017 venivo nominato CTU nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al **R.G.E. 598/2015** promossa da **XXXXXXXXX s.p.a.** e dai creditori intervenuti **XXXXXXXXX S.r.l.** e **Ing. XXXXXXXXX S.p.a.**

Con la presente riferisco su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito all'incarico affidatomi dal Giudice, dott. Alessandro Auletta.

2. Premessa

Prima di procedere alla redazione della presente, a seguito di un attento esame delle produzioni e sulla base degli elementi emersi nel corso del sopralluogo, desidero esporre una breve ricostruzione degli avvenimenti che hanno portato al procedimento in corso.

In data 26/05/2015 il creditore procedente **XXXXXXXXX S.p.a.** ha intimato, a mezzo atto di precetto, il pagamento della somma di **32.431,93 €** oltre spese accessorie, onorari, rimborso forfettario 15%, CAP e IVA, giusta sentenza n. 45/2015 emessa dal Tribunale di Pesaro, dal dott. Vincenzo Pio Baldi, alla ditta individuale **XXXXXXXXX** – P.IVA 02093880611, in persona del suo omonimo titolare sig. **XXXXXXXXX**. Stante la continua inadempienza del debitore, la **XXXXXXXXX s.p.a.**, in data 11/09/2015 ha provveduto a ministero del proprio procuratore, a **richiedere l'esecuzione forzata** per gli immobili di proprietà del debitore sig. **XXXXXXXXX**, siti in San Cipriano D'aversa, alla via Piacenza, n° 2, catastalmente identificati al NCEU e al NCT del Comune di San Cipriano D'Aversa come segue:

- **Appartamento** riportato al **Foglio 1, p.lla 258, sub 2**, categoria A/3;
- **Appartamento** riportato al **Foglio 1, p.lla 258, sub 3**, categoria A/3;
- **Terreno** riportato al **Foglio 1, p.lla 885**;

Contestualmente la società **XXXXXXXXX s.r.l.** in virtù di credito vantante nei confronti del sig. **XXXXXXXXX** per un importo pari a **1.204,86 €** oltre **123,23 €** per interessi e rivalutazione monetaria derivanti dal mancato riscontro ad un titolo di pagamento emesso dal debitore esecutato, chiedeva di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita degli immobili.

Infine, la società **Ing. XXXXXXXXX S.p.a.**, vantando un credito nei confronti del sig. **XXXXXXXXX** per un importo pari a **13.773,72 €** oltre interessi, spese legali per 711,00 €, rimborso forfettario, IVA e CAP, imposta di registrazione per 425,00 €, chiedeva analogamente di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita degli immobili.



3. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno **06/12/2017** alle ore 10:45, unitamente al custode Giudiziario, dott. Adolfo Adamo, mi sono recato alla via Piacenza n° 4 in San Cipriano D'Aversa (CE) ed ho iniziato le operazioni peritali sui luoghi di causa: ho riscontrato la presenza della sig. XXXXXXXXX, coniuge del sig. XXXXXXXXX nonché occupante gli immobili oggetto di procedura. La suddetta sig. XXXXXXXXX ha tuttavia impedito l'accesso agli immobili, demandando lo stesso ad un successivo accesso peritale. In data **14/12/2017** alle ore 10:00 ho ripreso le operazioni peritali congiuntamente al custode giudiziario: avendo atteso oltre 30 minuti presso i luoghi di causa, rilevata l'assenza di qualsiasi occupante, i presenti hanno concordato di rinviare nuovamente l'accesso ai cespiti. In data **02/02/2018** ho ripreso nuovamente le operazioni peritali alla presenza del custode giudiziario, dott. Adamo Adolfo, nonché della sig. XXXXXXXXX: quest'ultima ha dichiarato la propria estraneità alla procedura e pertanto non ha consentito l'accesso ai cespiti, nonostante abbia provveduto a comunicare alla signora che tale atteggiamento sarebbe stato segnalato al Giudice provocando l'intervento della forza pubblica. In seguito a comunicazione con l'Ill.mo Magistrato, dott. Auletta, ottenuta l'autorizzazione ad accedere ai cespiti con la forza pubblica, concordato un appuntamento con la stazione dei CC di San Cipriano, in data **15/03/2018** ho effettuato l'accesso peritale presso tutti i cespiti oggetto di procedura esecutiva. Come da verbale di accesso (rif. ALLEGATO_01) ho appurato che gli immobili sono occupati dalla sig. XXXXXXXXX, coniuge del sig. XXXXXXXXX, e dai propri figli, in virtù di atto di donazione in favori di XXXXXXXXX – Rep. 79557 del 16/03/2017 (rif. ALLEGATO_02). Dopo aver effettuato un dettagliato rilievo plano altimetrico e fotografico di tutti i cespiti oggetto di pignoramento, ho chiuso le operazioni peritali

4. Risposte ai quesiti

CONTROLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Da un'attenta analisi del fascicolo di causa, ho rilevato che è presente una **certificazione notarile sostitutiva** del notaio **dott.ssa Luisa Rossi**, datata 15/12/2015, circa gli immobili identificati nella procedura di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Napoli Nord in data 11/09/2015, Rep. 987, trascritto in data 26/10/2015 al n. 23463/7650, **NON risalente ad un periodo antecedente di oltre vent'anni la data del pignoramento** poiché, come dichiarato dallo stesso notaio, precedentemente alle formalità riportate, non ne esistono altre.

Al fine di fornire un quadro completo e dettagliato della situazione, ho effettuato anche un'**ispezione ipotecaria** presso l'Ufficio Provinciale di Caserta, in relazione agli immobili oggetto di procedura esecutiva (rif ALLEGATO_03). Infine ho ritenuto opportuno effettuare un **raffronto** della suddetta **certificazione con quanto emerso dalle ispezioni ipotecarie** effettuate riportando di seguito un **elenco completo e**



riepilogativo delle formalità esteso al ventennio antecedente la data del pignoramento. Trattandosi di più immobili, riportato elenchi differenti per ciascun immobile

----- APPARTAMENTO IDENTIFICATO AL SUB 2 -----

1. **TRASCRIZIONE** reg. gen. 18603 / reg. part. 14631 del 28/06/2002: **Atto tra vivi - Donazione accettata**, repertorio 98641/1511 del 20/06/2002, per notaio Dongiacomo Nicola – Donazione accettata: Rosano Maria dona la piena proprietà a XXXXXXXX;
2. **ISCRIZIONE** reg. gen 29106 / reg. part. 10545 del 08/06/2005: **Ipoteca Legale** derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs.46/99 e dal D.Lgs. 193/01, con Annotazione n. 1099 del 03/03/2010 – Restrizione di Beni: ipoteca di 12.887,42 € a favore della società Gest Line s.p.a. garanzia di debito di Euro 6.443,71 €, contro XXXXXXXX;
3. **TRASCRIZIONE** reg. gen. 34971 / reg. part. 22383 del 24/07/2009: **Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale:** *i coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX costituiscono, un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art.167 c.c., destinando a far fronte ai bisogni della famiglia. i beni costituenti il fondo patrimoniale non potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno e comunque vincolati, se non con il consenso congiunto dei costituiti coniugi, con necessità di preventiva autorizzazione giudiziale ai sensi dell'art.169 c.c. in presenza di figli minori. la proprietà dei beni costituenti il fondo patrimoniale spetterà esclusivamente a ciascun proprietario, mentre l'amministrazione dei beni stessi è regolata dalle norme dell'art.180 codice civile e quindi spetterà ad entrambi i coniugi.* - ANNOTAZIONE presentata il 21/02/2017 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 505 Registro generale n. 5469 - Tipo di atto: 0717 - INEFFICACIA PARZIALE;
4. **TRASCRIZIONE** reg. gen. 25780 / reg. part. 14859 del 17/06/2014: **Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 5408/2014 del 21/05/2014: *la presente domanda tende ad ottenere la inefficacia nei confronti delle esponenti società (soggetti a favore) - per la simulazione in frode ai creditori - ex art.2901 del codice civile - dell'atto costitutivo del fondo patrimoniale - stipulato dai coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX nata a San Cipriano D'Aversa (ce) il 13/11/1971 - con atto del 21/07/2009 per notar Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere - repertorio n.156903 racc.n.21037 trascritto il 24/07/2009 ai nn.34971/22383.*
5. **ISCRIZIONE** reg. gen 14948 / reg. part. 1584 del 27/05/2015: **Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Pesaro, Rep. 45/2015 del 07/01/2015 di 40.000,00 € a favore della Società Industrie Pica S.p.a. a garanzia di debito di 21.950,86 € contro XXXXXXXX;
6. **TRASCRIZIONE** reg. gen. 30382 / reg. part. 23463 del 26/10/2015: **Verbale di pignoramento immobili** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 9620/2015 del 11/09/2015
7. **ISCRIZIONE** reg. gen 16515 / reg. part. 2237 del 19/05/2016: **Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Divorzio** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 796/2013 del 04/05/2016: *si intima e fa precetto al signor XXXXXXXX nato a San Cipriano D'Aversa il 18/01/1971 ed*



ivi residente alla via Piacenza 2 ma domiciliato alla via Milano 4, di pagare , entro e non oltre 10 gg dalla ricezione del presente atto, in favore della sig.ra XXXXXXXX le seguenti somme: euro 2.000,00 per il 50% delle spese scolastiche e sanitarie in favore dei figli XXXXXXXX ed XXXXXXXX, euro 11.100,00 per gli assegni di mantenimento non versati dal mese di febbraio 2014 al mese di aprile 2016 per la somma totale di euro 13.100,00 oltre ulteriori interessi e spese fino all'effettivo saldo

8. **ANNOTAZIONE reg. gen. 5469 / reg. part. 505 del 21/02/2017: Annotazione a trascrizione – inefficacia parziale**, per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 2023/2016 del 16/11/2016: *con la indicata sentenza del Tribunale di Napoli nord il giudice dichiara la inefficacia nei confronti delle attrici Cementi Moccia s.p.a - Moccia industria s.r.l e Moccia Irme s.p.a. dell'atto pubblico dl 21/07/2009 di costituzione di fondo patrimoniale stipulato per notar Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere - rep.n.156903 racc.21037 - trascritto in data 24/07/2009 ai nn.34971/22383 presso codesta conservatoria - limitatamente agli immobili facenti capo a XXXXXXXX e precisamente la piena proprietà delle unita negoziali di cui ai nn.1*1, 1-2 e 1-3 nonché' alla nuda proprietà del cespite indicato alla unità n.1-4. si esonera il sig. conservatore da ogni responsabilità relative alle indicazioni delle sedi e partite iva delle società attrici indicate e dei dati anagrafici della parte convenuta - mancanti dal titolo depositato;*
9. **TRASCRIZIONE reg. gen. 10543 / reg. part. 8199 del 29/03/2017: Atto tra vivi - Donazione accettata**, per Pubblico Ufficiale Lupoli Giovanna, repertorio 79557/25421 del 16/03/2017;

----- APPARTAMENTO IDENTIFICATO AL SUB 3 -----

1. **TRASCRIZIONE reg. gen. 18603 / reg. part. 14631 del 28/06/2002: Atto tra vivi - Donazione accettata**, repertorio 98641/1511 del 20/06/2002, per notaio Dongiacomo Nicola – Donazione accettata: Rosano Maria dona la piena proprietà a XXXXXXXX;
2. **TRASCRIZIONE reg. gen. 34971 / reg. part. 22383 del 24/07/2009: Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale: i coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX costituiscono, un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art.167 c.c., destinando a far fronte ai bisogni della famiglia. i beni costituenti il fondo patrimoniale non potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno e comunque vincolati, se non con il consenso congiunto dei costituiti coniugi, con necessità di preventiva autorizzazione giudiziale ai sensi dell'art.169 c.c. in presenza di figli minori. la proprietà dei beni costituenti il fondo patrimoniale spetterà esclusivamente a ciascun proprietario, mentre l'amministrazione dei beni stessi è regolata dalle norme dell'art.180 codice civile e quindi spetterà ad entrambi i coniugi. - ANNOTAZIONE presentata il 21/02/2017 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 505 Registro generale n. 5469 - Tipo di atto: 0717 - INEFFICACIA PARZIALE;**
3. **TRASCRIZIONE reg. gen. 25780 / reg. part. 14859 del 17/06/2014: Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 5408/2014 del 21/05/2014: *la presente domanda tende ad ottenere la inefficacia nei confronti delle*



esponenti società (soggetti a favore) - per la simulazione in frode ai creditori - ex art.2901 del codice civile - dell'atto costitutivo del fondo patrimoniale - stipulato dai coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX nata a San Cipriano D'Aversa (ce) il 13/11/1971 - con atto del 21/07/2009 per notar Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere - repertorio n.156903 racc.n.21037 trascritto il 24/07/2009 ai nn.34971/22383.

4. **ISCRIZIONE** reg. gen. 14948 / reg. part. 1584 del 27/05/2015: **Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Pesaro, Rep. 45/2015 del 07/01/2015 di 40.000,00 € a favore della Società Industrie Pica S.p.a. a garanzia di debito di 21.950,86 € contro XXXXXXXX;
5. **TRASCRIZIONE** reg. gen. 30382 / reg. part. 23463 del 26/10/2015: **Verbale di pignoramento immobili** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 9620/2015 del 11/09/2015
6. **ISCRIZIONE** reg. gen. 16515 / reg. part. 2237 del 19/05/2016: **Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Divorzio** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 796/2013 del 04/05/2016: *si intima e fa precetto al signor XXXXXXXX nato a San Cipriano D'Aversa il 18/01/1971 ed ivi residente alla via Piacenza 2 ma domiciliato alla via Milano 4, di pagare , entro e non oltre 10 gg dalla ricezione del presente atto, in favore della sig.ra XXXXXXXX le seguenti somme: euro 2.000,00 per il 50% delle spese scolastiche e sanitarie in favore dei figli XXXXXXXX ed XXXXXXXX, euro 11.100,00 per gli assegni di mantenimento non versati dal mese di febbraio 2014 al mese di aprile 2016 per la somma totale di euro 13.100,00 oltre ulteriori interessi e spese fino all'effettivo saldo*
7. **ANNOTAZIONE** reg. gen. 5469 / reg. part. 505 del 21/02/2017: **Annotazione a trascrizione – inefficacia parziale**, per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 2023/2016 del 16/11/2016: *con la indicata sentenza del Tribunale di Napoli nord il giudice dichiara la inefficacia nei confronti delle attrici Cementi Moccia s.p.a - Moccia industria s.r.l e Moccia Irme s.p.a. dell'atto pubblico dl 21/07/2009 di costituzione di fondo patrimoniale stipulato per notar Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere - rep.n.156903 racc.21037 - trascritto in data 24/07/2009 ai nn.34971/22383 presso codesta conservatoria - limitatamente agli immobili facenti capo a XXXXXXXX e precisamente la piena proprietà delle unita negoziali di cui ai nn.1*1, 1-2 e 1-3 nonché' alla nuda proprietà del cespite indicato alla unità n.1-4. si esonera il sig. conservatore da ogni responsabilità relative alle indicazioni delle sedi e partite iva delle società attrici indicate e dei dati anagrafici della parte convenuta - mancanti dal titolo depositato;*
8. **TRASCRIZIONE** reg. gen. 10543 / reg. part. 8199 del 29/03/2017: **Atto tra vivi - Donazione accettata**, per Pubblico Ufficiale Lupoli Giovanna, repertorio 79557/25421 del 16/03/2017;

----- TERRENO IDENTIFICATO ALLA P.LLA 885 -----



1. **TRASCRIZIONE reg. gen. 6541 / reg. part. 5342 del 24/03/1995: Atto tra vivi – Compravendita per atto notaio Dongiacomo Nicola**, repertorio 32126 del 22/03/1995;
2. **ISCRIZIONE reg. gen 29106 / reg. part. 10545 del 08/06/2005: Ipoteca Legale** derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs.46/99 e dal D.Lgs. 193/01, con Annotazione n. 1099 del 03/03/2010 – Restrizione di Beni: ipoteca di 12.887,42 € a favore della società Gest Line s.p.a. garanzia di debito di Euro 6.443,71 €, contro XXXXXXXX;
3. **TRASCRIZIONE reg. gen. 34971 / reg. part. 22383 del 24/07/2009: Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale:** *i coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX costituiscono, un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art.167 c.c., destinando a far fronte ai bisogni della famiglia. i beni costituenti il fondo patrimoniale non potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno e comunque vincolati, se non con il consenso congiunto dei costituiti coniugi, con necessità di preventiva autorizzazione giudiziale ai sensi dell'art.169 c.c. in presenza di figli minori. la proprietà dei beni costituenti il fondo patrimoniale spetterà esclusivamente a ciascun proprietario, mentre l'amministrazione dei beni stessi è regolata dalle norme dell'art.180 codice civile e quindi spetterà ad entrambi i coniugi.* - ANNOTAZIONE presentata il 21/02/2017 Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV Registro particolare n. 505 Registro generale n. 5469 - Tipo di atto: 0717 - INEFFICACIA PARZIALE;
4. **TRASCRIZIONE reg. gen. 25780 / reg. part. 14859 del 17/06/2014: Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 5408/2014 del 21/05/2014: *la presente domanda tende ad ottenere la inefficacia nei confronti delle esponenti società (soggetti a favore) - per la simulazione in frode ai creditori - ex art.2901 del codice civile - dell'atto costitutivo del fondo patrimoniale - stipulato dai coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX nata a San Cipriano D'Aversa (ce) il 13/11/1971 - con atto del 21/07/2009 per notar Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere - repertorio n.156903 racc.n.21037 trascritto il 24/07/2009 ai nn.34971/22383.*
5. **ISCRIZIONE reg. gen 14948 / reg. part. 1584 del 27/05/2015: Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Pesaro, Rep. 45/2015 del 07/01/2015 di 40.000,00 € a favore della Società Industrie Pica S.p.a. a garanzia di debito di 21.950,86 € contro XXXXXXXX;
6. **TRASCRIZIONE reg. gen. 30382 / reg. part. 23463 del 26/10/2015: Verbale di pignoramento immobili** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 9620/2015 del 11/09/2015
7. **ISCRIZIONE reg. gen 16515 / reg. part. 2237 del 19/05/2016: Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Divorzio** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 796/2013 del 04/05/2016: *si intima e fa precetto al signor XXXXXXXX nato a San Cipriano D'Aversa il 18/01/1971 ed ivi residente alla via Piacenza 2 ma domiciliato alla via Milano 4, di pagare , entro e non oltre 10 gg dalla ricezione del presente atto, in favore della sig.ra XXXXXXXX le seguenti somme: euro 2.000,00 per il 50% delle spese scolastiche e sanitarie in favore dei figli XXXXXXXX ed XXXXXXXX, euro 11.100,00 per gli assegni di mantenimento non versati dal mese di febbraio 2014 al mese di aprile 2016 per la somma totale di euro 13.100,00 oltre ulteriori interessi e spese fino all'effettivo saldo*



8. **ANNOTAZIONE** reg. gen. 5469 / reg. part. 505 del 21/02/2017: **Annotazione a trascrizione – inefficacia parziale**, per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 2023/2016 del 16/11/2016: *con la indicata sentenza del Tribunale di Napoli nord il giudice dichiara la inefficacia nei confronti delle attrici Cementi Moccia s.p.a - Moccia industria s.r.l e Moccia Irme s.p.a. dell'atto pubblico dl 21/07/2009 di costituzione di fondo patrimoniale stipulato per notar Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere - rep.n.156903 racc.21037 - trascritto in data 24/07/2009 ai nn.34971/22383 presso codesta conservatoria - limitatamente agli immobili facenti capo a XXXXXXXXX e precisamente la piena proprietà delle unita negoziali di cui ai nn.1*1, 1-2 e 1-3 nonché' alla nuda proprietà del cespite indicato alla unità n.1-4. si esonera il sig. conservatore da ogni responsabilità relative alle indicazioni delle sedi e partite iva delle società attrici indicate e dei dati anagrafici della parte convenuta - mancanti dal titolo depositato;*
9. **TRASCRIZIONE** reg. gen. 10543 / reg. part. 8199 del 29/03/2017: **Atto tra vivi - Donazione accettata**, per Pubblico Ufficiale Lupoli Giovanna, repertorio 79557/25421 del 16/03/2017;

In secondo luogo dall'analisi della documentazione prodotta dal creditore precedente, non ho rilevato la presenza di **alcun estratto catastale: pertanto, al fine di fornire al Magistrato, dott. Auletta, il più ampio quadro della situazione, ho provveduto ad effettuare una visura catastale storica** per ognuno dei cespiti oggetto di procedura. Inoltre, da un'analisi dettagliata del fascicolo di causa, NON ho riscontrato la presenza di alcun certificato di stato civile dell'esecutato; tuttavia, come rilevabile dalle risultanze delle formalità, esiste una sentenza di divorzio fra l'esecutato, sig. XXXXXXXXX, e la sig. XXXXXXXXX.

QUESITO N.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti e preposti, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, in relazione al diritto di proprietà, dalla documentazione catastale risulta quanto segue:

Immobile	Intestatario	Quota di proprietà
Foglio 1 – p.lla 258 - SUB 2	XXXXXXXXX nato a NAPOLI il 28/03/1997	Proprietà per 1000/1000 PIENA PROPRIETA'
Foglio 1 – p.lla 258 - SUB 3	XXXXXXXXX nato a NAPOLI il 28/03/1997	Proprietà per 1000/1000 PIENA PROPRIETA'
Foglio 1 – p.lla 885	XXXXXXXXX nato a NAPOLI il 28/03/1997	Proprietà per 1000/1000 PIENA PROPRIETA'

Come è possibile notare dalla schematizzazione riportata, **all'attualità gli immobili pignorati riportano un'intestazione relativa alla proprietà diversa rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento:** difatti all'attualità i suddetti beni risultano intestati al sig. XXXXXXXXX, figlio dell'esecutato, sig. XXXXXXXXX, in virtù di atto di donazione Rep. 79557 del 16/03/2017, per atto Notaio dott. Giovanni Lupoli, in ottemperanza a quanto stabilito nel ricorso per cessazione degli effetti civili del matrimonio.



Tuttavia mi corre l'obbligo segnalare all'attenzione del Magistrato, dott. Auletta, che l'ATTO DI PIGNORAMENTO oggetto della presente consulenza, Rep. 9620/2015 del 11/09/2015, è PRECEDENTE al suddetto ATTO DI DONAZIONE.

Relativamente alla precisazione dei beni pignorati, dall'analisi dettagliata delle visure catastali storiche (rif. ALLEGATO_04 - 05 - 06), ho rilevato i seguenti dati identificativi

	APPARTAMENTO N. 1	APPARTAMENTO N. 2
Sezione Urbana	-	
Foglio	1	1
Particella	258	258
Sub	2	3
Zona Censuaria	-	-
Categoria	A/3	A/3
Classe	4	1
Consistenza	8 VANI	3,5 Vani
Superficie Catastale TOTALE	217 m ²	96 m ²
Superficie Catastale TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE	208 m ²	87 m ²
Rendita	557,77 €	151,84
Piano	1	2
Scala	-	-

	TERRENO
Foglio	1
Particella	885
Sub	-
Qualità	Seminativo
Superficie	548 m ²
Classe	1
Reddito Dominicale	10,47 €
Reddito Agrario	4,53 €

Dalle risultanze è emerso che **NON esistono “difformità formali” fra l’atto di pignoramento e la visura catastale storica da me reperita, con l’eccezione dell’intestazione della proprietà.** Allo stesso modo, verificando la rispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento, rimandando alla risposta al quesito n. 3 per ogni dettaglio, i due appartamenti fanno parte dello stesso fabbricato, accessibili mediante un vano scala con atrio/ingresso direttamente da via Piacenza.



Al fine di indicare dettagliatamente l'immobile oggetto di procedura esecutiva, riporto di seguito l'inquadramento satellitare (rif. Immagine n.1), l'estratto di mappa catastale (rif. Immagine n.2) e una sovrapposizione degli stessi (rif. Immagine n.3) sia per gli appartamenti che per il lotto di terreno.

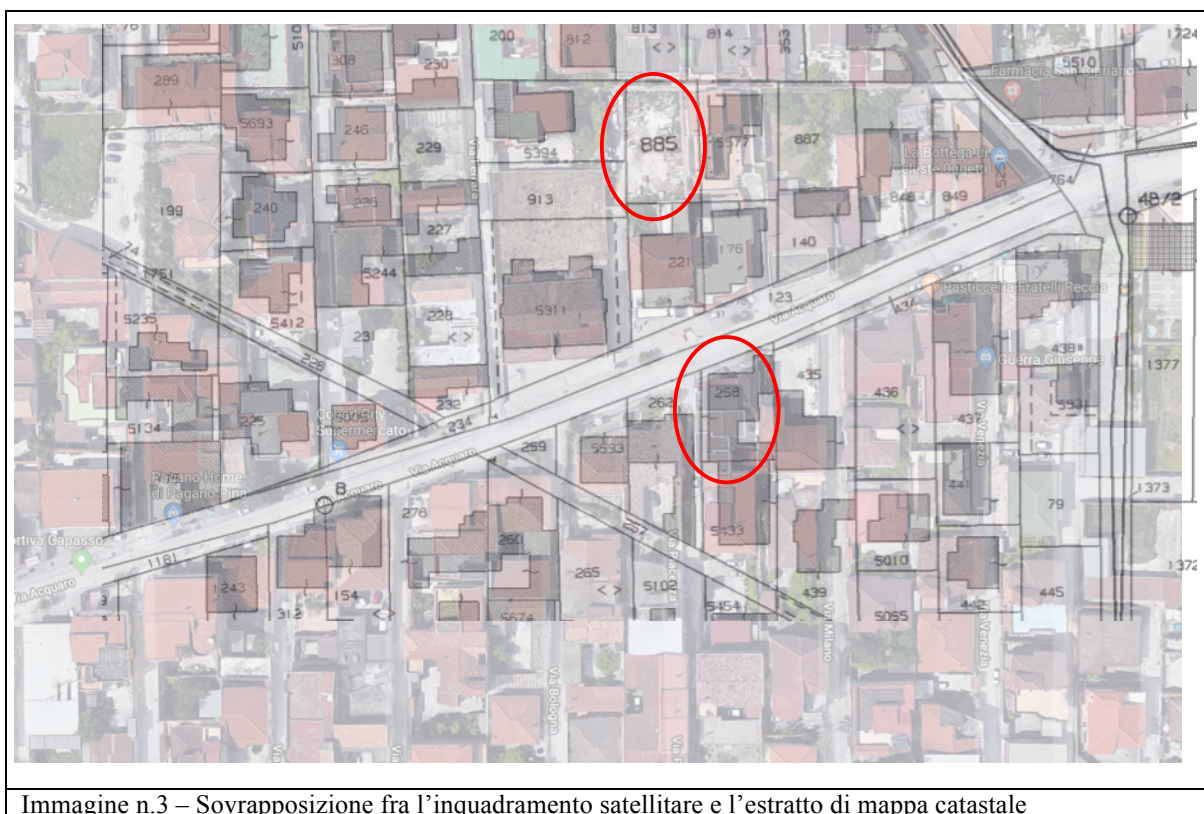


Immagine n.1 – Inquadramento satellitare



Immagine n.2 – Estratto di mappa catastale





Per la procedura esecutiva in esame, trattandosi di più immobili, è possibile formare **più lotti di vendita**:

LOTTO 1: Appartamento posto al piano primo, composto da cinque vani ed accessori, riportato al **Foglio 1, particella 258, sub 2**, categoria A/3

L'immobile confina a:

- **Nord:** affaccio su via Acquaro;
- **Est:** affaccio su cortile interno e su particella 435;
- **Sud:** facciata in aderenza con la particella 5433;
- **Ovest:** affaccio via Piacenza

LOTTO 2: Appartamento posto al piano secondo, composto da due vani ed accessori, riportato al **Foglio 1, particella 258, sub 3**, categoria A/3

L'immobile confina a:

- **Nord:** affaccio su via Acquaro;
- **Est:** affaccio su cortile interno e su particella 435;
- **Sud:** facciata in aderenza con la particella 5433;
- **Ovest:** affaccio via Piacenza



LOTTO 3: Terreno posto al piano terra,
riportato al **Foglio 1, particella 885**,

L'immobile confina a:

- **Nord:** particella 813;
- **Est:** particella 5577;
- **Sud:** particella 221;
- **Ovest:** particelle 913 e 5394

QUESITO N.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di **San Cipriano D'Aversa (CE)**: i due appartamenti sono posti alla **via Piacenza n. 2**, piano 1° e 2°, mentre il lotto di terreno è posto in via Acquaro. Gli immobili sono posizionati tutti in un raggio di circa 100 metri fra loro, a ridosso della periferia della città (rif. Immagine n.4 e n.5).



Immagine n.4 – Inquadramento territoriale con identificazione del Terreno e degli Appartamenti



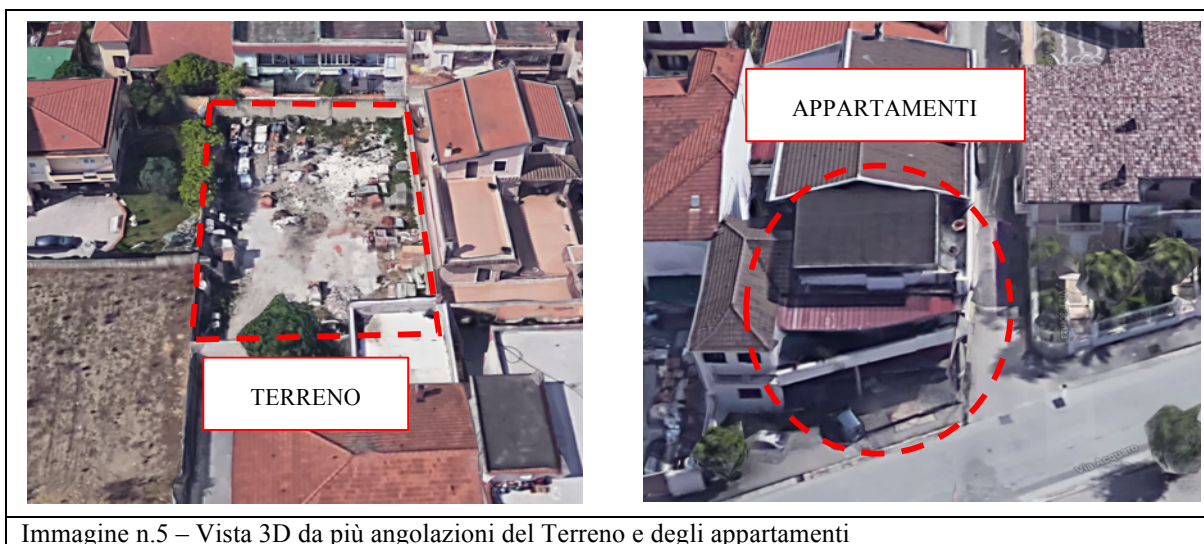


Immagine n.5 – Vista 3D da più angolazioni del Terreno e degli appartamenti

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, di seguito ho effettuato l'individuazione degli stessi mediante la consultazione delle mappe catastali elaborate dalla GEOPOI-SOGEI (rif. Immagine n.6)



Immagine n.6 – Individuazione fabbricato GEOPOI-SOGEI

Nel dettaglio i beni oggetto di pignoramento si configurano come:

- **Foglio 1 – p.lla 258 - SUB 2: Appartamento** di 5 vani ed accessori posto al piano primo – **cat. Catastale A/3**;
- **Foglio 1 – p.lla 258 - SUB 3: Appartamento** di 2 vani ed accessori posto al piano secondo – **cat. Catastale A/3**;
- **Foglio 1 – p.lla 885: Lotto di terreno** – **superficie 548,00 m²**;



Trattandosi di più immobili di tipologia differente e quindi di più lotti, riporto una descrizione separata per ciascuno di essi.

----- LOTTO N° 1 – APPARTAMENTO IDENTIFICATO AL SUB 2 -----

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato per civile abitazione; come visibile dalla planimetria catastale nonché dai rilievi effettuati, allo stesso si accede mediante un vano scala comune: di pertinenza dell'immobile è anche un vano, posto in corrispondenza dello stesso lungo il pianerottolo di arrivo, meglio specificato e identificato nella planimetria appresso riportata. L'immobile è posto in una zona periferica del comune di San Cipriano D'Aversa a breve distanza dalle principali funzioni terziarie. In base a quanto dichiarato dalle parti intervenute nel corso dell'accesso peritale, il fabbricato che ospita l'immobile pignorato, non è costituito in condominio, per cui **non esistono divisioni millesimali di parti comuni, né tantomeno sono individuate pertinenze ad uso esclusivo dell'appartamento**. Relativamente alla composizione interna, riporto di seguito una distinzione per ambienti con la relativa superficie utile:

Vano di pertinenza	Superficie utile: circa	28,82 mq
Ingresso / Soggiorno	Superficie utile: circa	35,00 mq
Cucina	Superficie utile: circa	18,60 mq
Camera 1	Superficie utile: circa	16,60 mq
Camera 2	Superficie utile: circa	24,88 mq
Camera 3	Superficie utile: circa	13,85 mq
Bagno 1	Superficie utile: circa	5,85 mq
Bagno 2	Superficie utile: circa	16,08 mq
Bagno 3	Superficie utile: circa	9,10 mq
Disimpegno	Superficie utile: circa	11,01 mq

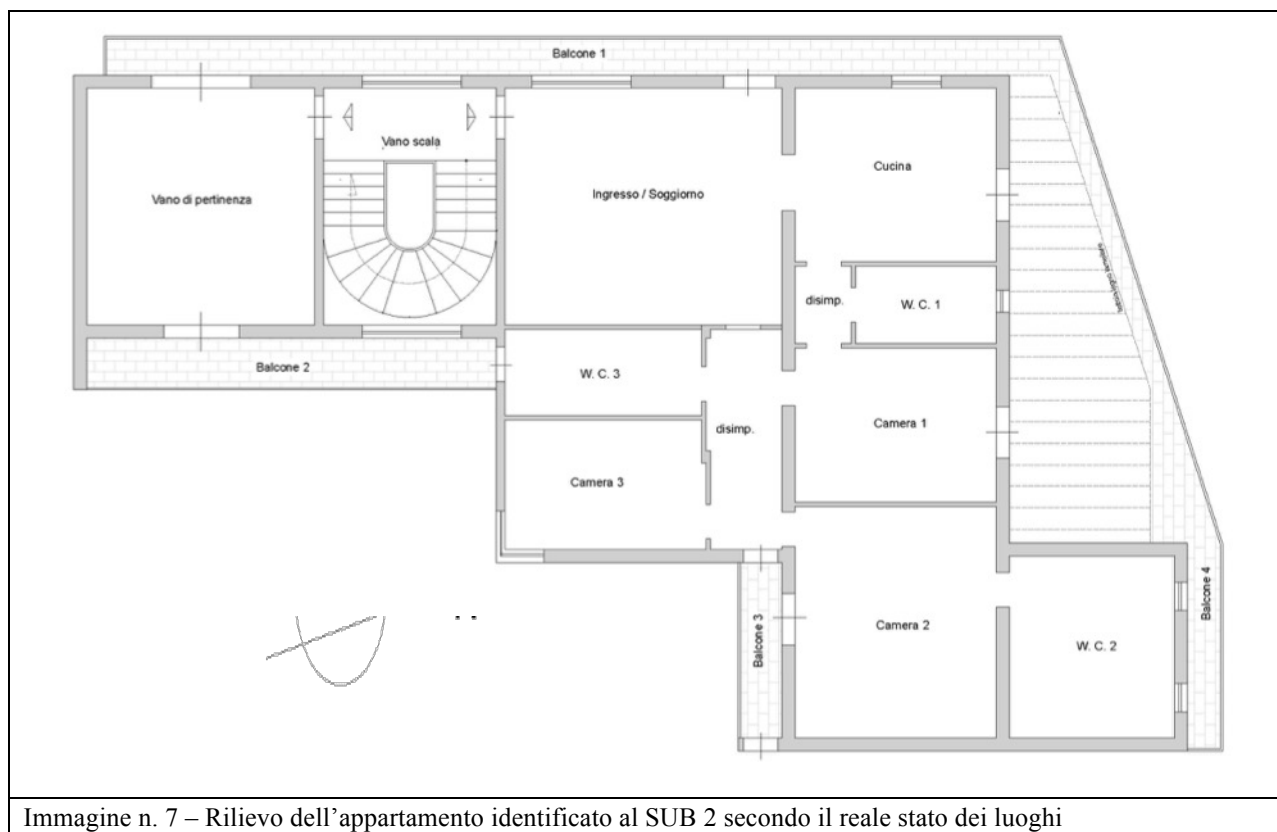
La **superficie utile totale** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a circa **179,79 mq**, ai quali vanno aggiunti i quattro balconi. **L'altezza media interna** dell'appartamento, da me rilevata nel corso dell'accesso, è risultata pari a **3,00 m**. Ai fini della stima ho però considerato, così come indicato dalla teoria dell'estimo, la **Superficie Commerciale**, calcolata tenendo conto della **Superficie Interna Lorda dell'immobile** e dei relativi accessori e pertinenze (nel caso specifico i balconi ed il vano accessorio sul pianerottolo), **ragguagliati con degli opportuni coefficienti**. Nello specifico la **superficie commerciale** dell'immobile risulta essere pari a

	Superficie Interna Lorda [mq]	Altezza [m]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata [mq]
Appartamento	158,68	3,00	1,00	158,68
Balconi	70,96	-	0,30	21,29
Vano di pertinenza	28,82	3,00	0,60	16,93
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				196,90

Pertanto **la superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a 196,90 m²**.



La struttura portante del fabbricato è realizzata mediante telaio di c.c.a., mentre relativamente alla **parte impiantistica**, rete di adduzione e scarico idrico, energia elettrica e gas, al momento dell'accesso peritale, gli **impianti erano installati e funzionanti**: l'immobile si presentava in **discreto stato manutentivo**, inoltre sul balcone che affaccia lungo via Acquaro, ho rilevato la presenza di una copertura in legno lamellare. Non mi è stato fornito alcun **Attestato di Prestazione Energetica**, né tantomeno è stato possibile effettuare indagini circa l'effettiva esistenza dello stesso. Ad ogni modo, per l'acquisizione dello stesso e la relativa trasmissione alla Regione Campania, è necessaria **una spesa pari a € 200,00 oltre IVA e cassa**, da corrispondere ad un tecnico abilitato alla redazione. Al fine di fornire una dettagliata descrizione dell'appartamento oggetto di pignoramento, riporto di seguito una planimetria dello stato reale dei luoghi, da me appurato in sede di accesso peritale (rif. Immagine n. 7) riportandola anche fra gli allegati alla presente consulenza (rif. ALLEGATO_07).



Analogamente, riporto di seguito un dettagliato rilievo fotografico degli immobili pignorati (rif. Immagine da n.8 a n.28)





Immagine n.8 – Vista Esterno



Immagine n.9 – Vista Esterno



Immagine n.10 – Vista da via Piacenza



Immagine n.11 – Vista da via Piacenza

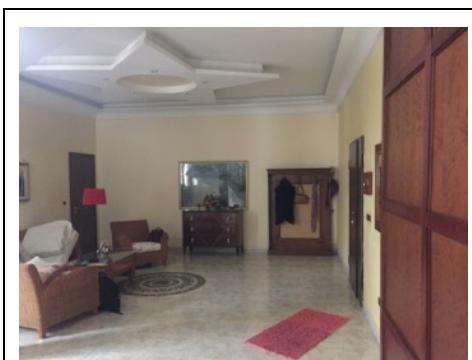


Immagine n.12 – Atrio/vano scala

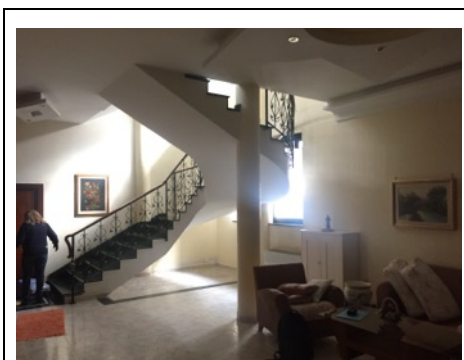


Immagine n.13 – Atrio/vano scala

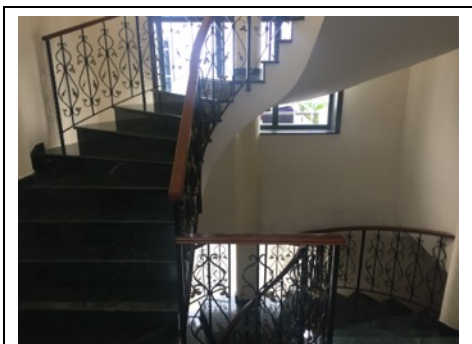


Immagine n.14 – Dettaglio scala

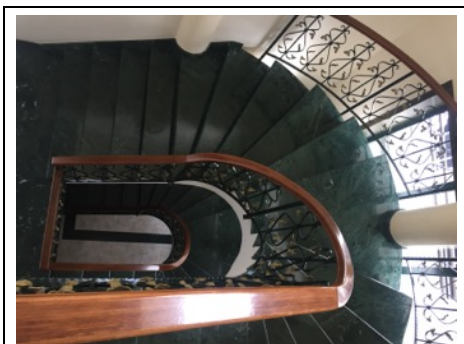


Immagine n.15 – Dettaglio scala



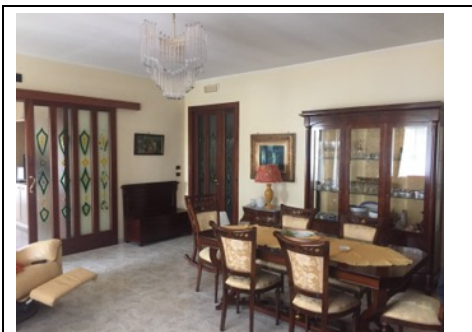


Immagine n.16 – Ingresso/soggiorno

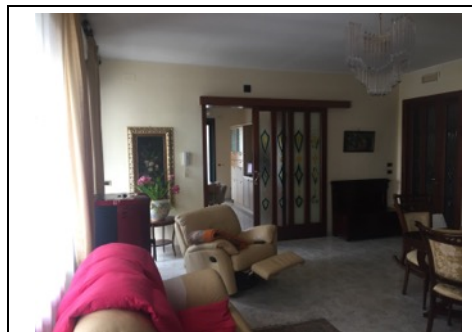


Immagine n.17 – Ingresso/soggiorno

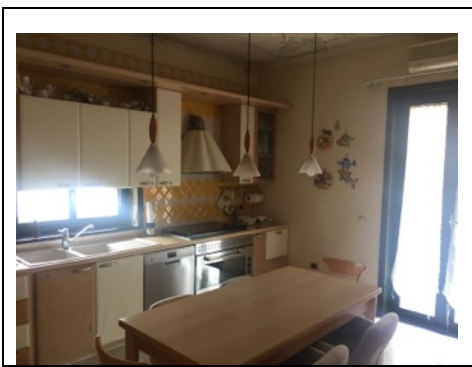


Immagine n. 18 – Cucina

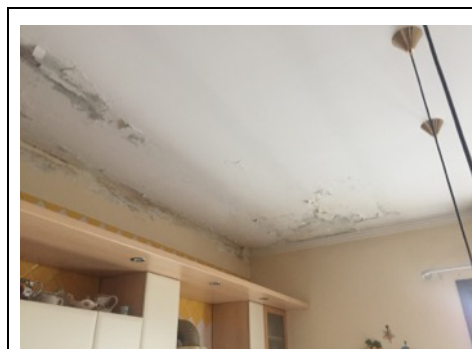


Immagine n.19 – danneggiamento cucina



Immagine n.20 – danneggiamento cucina

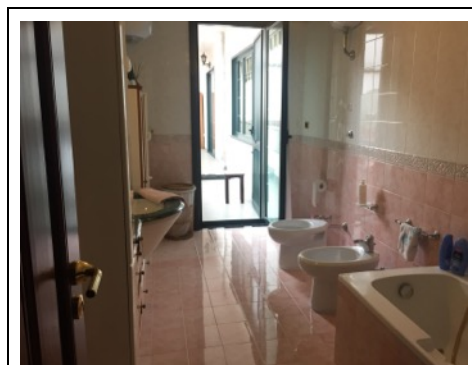


Immagine n. 21 – W. C. 3

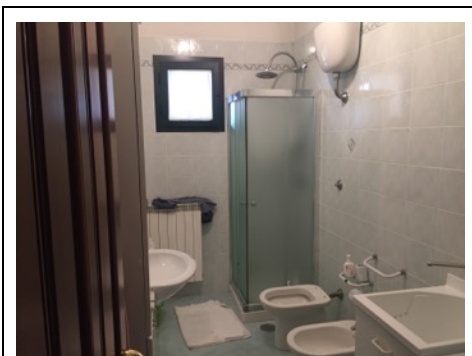


Immagine n.22 – W. C. 1

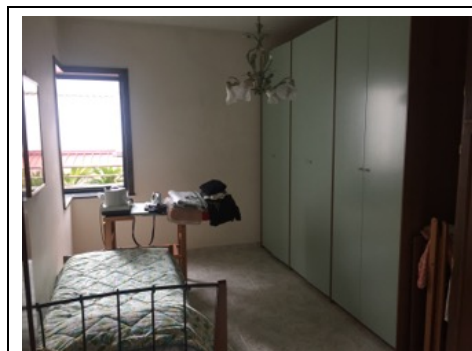


Immagine n.23 – Camera 3



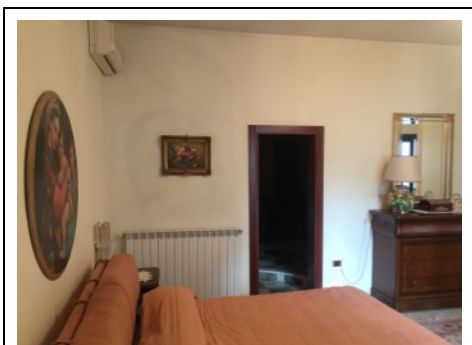


Immagine n.24 – Camera 2

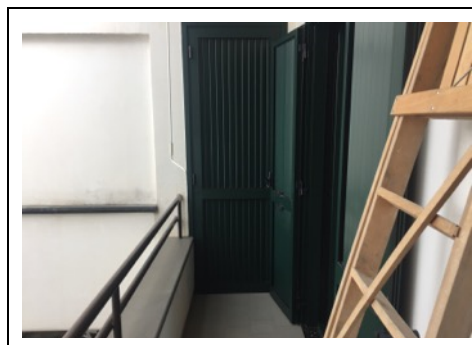


Immagine n. 25 – Balcone 3

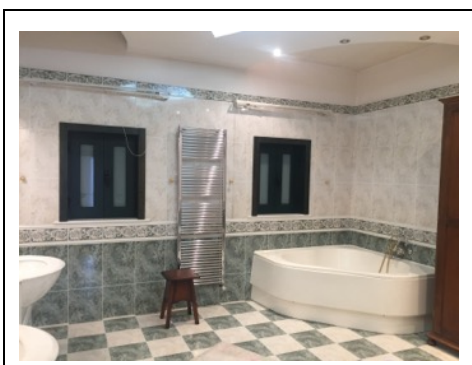


Immagine n.26 – W.C. 2

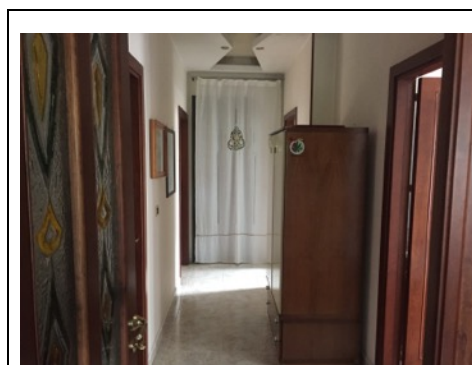


Immagine n. 27 – disimpegno

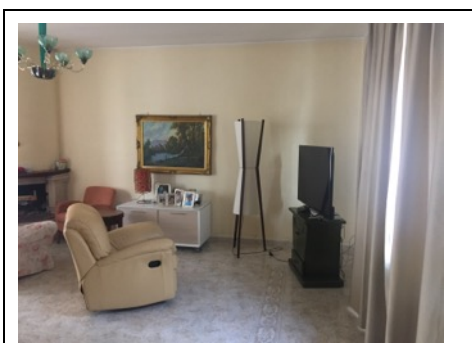


Immagine n.28 – Vano di pertinenza

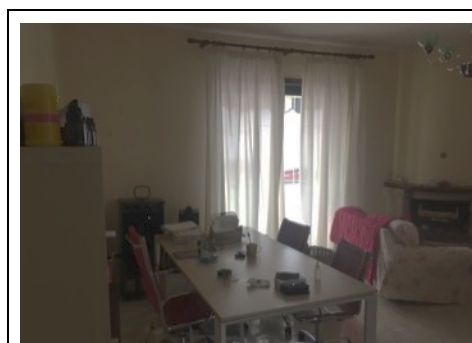


Immagine n. 29 – Vano di pertinenza

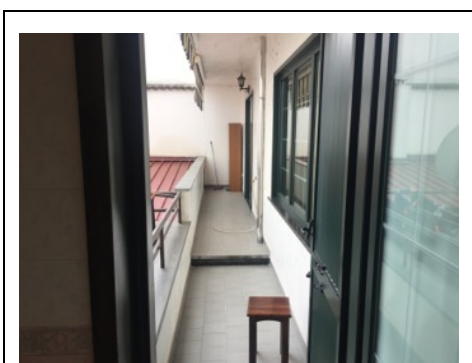


Immagine n.26 – balcone 2



Immagine n. 27 – balcone 4 + tettoia



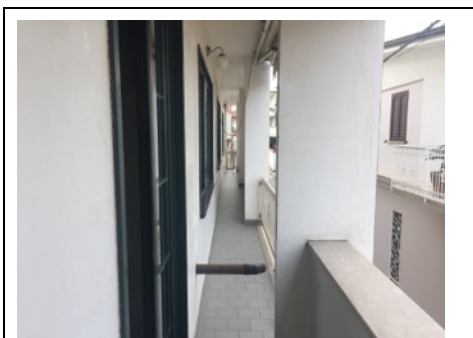


Immagine n.28 – balcone 1



Immagine n. 29 – Tettoia

Come visibile dalla produzione fotografica appena riportata ed allegata alla presente consulenza (rif. ALLEGATO_08), ho constatato che l'immobile presenta rifiniture di medio/alto livello, con particolare attenzione ai materiali utilizzati in uno dei bagni, ai terminali dell'impianto elettrico (placchette, frutti, ecc.), nonché alla pavimentazione ed agli infissi installati. Tuttavia, nella cucina è presente un residuo di fenomeno infiltrativo che, all'attualità, non è stato possibile rilevare se ancora in essere o meno.

----- LOTTO N° 2 – APPARTAMENTO IDENTIFICATO AL SUB 3 -----

Trattasi di un appartamento/mansarda posto al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione; come visibile dalla planimetria catastale nonché dai rilievi effettuati, allo stesso si accede mediante un vano scala comune. L'immobile è posto in una zona periferica del comune di San Cipriano D'Aversa a breve distanza dalle principali funzioni terziarie. In base a quanto dichiarato dalle parti intervenute nel corso dell'accesso peritale, il fabbricato che ospita l'immobile pignorato, non è costituito in condominio, per cui **non esistono divisioni millesimali di parti comuni, né tantomeno sono individuate pertinenze ad uso esclusivo dell'appartamento**. Relativamente alla composizione interna dell'appartamento pignorato, riporto di seguito una distinzione per ambienti con la relativa superficie utile:

Ingresso	Superficie utile: circa	8,00 mq
Cucina / Soggiorno	Superficie utile: circa	42,60 mq
Camera	Superficie utile: circa	19,45 mq
Bagno	Superficie utile: circa	5,90 mq
Disimpegno	Superficie utile: circa	1,98 mq
Ripostiglio	Superficie utile: circa	6,08 mq

La **superficie utile totale** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a circa **84,01 mq**, ai quali vanno aggiunti i due balconi. L'**altezza media interna** dell'appartamento, da me rilevata nel corso dell'accesso, è variabile: difatti il solaio di copertura è del tipo a falda, per cui l'appartamento /mansarda ha un'altezza che va da un **minimo di 2,35 m** ad un **massimo di 3,60 m, per un'altezza media pari a 2,97 m**. Ai fini della stima ho però considerato, così come indicato dalla teoria dell'estimo, la **Superficie Commerciale**, calcolata tenendo conto della **Superficie Interna Lorda dell'immobile** e dei relativi accessori e pertinenze (nel caso specifico i balconi),



ragguagliati con degli opportuni coefficienti. Nello specifico la **superficie commerciale** dell'immobile risulta essere pari a

	Superficie Interna Lorda [mq]	Altezza [m]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata [mq]
Appartamento	86,97	2,97	1,00	86,97
Balconi	28,24	-	0,30	8,47
Terrazzo coperto	57,61	-	0,50	28,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				124,25

Pertanto **la superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a 124,25 m².**

La struttura portante del fabbricato è realizzata mediante telaio di c.c.a., mentre relativamente alla **parte impiantistica**, rete di adduzione e scarico idrico, energia elettrica e gas, al momento dell'accesso peritale, gli **impianti erano installati e funzionanti**: l'immobile si presentava in **discreto stato manutentivo**. Inoltre sul balcone che affaccia lungo via Acquaro, ho rilevato la presenza di una copertura in legno lamellare. Non mi è stato fornito alcun **Attestato di Prestazione Energetica**, né tantomeno è stato possibile effettuare indagini circa l'effettiva esistenza dello stesso. Ad ogni modo, per l'acquisizione dello stesso e la relativa trasmissione alla Regione Campania, è necessaria **una spesa pari a € 200,00 oltre IVA e cassa**, da corrispondere ad un tecnico abilitato alla redazione. Al fine di fornire una dettagliata descrizione dell'appartamento oggetto di pignoramento, riporto di seguito una planimetria dello stato reale dei luoghi, da me appurato in sede di accesso peritale (rif. Immagine n. 30) riportandola anche fra gli allegati alla presente consulenza (rif. ALLEGATO_09).

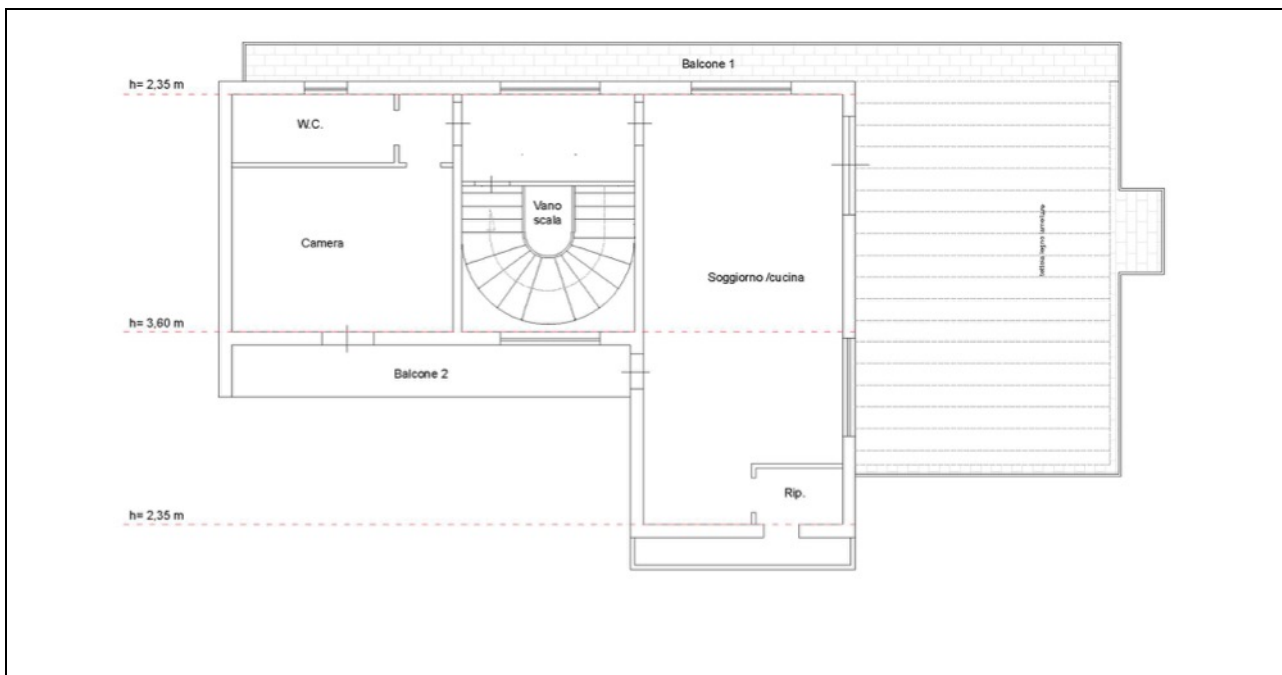


Immagine n. 30 – Rilievo dell'appartamento identificato al SUB 3 secondo il reale stato dei luoghi

Analogamente riporto di seguito un dettagliato rilievo fotografico degli immobili pignorati (rif. Immagine da n.31 a n.48)





Immagine n.31 – Vista Esterno



Immagine n.32 – Vista Esterno



Immagine n.33 – Vista da via Piacenza



Immagine n.34 – Vista da via Piacenza

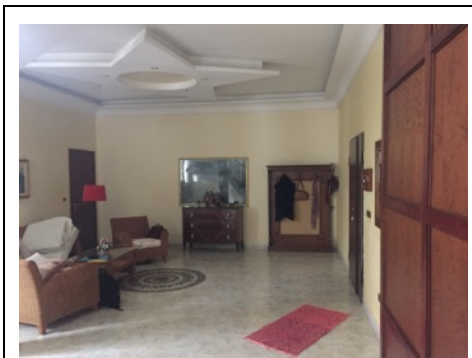


Immagine n.35 – Atrio/vano scala

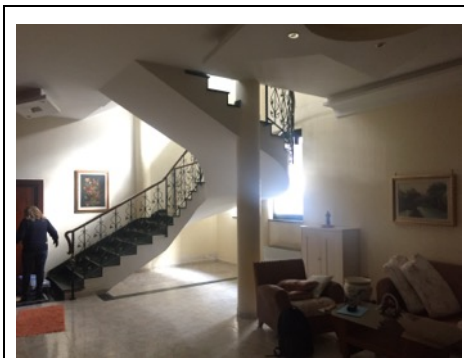


Immagine n.36 – Atrio/vano scala

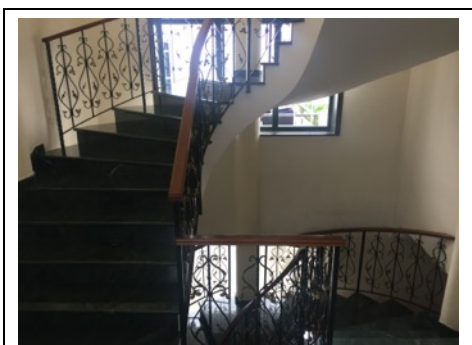


Immagine n.37 – Dettaglio scala

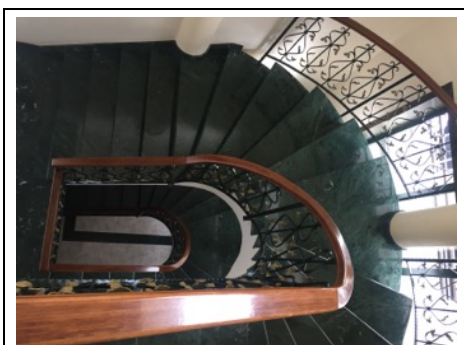


Immagine n.38 – Dettaglio scala



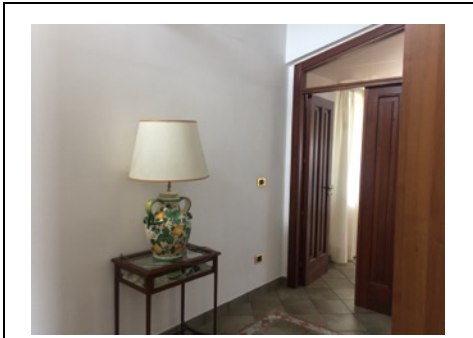


Immagine n.39 – Ingresso



Immagine n.40 – Soggiorno/Cucina

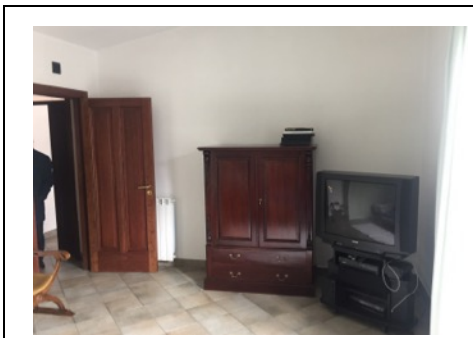


Immagine n. 41 – Camera

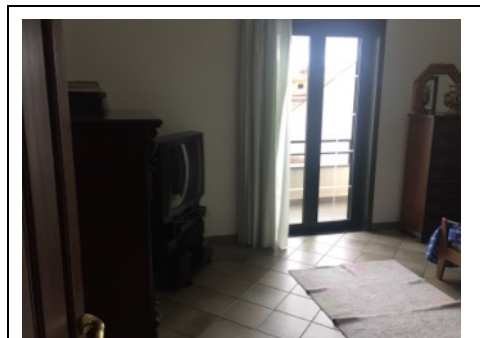


Immagine n.42 – Camera

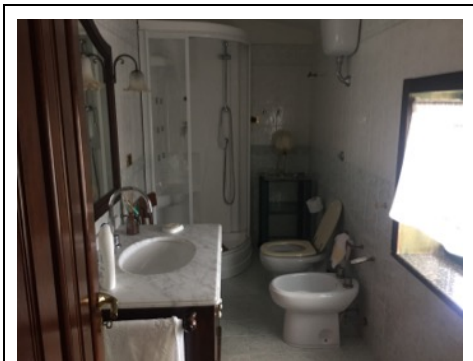


Immagine n.43 – W.C.



Immagine n. 44 – Balcone 1

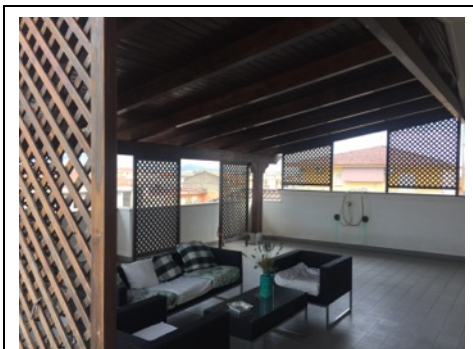


Immagine n.45 – Balcone - Tettoia

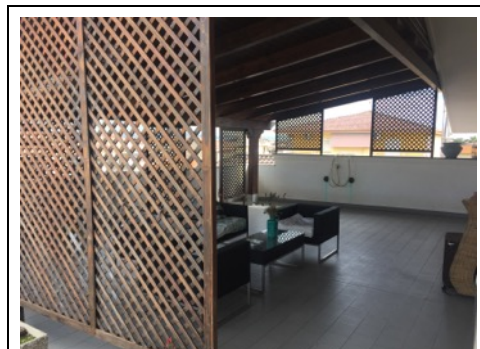


Immagine n.46 – Balcone - Tettoia





Immagine n.47 – Balcone 1



Immagine n. 48 – Balcone 2

Come visibile dalla produzione fotografica appena riportata ed allegata alla presente consulenza (rif. ALLEGATO_10), ho constatato che l'immobile presenta rifiniture di medio/alto livello, con particolare attenzione ai terminali dell'impianto elettrico (placchette, fruti, ecc.), nonché alla pavimentazione ed agli infissi installati.

----- LOTTO N° 3 – TERRENO IDENTIFICATO ALLA PARTICELLA 885 -----

Trattasi di un lotto di terreno posto a ridosso di via Acquaro, circondato da muratura perimetrale di confine di altezza pari a circa 3,00 m, con cancello di accesso in ferro, varcabile direttamente da viale privato, posto in una zona periferica del comune di San Cipriano D'Aversa a breve distanza dalle principali funzioni terziarie: trattandosi di un terreno, per l'appunto, non esiste alcuna planimetria catastale, ma solamente l'estratto di mappa già riportato in precedenza (rif. Immagine n. 2). Relativamente alla consistenza, ho provveduto a verificare mediante un rilievo planimetrico la stessa, rilevando che la **superficie utile totale** è pari a circa **631,96 mq**. Ai fini della stima ho però considerato, così come indicato dalla teoria dell'estimo, la **Superficie commerciale**, che nel caso specifico, **risulta essere coincidente con quella utile**

	Superficie Lorda [mq]	Altezza [m]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata [mq]
Terreno	631,96	-	1,00	631,96
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				631,96

Pertanto **la superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a 631,96 m²**.

Come visibile dalla produzione fotografica, ho rilevato la presenza di una tettoia in lamiera grecata a ridosso del muro di confine a nord. Trattandosi di una tettoia aperta, senza alcun tipo di chiusura verticale, ho considerato la sua superficie inglobata in quella totale. Per il caso specifico, non essendo presente alcun manufatto edilizio, **NON è necessario** redigere alcun **Attestato di Prestazione Energetica**.

Al fine di fornire una dettagliata descrizione del terreno oggetto di pignoramento, riporto di seguito una planimetria dello stato reale dei luoghi, da me appurato in sede di accesso peritale (rif. Immagine n. 49) riportandola anche fra gli allegati alla presente consulenza (rif. ALLEGATO_11).



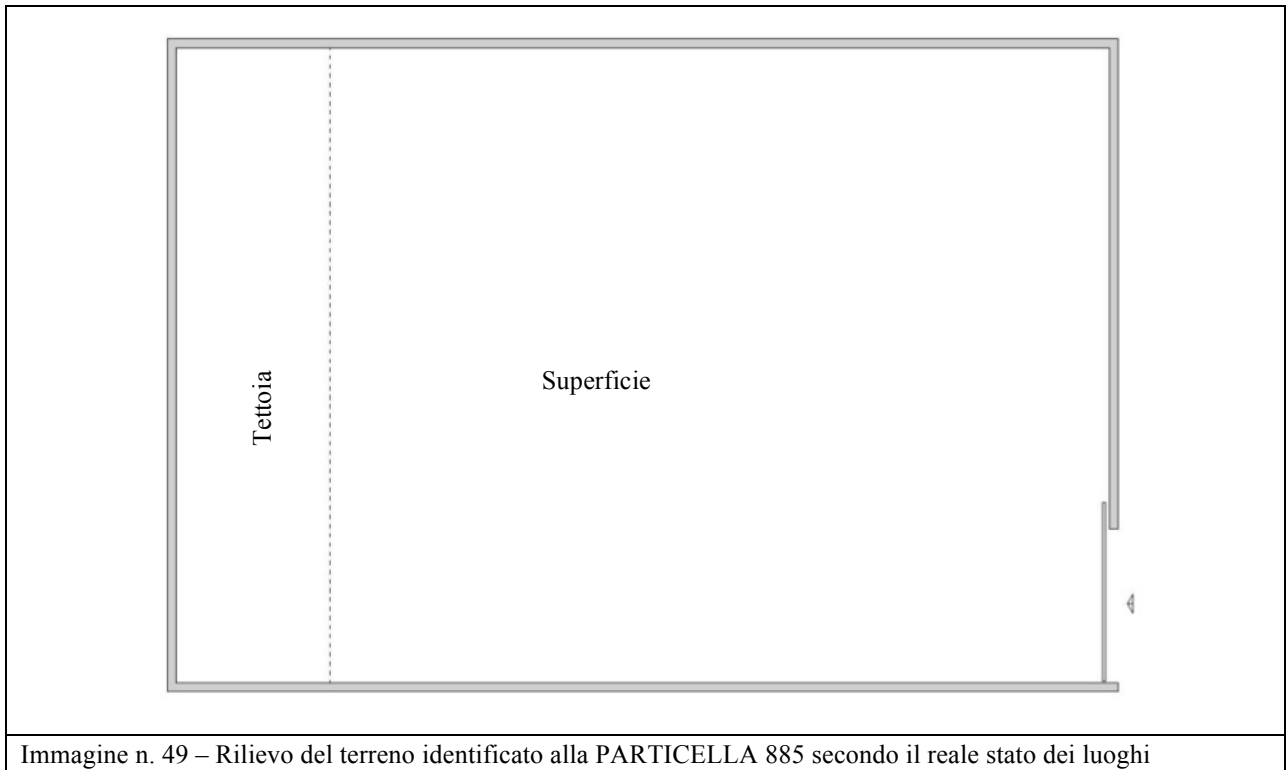


Immagine n. 49 – Rilievo del terreno identificato alla PARTICELLA 885 secondo il reale stato dei luoghi

Analogamente riporto di seguito un dettagliato rilievo fotografico degli immobili pignorati (rif. Immagine da n.50 a n.55)



Immagine n.50 – Vista interna terreno



Immagine n.51 – Rifiuti presenti



Immagine n.52 – Rifiuti presenti



Immagine n.53 – Rifiuti presenti





Immagine n.54 – Tettoia



Immagine n.55 – Tettoia

Come visibile dalla produzione fotografica appena riportata ed allegata alla presente consulenza (rif. ALLEGATO_12), ho constatato che all'interno del terreno sono presenti alcuni residui di materiale proveniente da demolizioni, nonché residui di materiale edile vario. Ai fini della stima terrò conto dello smaltimento degli stessi.

QUESITO N.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Per la risposta a tale quesito, come già specificato in precedenza, ho effettuato le opportune ricerche presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto, ottenendo:

- **Visura catastale storica** dell'appartamento identificato al SUB 2 (rif ALLEGATO_04);
- **Visura catastale storica** dell'appartamento identificato al SUB 3 (rif ALLEGATO_05);
- **Visura catastale storica** del terreno identificato alla PARTICELLA885 (rif ALLEGATO_06);
- **Estratto di mappa** della particella su cui insistono gli appartamenti ed il terreno (rif ALLEGATO_13);
- **Planimetria catastale** dell'appartamento identificato al SUB 2 (rif ALLEGATO_14);
- **Planimetria catastale** dell'appartamento identificato al SUB 3 (rif ALLEGATO_15);

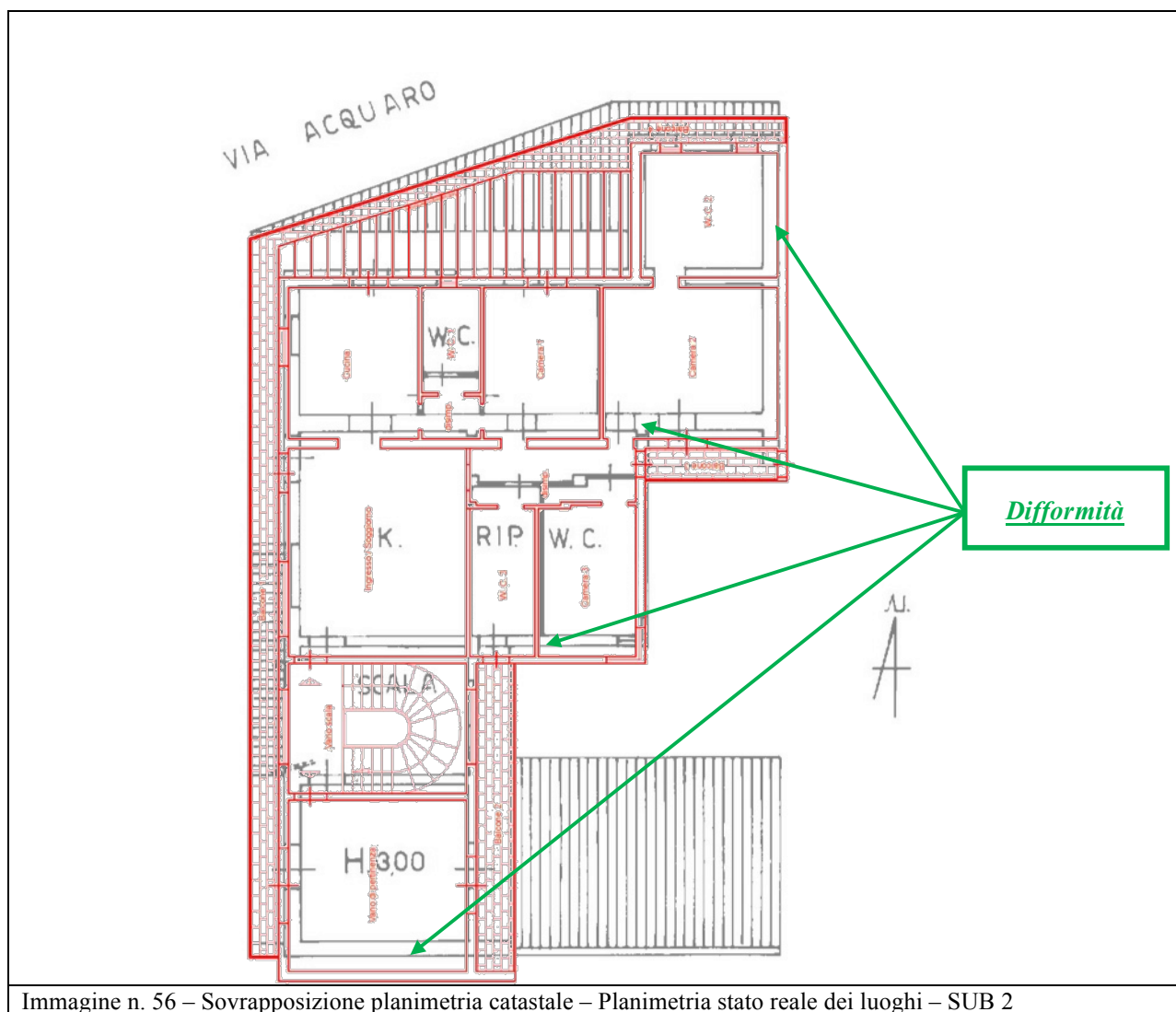
Come già fatto in precedenza, trattandosi di più lotti, riporto di seguito la risposta al quesito suddivisa per ciascun lotto

----- **LOTTO N° 1 – APPARTAMENTO IDENTIFICATO AL SUB 2** -----

Il bene pignorato insiste sulla **particella 258**: da un **riscontro al Catasto Terreni**, mediante una **visura storica** della suddetta particella (rif. ALLEGATO_04), ho rilevato che **il suolo** su cui attualmente ricade il fabbricato, **è sempre stato censito al Catasto Terreni alla particella 258**, in qualità di terreno **seminativo arborato** per impianto meccanografico del 26/03/1985. Successivamente mediante un TIPO MAPPALE del 09/09/1986 in atti dal 04/12/1995 PROFIN95 (n. 100970.1/1986) la suddetta particella ha subito un **cambio di Classamento** passando **da terreno Seminativo Arborato ad Ente Urbano**: tale dicitura catastale è propria delle particelle sulle quali è stato realizzato un manufatto edilizio. In termini di **rispondenza formale**, i dati sopra indicati **corrispondono con quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione**.



Per completare la risposta al quesito ho ritenuto opportuno effettuare una comparazione grafica fra la planimetria catastale (rif. ALLEGATO_14) e il rilievo dello stato reale dei luoghi (rif. ALLEGATO_07), effettuando innanzitutto una sovrapposizione delle planimetrie risultanti (rif. Immagine n. 56)



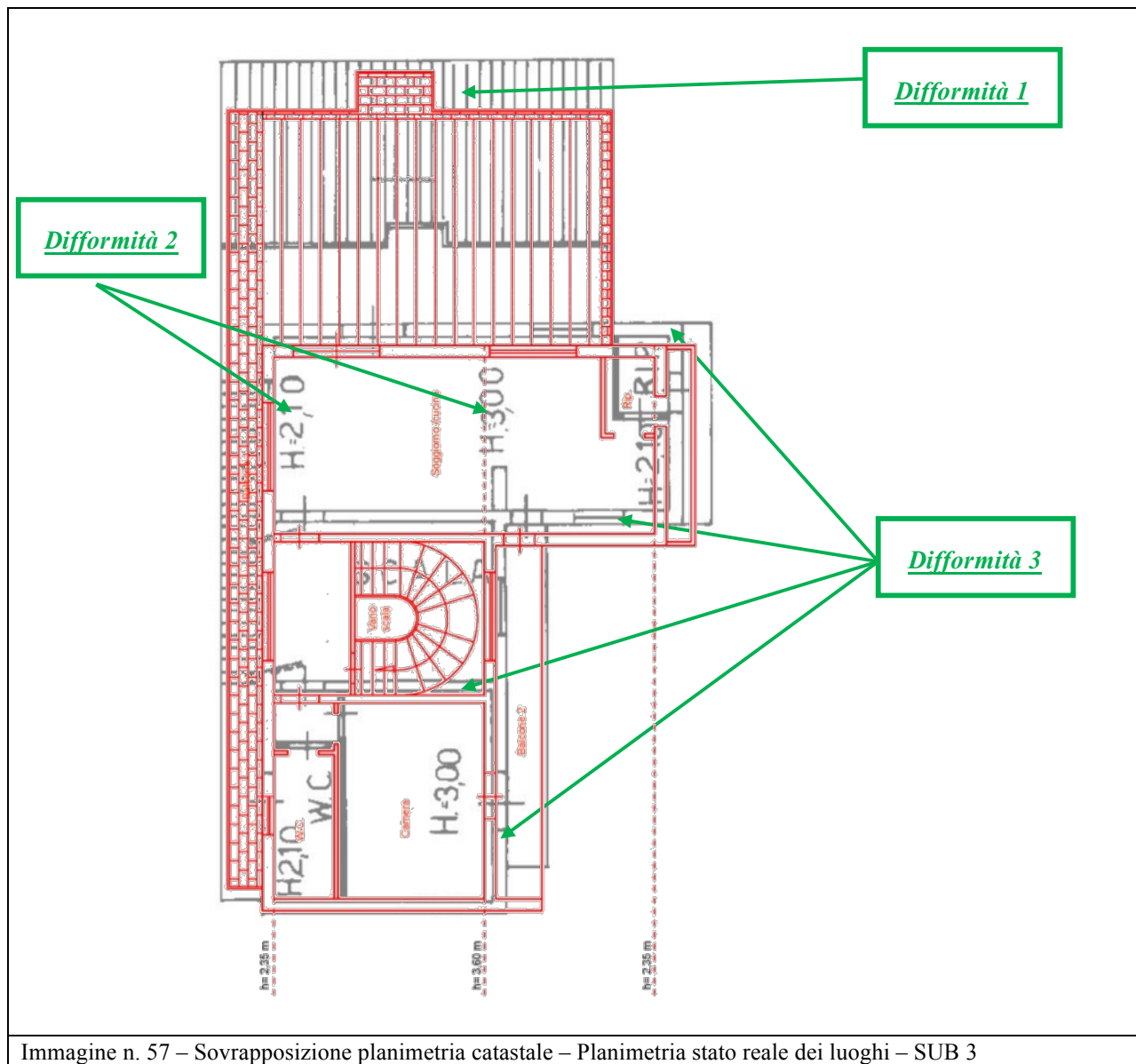
Sovrapponendo la planimetria corrispondente all'attuale stato dei luoghi (rilevata in **rosso**) con quella estratta dal N.C.E.U. (di colore **nero**) ho potuto appurare che, fondamentalmente, **NON ci sono gravi difformità**. Difatti sussiste uno **scompenso fra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi relativo ad alcune tramezzature interne** opportunamente indicata (**difformità**) legata, con buona probabilità, alla vetustà ed una non proprio precisissima restituzione grafica catastale. Pertanto per procedere alla rettifica di quanto rappresentato e dichiarato all'Agenzia del Territorio rispetto a quanto invece rilevato in difformità sui luoghi di causa si dovrà procedere necessariamente alla compilazione del **DOC.FA.** del cespite con una spesa di **€ 50,00 per i relativi oneri catastali ed € 600,00 oltre IVA di compenso professionale del tecnico istruttore della pratica**



----- LOTTO N° 2 – APPARTAMENTO IDENTIFICATO AL SUB 3 -----

Il bene pignorato insiste sulla **particella 258**: da un **riscontro al Catasto Terreni**, mediante una **visura storica** della suddetta particella (rif. ALLEGATO_05), ho rilevato che **il suolo** su cui attualmente ricade il fabbricato, è **sempre stato censito al Catasto Terreni alla particella 258**, in qualità di terreno seminativo arborato per impianto meccanografico del 26/03/1985. Successivamente mediante un TIPO MAPPALE del 09/09/1986 in atti dal 04/12/1995 PROFIN95 (n. 100970.1/1986) la suddetta particella ha subito un **cambio di Classamento** passando da terreno Seminativo Arborato ad Ente Urbano: tale dicitura catastale è propria delle particelle sulle quali è stato realizzato un manufatto edilizio. In termini di rispondenza formale, i dati sopra indicati **corrispondono con quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione**.

Per completare la risposta al quesito ho ritenuto opportuno effettuare una comparazione grafica fra la planimetria catastale (rif. ALLEGATO_15) e il rilievo dello stato reale dei luoghi (rif. ALLEGATO_09), effettuando innanzitutto una sovrapposizione delle planimetrie risultanti (rif. Immagine n. 57)



Sovrapponendo la planimetria corrispondente all'attuale stato dei luoghi (rilevata in **rosso**) con quella estratta dal N.C.E.U. (di colore **nero**) ho potuto appurare che, **SUSSISTONO alcune difformità**. Innanzitutto il terrazzo esterno è rappresentato in maniera differente rispetto a quanto rilevato all'attualità (**Difformità 1**); le altezze interne sono riportate erroneamente rispetto alle reali altezze misurate in sede di accesso peritale (**Difformità 2**); infine sussiste uno **scompenso fra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi relativo ad alcune tramezzature interne** opportunamente indicata (**Difformità 3**) legata, con buona probabilità, alla vetustà ed una non proprio precisissima restituzione grafica catastale. Pertanto per procedere alla rettifica di quanto rappresentato e dichiarato all'Agenzia del Territorio rispetto a quanto invece rilevato in difformità sui luoghi di causa si dovrà procedere necessariamente alla compilazione del **DOC.FA.** del cespite con una spesa di **€ 50,00 per i relativi oneri catastali ed € 600,00 oltre IVA di compenso professionale del tecnico istruttore della pratica**

----- LOTTO N° 3 – TERRENO IDENTIFICATO ALLA PARTICELLA 885 -----

Il bene pignorato insiste sulla **particella 885**; da un **riscontro al Catasto Terreni**, mediante una **visura storica** della suddetta particella (rif. ALLEGATO_06), ho rilevato che **il suolo** su cui attualmente ricade il fabbricato, originariamente **era censito al Catasto Terreni alla particella 122**, in qualità di terreno seminativo per impianto meccanografico del 26/03/1985. Successivamente mediante un FRAZIONAMENTO N. 186 in atti dal 11/09/1990, la suddetta particella è stata suddivisa in più lotti, uno dei quali è costituito proprio dalla particella 885, oggetto di procedura esecutiva. In termini di rispondenza formale, i dati sopra indicati **corrispondono con quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione**. Poiché come già specificato in precedenza, trattandosi di un terreno non esiste alcuna rappresentazione planimetria dello stesso, per completare la risposta al quesito ho ritenuto opportuno effettuare una comparazione grafica fra l'estratto di mappa catastale (rif. ALLEGATO_13) e il rilievo dello stato reale dei luoghi (rif. ALLEGATO_11), effettuandone innanzitutto una sovrapposizione (rif. Immagine n. 58).





Immagine n. 58 – Sovrapposizione Estratto di mappa – Planimetria stato reale dei luoghi – PARTICELLA 885

Sovrapponendo la planimetria corrispondente all'attuale stato dei luoghi (rilevata in **rosso**) con l'estratto di mappa catastale (di colore **nero**) ho potuto appurare che **NON ci sono grosse difformità**. Difatti, sebbene è possibile rilevare una piccola discordanza del perimetro del terreno, mi corre l'obbligo segnalare che l'estratto di mappa non è affidabile ne preciso in termini di rispondenza alla sagoma ed alle superfici. Tuttavia, è necessario rettificare la consistenza del terreno in quanto la stessa da me rilevata è maggiore rispetto a quella riportata in visura. Pertanto per procedere alla rettifica di quanto rappresentato e dichiarato all'Agenzia del Territorio rispetto a quanto invece rilevato in difformità sui luoghi di causa si dovrà procedere necessariamente alla compilazione del **DOC.FA.** del cespite con una spesa di **€ 50,00 per i relativi oneri catastali ed € 600,00 oltre IVA di compenso professionale del tecnico istruttore della pratica**

QUESITO N.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

- **LOTTO 1: quota di piena proprietà in ditta al sig. XXXXXXXX di appartamento** ubicato in San Cipriano D'Aversa (CE) alla via Piacenza n. 2, piano primo. Il cespite è composto da ingresso/soggiorno, tre camere, tre bagni, quattro balconi ed un vano di pertinenza lungo il pianerottolo di accesso, confina a Nord con affaccio su via Acquaro, a Est con affaccio su cortile interno e su particella 435, a Sud con facciata in aderenza con la particella 5433, a Ovest con affaccio via Piacenza. L'appartamento è riportato nel N.C.E.U. del **Comune di San Cipriano D'Aversa** al **foglio**



1, p.lla 258, sub 2; Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale con la sola eccezione della **non precisa rappresentazione catastale delle pareti esterne**. Per l'aggiornamento catastale e la rettifica delle difformità riscontrate in fase di accesso peritale si dovrà necessariamente procedere alla presentazione del DOC.FA; Urbanisticamente necessita di S.C.I.A. per rettificare rispetto a quanto assentito nel precedente Permesso di Costruire; ricade in **zona Omogenea B – completamento del tessuto edilizio**;

PREZZO BASE euro 131.000,00 (centotrentunomilaeuro/00);

- **LOTTO 2: quota di piena proprietà in ditta al sig. XXXXXXXX di appartamento** ubicato in San Cipriano D'Aversa (CE) alla via Piacenza n. 2, piano secondo. Il cespite è composto da ingresso, una camera, un bagno, cucina/soggiorno e due balconi, confina a Nord con affaccio su via Acquaro, a Est con affaccio su cortile interno e su particella 435, a Sud con facciata in aderenza con la particella 5433, a Ovest con affaccio via Piacenza. L'appartamento è riportato nel **N.C.E.U. del Comune di San Cipriano D'Aversa al foglio 1, p.lla 258, sub 3**; Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale con la sola eccezione della **non precisa rappresentazione catastale delle pareti esterne, dell'errata rappresentazione del terrazzo esterno, oltre che della differente indicazione dell'altezza interna**. Per l'aggiornamento catastale e la rettifica delle difformità riscontrate in fase di accesso peritale si dovrà necessariamente procedere alla presentazione del DOC.FA; Urbanisticamente necessita di S.C.I.A. per rettificare rispetto a quanto assentito nel precedente Permesso di Costruire; ricade in **zona Omogenea B – completamento del tessuto edilizio**;

PREZZO BASE euro 81.000,00 (ottantunomilaeuro/00);

- **LOTTO 3: quota di piena proprietà in ditta al sig. XXXXXXXX di terreno** ubicato in San Cipriano D'Aversa (CE) alla via Acquaro. Trattasi di terreno di 631,96 m², confina a Nord con la particella 813, ad Est con la particella 5577, a Sud con la particella 221, ad Ovest con le particelle 913 e 5394. Il terreno è riportato nel **N.C.T. del Comune di San Cipriano D'Aversa al foglio 1, p.lla 885**; Il descritto stato dei luoghi corrisponde al catastale con la sola eccezione della **non precisa consistenza catastale**. Per l'aggiornamento catastale e la rettifica delle difformità riscontrate in fase di accesso peritale si dovrà necessariamente procedere alla presentazione del DOC.FA; ricade in **zona Omogenea B – completamento del tessuto edilizio**;

PREZZO BASE euro 76.000,00 (settantaseimilaeuro/00);



QUESITO N.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Per la risposta a tale quesito, ho ritenuto necessario effettuare il reperimento dell'atto di donazione relativo ai beni pignorati (rif. ALLEGATO_02), effettuato dall'esecutato, sig. XXXXXXXXX, di seguito riportato schematicamente

Ricevente la Donazione	Notaio	Data atto	N° atto	Donante
XXXXXXXXXX	Giovanni Lupoli	16/03/2017	79557/25421	XXXXXXXXXX

In virtù di tale donazione, l'esecutato XXXXXXXXX donava al proprio figlio, XXXXXXXXX, la piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione, siti in San Cipriano D'Aversa (CE) alla via Piacenza, n° 2, identificati al N.C.E.U. al **foglio 1 - particella 258 – sub 2, foglio 1 - particella 258 – sub 3, nonché al N.C.T. al foglio 1 - particella 885.**

Ho reperito, altresì, l'atto di donazione con quale la sig. Rosano Maria (madre dell'esecutato), donava al proprio figlio, sig. XXXXXXXXX, gli immobili in questione (rif. ALLEGATO_21). Il sopra menzionato atto di donazione riporta alcune transazioni precedenti:

- **Atto di donazione** per Notaio Nicola Dongiacomo del 20 giugno 2002, Rep.98641/1511, reg.to ad Aversa il 28 giugno 2002 al n.1482 e trascritto a S.Maria C.V. il 28 giugno 2002 ai nn.18603/14631 e ai nn. 18604/14632 col quale la sig.ra Rosano Maria, nata a San Cipriano D'Aversa il 14/03/1933, madre dell'esecutato sig. XXXXXXXXX, donava al figlio gli immobili censiti al N.C.E.U. al **foglio 1 - particella 258 – sub 2, foglio 1 - particella 258 – sub 3.** La sig.ra Rosano Maria in detto atto si riservò l'usufrutto vitalizio sull'appartamento al piano terra innanzi descritto sotto il numero I) della lettera A), per sé e dopo di sé, per il proprio marito sig. XXXXXXXXX, nato a San Cipriano d'Aversa il 27 febbraio 1932. L'usufrutto spettante alla sig.ra Rosano Maria si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuaria avvenuto in data 26 novembre 2016. Il sig. XXXXXXXXX è premorto alla sig.ra Rosano Maria in data 27 maggio 2012;
- **Atto di compravendita** per Notaio Nicola Dongiacomo del 22 marzo 1995, Rep.32126/878, trascritto a S.Maria C.V. il 24 marzo 1995 ai nn.6541/5342 col quale la sig.ra Quadrano Giuseppina, nata a San Cipriano d'Aversa il 10 febbraio 1943, vendeva all'esecutato, allora celibe, sig. XXXXXXXXX, il terreno identificato **al N.C.T. al foglio 1 - particella 885;**
- **Atto di compravendita** per Notaio Conte Guglielmo del 09/09/1965, Rep. 52786, trascritto il 14/09/1965 ai nn. 28081/25254 col quale la sig. Rosano Maria acquistò la piena proprietà del terreno sito in San Cipriano D'Aversa, censito **al C.T. al foglio 1 p.lla 258**



QUESITO N.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico

Per la risposta a tale quesito, ho effettuato una dettagliata ricerca presso il Comune di San Cipriano D'Aversa – Servizio Urbanistica. Così come da certificato rilasciato dal responsabile del Servizio (rif. ALLEGATO_16) per gli appartamenti oggetto di pignoramento, **non sono stati rilevati titoli autorizzativi relativi alla realizzazione del fabbricato in cui sono ubicati i cespiti**. L'unico titolo rinvenuto è un **Permesso di Costruire n° 5 del 12/03/2007 – prot. 2447** relativo all'esecuzione di intervento di riqualificazione esterna di un fabbricato già esistente con destinazione residenziale, costituito da tre livelli fuori terra, sito in via Piacenza, angolo via Acquaro. Difatti, come evidenziato anche dall'atto di compravendita del 22 marzo 1995, Rep.32126/878 relativo alla donazione del fabbricato, la sig. Rosano Maria ha dichiarato che la costruzione dello stesso è antecedente al 01/09/1967. **In virtù di tale condizione, pertanto, non ho alcun elemento valido e certo per poter effettuare una valutazione dell'effettiva legittimità urbanistica**. Tuttavia, al fine di fornire all'Ill.mo Magistrato, dott. Auletta, il maggior numero di informazioni, ho provato ad effettuare una ricostruzione del possibile/probabile anno di realizzazione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva: non essendo stato possibile interrogare alcuna cartografia storica del luogo in cui è ubicato in cespite, ho in prima analisi verificato la data di registrazione della planimetria catastale, rilevando che è stata presentata in data 29/04/2002. Analizzando l'estratto del P.R.G. allegato alla richiesta urbanistica, considerato che il suddetto Piano è stato adottato in data 14/12/1999, è possibile notare che il fabbricato, all'epoca risulta già realizzato. Incrociando tale data con la data di compravendita del terreno su cui lo stesso insiste (09/09/1965), è possibile/probabile che l'epoca di realizzazione del cespite sia da individuabile nella forbice temporale compresa **fra la fine del 1965 e l'inizio del 1999**. Infine, relativamente alla richiesta di Permesso di Costruire n° 5 del 12/03/2007, visti i grafici allegati alla pratica (rif. ALLEGATO_16), e confrontati con lo stato dei luoghi all'attualità, è possibile notare che i lavori richiesti ed autorizzati, non sono stati completamente portati a termine. Difatti le modifiche effettuate in facciata sono state realizzate solo parzialmente rispetto a quanto riportato nei grafici (rif. Immagine n. 59)



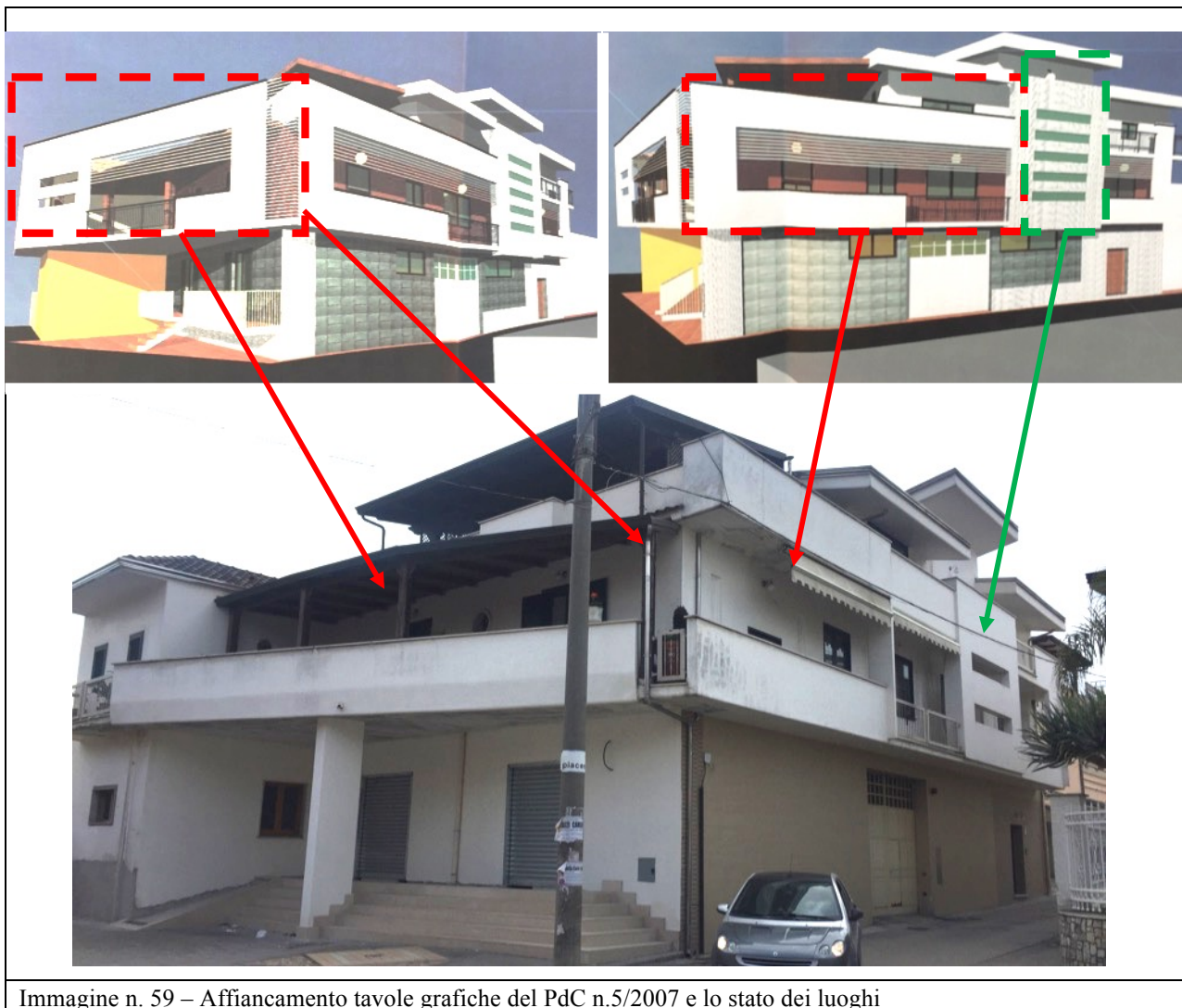


Immagine n. 59 – Affiancamento tavole grafiche del PdC n.5/2007 e lo stato dei luoghi

Le parti evidenziate in **rosso** fanno riferimento ad interventi denunciati nel PdC ma non realizzati, mentre quelli in **verde** sono stati regolarmente realizzati. Al fine di conformare lo stato dei luoghi è necessario richiedere, **esclusivamente per gli appartamenti censiti al foglio 1 – p.lla 258 – sub 2 e sub 3 una S.C.I.A. da parte di un tecnico abilitato**, al fine di comunicare all’ufficio preposto gli interventi effettivamente realizzati e quelli no, per un costo pari a **1.000,00 € oltre IVA, Cassa e oneri comunali (stimati in 600,00 € forfettari)** Relativamente al terreno identificato al NCT al foglio 1 – p.lla 885, la sua ubicazione è tale da farlo rientrare nell’ambito della perimetrazione della “**Zona B – Completamento del tessuto edilizio**” del vigente P.R.G. del Comune di San Cipriano D’Aversa. Stando a quanto riportato nelle NTA allegare allo stesso, la zona omogenea B è regolamentata **dall’art. 21** con i seguenti parametri edificatori:

- I_t 1,2 mc/mq
- I_f 1,5 mc/mq
- S_t 400 mq
- R_c 0,40 mq/mq
- H altezza media degli edifici contermini e comunque non superiore a 7,50 m alla gronda



D_f 10,00 m (o in aderenza)

D_c 5,00 (o a confine per pareti non finestrate)

Inoltre, non essendo stata rilevata alcuna autorizzazione relativa alla tettoia evinta in sede di accesso peritale, sarà necessario provvedere alla rimozione della stessa, unitamente allo smaltimento dei rifiuti trovati, mediante l'intervento di una ditta specializzata. Trattandosi di rifiuti di diversa tipologia, **non essendo stato possibile rilevare la presenza o meno di materiali inquinanti e/o pericolosi**, ho stimato una **cifra forfettaria pari a 15.000,00 € per lo smaltimento**. Resta inteso che, **qualora si rilevi, durante la fase di smaltimento, la presenza di materiale pericoloso/contaminato/inquinante ecc, tale cifra potrebbe subire un incremento**

QUESITO N.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Come da verbale di accesso peritale, all'attualità gli immobili risultano occupati dalla Sig. XXXXXXXX, ex coniuge dell'esecutato sig. XXXXXXXX, nonché dai suoi figli, XXXXXXXX e XXXXXXXX, in virtù di atto di Donazione del 16/03/2017 per Notaio Giovanni Lupoli – Rep. 79557 in ottemperanza a quanto stabilito nel ricorso per cessazione degli effetti civili del matrimonio, depositato presso il Tribunale di Napoli Nord in data 18 maggio 2016 (Rif. ALLEGATO_02). Al fine di ottemperare le richieste del Magistrato, ho effettuato una valutazione del più probabile valore di locazione degli immobili occupati: appartamento al sub 2 e appartamento al sub 3.

----- APPARTAMENTO IDENTIFICATO AL SUB 2 -----

Per la determinazione del valore di locazione dell'immobile, ho fatto riferimento al procedimento di stima di cui agli **standard di valutazione internazionali** (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) ed in particolare ai metodi del confronto di mercato: **Market Comparison Approach**. Prima di passare all'aspetto tecnico di dettaglio del calcolo del più probabile valore di locazione, al fine di incrementare i dati di riferimento, ho acquisito informazioni su locazioni di immobili simili nella stessa zona avvenute in tempi recenti, consultando sia il **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Caserta – San Cipriano D'Aversa** che la **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio**. Dall'analisi dell'edizione disponibile del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare, per la zona in cui è localizzato il cespite, ho ricavato i **valori unitari di locazione** riferiti alle **abitazioni di tipo civile** (rif. Immagine n. 60 e n. 61).



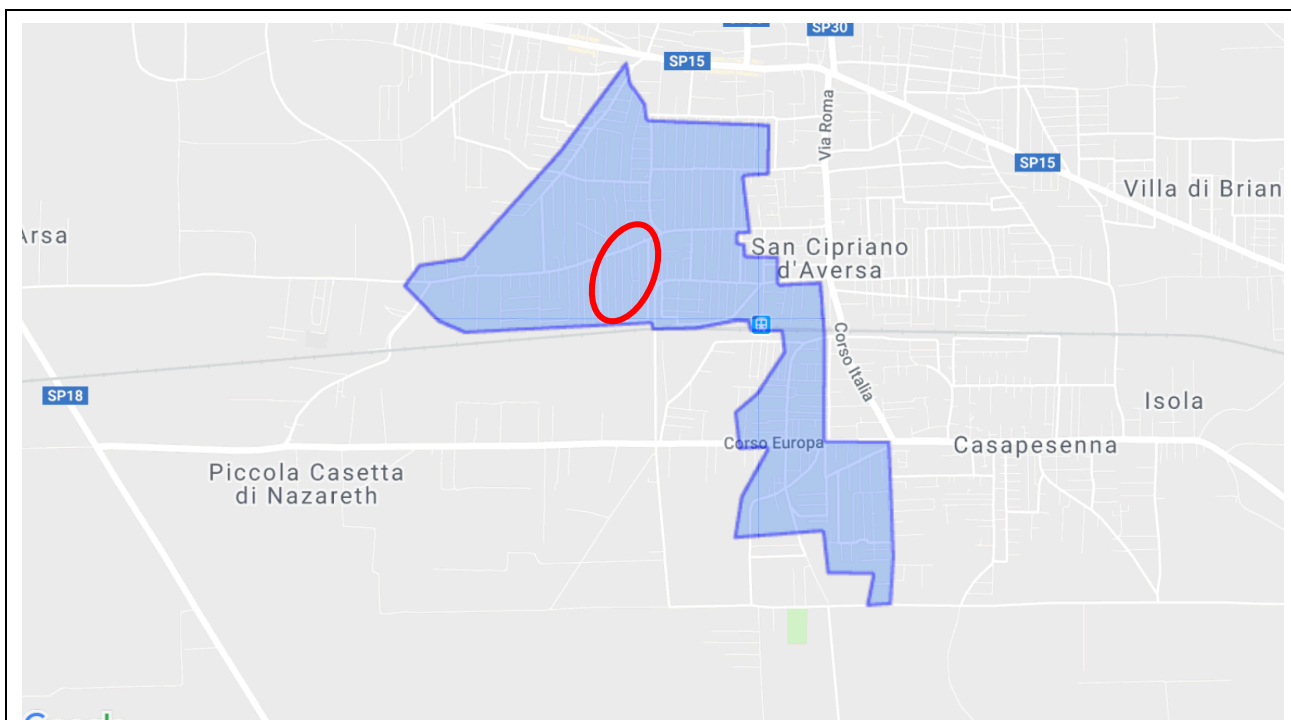


Immagine n. 60 – Inquadramento via Piacenza – Listino Borsa Immobiliare di San Cipriano D’Aversa

Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	539	616	692	0,8	1,2	1,5	2,3%
Abitazioni civili (In ottimo stato)	692	846	1.000	1,5	1,9	2,3	2,7%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Magazzini (In buono stato)	308	442	577	1,5	1,9	2,3	5,2%
Negozi (In buono stato)	692	1.019	1.346	3,1	4,6	6,2	5,4%

Immagine n. 61 – Quotazioni immobiliari Listino Borsa Immobiliare – Agg. Giugno 2018

Analogamente ho ricavato i **valori unitari di locazione medi** dall’analisi della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio per la zona in cui è localizzato il cespite (rif. Immagine n. 62):



Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: SAN CIPRIANO D' AVERSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	Normale		700	1050	
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	1,8	2,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Immagine n. 62 – Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio di Caserta – Comune di San Cipriano D'Aversa

Ripropongo di seguito una tabella di dettaglio relativa al bene oggetto di pignoramento:

IMMOBILE PIGNORATO	
Tipologia immobiliare	Appartamento
Data [vetustà di vendita in mesi]	0
Indirizzo	Via Piacenza
Livello di piano	Primo
Stato di manutenzione	Discreto
Localizzazione	Periferica
Superficie Principale Interna Lorda	175,61 mq
Superficie balconi	70,96 mq
Servizi Igienici (quantità)	3
Vani (quantità)	5
Impianto aria condizionata	Presente
Tipologia immobiliare	Appartamento
Ascensore	Assente

Dopodiché ho effettuato una ricerca, sull'attuale mercato immobiliare, di immobili posti, laddove possibile, nelle immediate vicinanze di quelli oggetto di stima, e con le caratteristiche più simili possibili a quelli



oggetto di stima, per ciascuno dei quali ho riportato in allegato alla presente consulenza i riferimenti (rif. ALLEGATO_22;)

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
Tipologia immobiliare	Appartamento	Appartamento
Data	2	2
Livello di piano	Secondo	Primo
Stato di manutenzione	Buono	Buono
Localizzazione	Periferica	Periferica
Superficie Principale Interna Lorda	136,00 mq	133,00 mq
Superficie balconi	15,00 mq	15,00 mq
Superficie Terrazzo	Assente	15,00 mq
Box auto	Assente	Assente
Posto auto	Assente	10,00 mq
Servizi Igienici (quantità)	2	2
Vani (quantità)	4	3
Impianto aria condizionata	Presente	Presente
Ascensore	Assente	Assente
Canone annuale di locazione	4.560,00 €	4.200,00 €

Così come già effettuato in precedenza per l'immobile oggetto di pignoramento, ho provveduto a calcolare le superfici commerciali dei comparabili presi a riferimento, considerando, nella fattispecie, gli stessi coefficienti di ragguaglio

	Coefficiente di ragguaglio
Superficie Principale Interna Lorda	1,00
Superficie Balcone	0,30
Superficie Terrazzo	0,30
Superficie Box auto	0,50
Superficie Posto auto	0,25

Per cui nel dettaglio le **superfici commerciali** risultano essere

Immobile pignorato	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
190,91 mq	140,50 mq	140,00 mq

Per quanto riguarda le caratteristiche del mercato di compravendita immobiliare, considerando la fase di contrazione in cui si trova il mercato immobiliare, per la stima degli immobili in questione ho considerato:

- saggio annuale di variazione dei prezzi → 3%
- saggio di variazione del livello di piano → 1%

Relativamente alle caratteristiche proprie di ogni comparabile, la letteratura in materia di estimo relativa alla metodologia del **M.C.A.**, ho ritenuto opportuno calcolare i prezzi marginali dell'impianto aria condizionata e dei servizi igienici secondo la formula del **deprezzamento lineare**:

$$C = C \left(1 - \frac{t}{n} \right)$$

Dove:

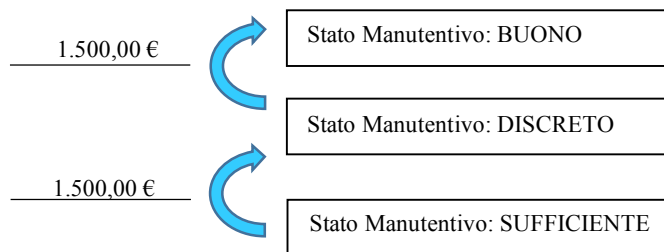


- **C**: costo di ricostruzione a nuovo (*prezzo medio di mercato di realizzazione della specifica caratteristica*);
- **t**: vetustà della specifica caratteristica;
- **n**: vita utile della specifica caratteristica;

Nel caso specifico, tenendo conto della tipologia immobiliare e dell'ubicazione degli immobili pignorati, ho ritenuto opportuno che:

- Il costo di ricostruzione a nuovo del **servizio igienico** è pari a € 3.500, la sua vita utile è pari ad anni 20 mentre la sua vetustà è di anni 5;
- Il costo di ricostruzione a nuovo dell'**impianto di aria condizionata** è pari a € 2.500, la sua vita utile è pari ad anni 10 mentre la sua vetustà è di anni 5

In relazione allo stato manutentivo, invece, ho considerato il valore necessario a realizzare le opere edili per passare da un livello manutentivo ad un altro, su base annuale: tale valore deriva dal prodotto fra la superficie principale dell'immobile pignorato e un valore medio di ristrutturazione al mq, della zona in cui è ubicato il cespite.



A questo punto vado a calcolare **la tabella dei prezzi marginali** riportante, per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristica	Unità di misura	Comparabile 1	Comparabile 2
Data	€/mesi	-11,40	-10,50
Livello di piano	€/n	45,60	42,00
Superficie Principale Interna Lorda	€/mq	30,00	30,00
Superficie balconi	€/mq	9,00	9,00
Superficie Terrazzo	€/mq	9,00	9,00
Box Auto	€/mq	15,00	15,00
Posto auto	€/mq	7,50	7,50
Corte	€/mq	50,00	50,00
Servizi Igienici	€/n	875,00	875,00
Impianto aria condizionata	€/n	1.250,00	1.250,00
Manutenzione per passare da SUFFICIENTE a DISCRETO	€	15.000,00	15.000,00



A questo punto ho effettuato l'aggiustamento dei prezzi, così come da teoria dell'M.C.A. riportandoli nella seguente **tabella di valutazione**: l'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame. Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento, per cui per ogni immobile si determina il prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristica	Unità di misura	Comparabile 1	Comparabile 2
Prezzo di vendita	€	4.560,00	4.200,00
Data	€	22,80	21,00
Livello di piano	€	-45,60	0,00
Superficie Principale Interna Lorda	€	1.188,30	1.278,30
Superficie balconi	€	503,64	503,64
Superficie terrazzo	€	0,00	0,00
Box Auto	€	0,00	0,00
Posto auto	€	0,00	-75,00
Corte	€	0,00	0,00
Servizi Igienici	€	875,00	875,00
Impianto aria condizionata	€	0,00	0,00
Manutenzione per passare dallo stato SUFFICIENTE a DISCRETO	€	-1.500,00	-1.500,00
PREZZO CORRETTO	€	€ 5.604,14	€ 5.302,94

Al fine di determinare il più probabile valore di locazione dell'immobile pignorato, è necessario effettuare una media ponderata dei risultati ottenuti: i **valori corretti**, infatti, rappresentano i **valori potenziali di locazione** dell'immobile in oggetto.

PREZZO CORRETTO	€ 5.604,14	€ 5.302,94
Media percentuale	50 %	50%

Il valore finale è dato da:

$$VALORE FINALE = \frac{(5.604,14 * 50) + (5.302,94 * 50)}{100} = 5.453,54 \text{ €}$$

$$\underline{VALORE IMMOBILE} = 5.453,54 \text{ €}$$

Tuttavia un aspetto fondamentale da tenere in considerazione nella determinazione del prezzo finale, è la **DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA** che non deve superare il 5 %. La divergenza è data dal rapporto

$$Divergenza = \frac{\text{Prezzo Corretto MASSIMO} - \text{Prezzo Corretto minimo}}{\text{prezzo corretto minimo}} = \frac{5.604,14 - 5.302,94}{5.302,94} = 0,05$$

Nel caso specifico è pari al **5% per cui rientra nei limiti previsti**.

Pertanto il **canone locativo all'attualità dell'immobile pignorato è pari a 5.453,54 €/annui** (cinquemilaquattrocentocinquantatreeuro/54), equivalenti a 454,46 € mensili, perfettamente in linea anche con le quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare.



In definitiva, quindi,

VALORE LOCATIVO ANNUO MEDIO	5.453,54 €
VALORE LOCATIVO MENSILE MEDIO	454,46 €
VALORE LOCATIVO €/ Mq x Mese	2,38 € / mq x mese

Noto il valore locativo unitario medio all'attualità, volendo stimare l'**indennità di occupazione** dal mese di Marzo 2017 (Mese di donazione) al mese di Maggio 2018 ho ritenuto opportuno considerare gli opportuni incrementi/decrementi stabiliti in base alle variazioni degli indici ISTAT, valutati nella misura del 75% della variazione rispetto al mese/anno precedente.

Mese	Variazione % Mese precedente	75% della variazione	VALORE €/mq x mese
MARZO 2017	0,00	0,00	2,372 €
APRILE 2017	0,30	0,23	2,374 €
MAGGIO 2017	-0,20	-0,15	2,373 €
GIUGNO 2017	-0,10	-0,08	2,372 €
LUGLIO 2017	0,00	0,00	2,372 €
AGOSTO 2017	0,40	0,30	2,375 €
SETTEMBRE 2017	-0,30	-0,23	2,373 €
OTTOBRE 2017	-0,20	-0,15	2,371 €
NOVEMBRE 2017	-0,10	-0,08	2,371 €
DICEMBRE 2017	0,30	0,23	2,373 €
GENNAIO 2018	0,40	0,30	2,376 €
FEBBRAIO 2018	0,00	0,00	2,376 €
MARZO 2018	0,20	0,15	2,377 €
APRILE 2018	0,00	0,00	2,377 €
MAGGIO 2018	0,30	0,23	2,380 €

Mese	VALORE €/mq x mese	Superficie commerciale	VALORE € / mese
MARZO 2017	2,372 €	190,91 mq	452,839 €
APRILE 2017	2,374 €	190,91 mq	453,268 €
MAGGIO 2017	2,373 €	190,91 mq	452,982 €
GIUGNO 2017	2,372 €	190,91 mq	452,839 €
LUGLIO 2017	2,372 €	190,91 mq	452,839 €
AGOSTO 2017	2,375 €	190,91 mq	453,411 €
SETTEMBRE 2017	2,373 €	190,91 mq	452,982 €
OTTOBRE 2017	2,371 €	190,91 mq	452,695 €
NOVEMBRE 2017	2,371 €	190,91 mq	452,552 €
DICEMBRE 2017	2,373 €	190,91 mq	452,982 €
GENNAIO 2018	2,376 €	190,91 mq	453,554 €
FEBBRAIO 2018	2,376 €	190,91 mq	453,554 €
MARZO 2018	2,377 €	190,91 mq	453,841 €
APRILE 2018	2,377 €	190,91 mq	453,841 €
MAGGIO 2018	2,380 €	190,91 mq	454,270 €



Pertanto, in virtù delle considerazioni effettuate e dei calcoli di sopra riportati, **l'indennità di occupazione** per l'immobile in questione, calcolata nel periodo da **Marzo 2017 a Maggio 2018**, è pari a **6.798,45 € (seimilasettecentonovantottoeuro/45)**

----- APPARTAMENTO IDENTIFICATO AL SUB 3 -----

Analogamente a quanto già detto in precedenza per l'appartamento al sub 2, riporto di seguito una tabella di dettaglio relativa al bene oggetto di pignoramento:

IMMOBILE PIGNORATO	
Tipologia immobiliare	Appartamento
Data [vetustà di vendita in mesi]	0
Indirizzo	Via Piacenza
Livello di piano	Secondo
Stato di manutenzione	Discreto
Localizzazione	Periferica
Superficie Principale Interna Lorda	86,97 mq
Superficie balconi	28,24 mq
Superficie Terrazzo coperto	57,61 mq
Servizi Igienici (quantità)	1
Vani (quantità)	2
Impianto aria condizionata	Presente
Tipologia immobiliare	Appartamento
Ascensore	Assente

Dopodiché ho effettuato una ricerca, sull'attuale mercato immobiliare, di immobili posti, laddove possibile, nelle immediate vicinanze di quelli oggetto di stima, e con le caratteristiche più simili possibili a quelli oggetto di stima, per ciascuno dei quali ho riportato in allegato alla presente consulenza i riferimenti (rif. ALLEGATO_22;)

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
Tipologia immobiliare	Appartamento	Appartamento
Data	2	2
Livello di piano	Secondo	Primo
Stato di manutenzione	Buono	Buono
Localizzazione	Periferica	Periferica
Superficie Principale Interna Lorda	136,00 mq	133,00 mq
Superficie balconi	15,00 mq	15,00 mq
Superficie Terrazzo	Assente	15,00 mq
Box auto	Assente	Assente
Posto auto	Assente	10,00 mq
Servizi Igienici (quantità)	2	2
Vani (quantità)	4	3
Impianto aria condizionata	Presente	Presente
Ascensore	Assente	Assente
Canone annuale di locazione	4.560,00 €	4.200,00 €



Così come già effettuato in precedenza per l'immobile oggetto di pignoramento, ho provveduto a calcolare le superfici commerciali dei comparabili presi a riferimento, considerando, nella fattispecie, gli stessi coefficienti di ragguaglio

	Coefficiente di ragguaglio
Superficie Principale Interna Lorda	1,00
Superficie Balcone	0,30
Superficie Terrazzo coperto	0,50
Superficie Box auto	0,50
Superficie Posto auto	0,25

Per cui nel dettaglio le **superfici commerciali** risultano essere

Immobile pignorato	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
124,25 mq	140,50 mq	140,00 mq

A questo punto vado a calcolare **la tabella dei prezzi marginali** riportante, per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristica	Unità di misura	Comparabile 1	Comparabile 2
Data	€/mesi	-11,40	-10,50
Livello di piano	€/n	45,60	42,00
Superficie Principale Interna Lorda	€/mq	30,00	30,00
Superficie balconi	€/mq	9,00	9,00
Superficie Terrazzo	€/mq	15,00	15,00
Box Auto	€/mq	15,00	15,00
Posto auto	€/mq	7,50	7,50
Corte	€/mq	50,00	50,00
Servizi Igienici	€/n	875,00	875,00
Impianto aria condizionata	€/n	1250,00	1250,00
Manutenzione per passare dallo stato SUFFICIENTE a DISCRETO	€	15.000,00	15.000,00

Dopodiché ho effettuato l'aggiustamento dei prezzi, così come da teoria dell'M.C.A. riportandoli nella seguente **tabella di valutazione**: l'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame. Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento, per cui per ogni immobile si determina il prezzo corretto.



TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristica	Unità di misura	Comparabile 1	Comparabile 2
Prezzo di vendita	€	4560,00	4200,00
Data	€	22,80	21,00
Livello di piano	€	-45,60	0,00
Superficie Principale Interna Lorda	€	-1470,90	-1380,90
Superficie balconi	€	119,16	119,16
Superficie terrazzo	€	864,15	864,15
Box Auto	€	0,00	0,00
Posto auto	€	0,00	-75,00
Corte	€	0,00	0,00
Servizi Igienici	€	875,00	875,00
Impianto aria condizionata	€	0,00	0,00
Manutenzione per passare dallo stato SUFFICIENTE a DISCRETO	€	-1500,00	-1500,00
PREZZO CORRETTO	€	€ 3.424,61	€ 3.123,41

Al fine di determinare il più probabile valore di locazione dell'immobile pignorato, è necessario effettuare una media ponderata dei risultati ottenuti: i **valori corretti**, infatti, rappresentano i **valori potenziali di locazione** dell'immobile in oggetto.

PREZZO CORRETTO	€ 3.424,61	€ 3.123,41
Media percentuale	50 %	50%

Il valore finale è dato da:

$$VALORE FINALE = \frac{(3.424,61 * 50) + (3.123,41 * 50)}{100} = 3.274,01 \text{ €}$$

$$\underline{VALORE IMMOBILE} = 3.274,01 \text{ €}$$

Pertanto il **canone locativo all'attualità dell'immobile pignorato è pari a 3.274,01 €/annui (tremiladuecentosettantaquattroeuro/01), equivalenti a 272,83 € mensili, perfettamente in linea anche con le quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare.**

In definitiva, quindi,

VALORE LOCATIVO ANNUO MEDIO	3.274,01 €
VALORE LOCATIVO MENSILE MEDIO	272,83 €
VALORE LOCATIVO €/ Mq x Mese	2,19€ / mq x mese

Noto il valore locativo unitario medio all'attualità, volendo stimare l'**indennità di occupazione** dal mese di Maro 2017 (Mese di donazione) al mese di Maggio 2018 ho ritenuto opportuno considerare gli opportuni incrementi/decrementi stabiliti in base alle variazioni degli indici ISTAT, valutati nella misura del 75% della variazione rispetto al mese/anno precedente.



Mese	Variazione % Mese precedente	75% della variazione	VALORE €/mq x mese
MARZO 2017	0,00	0,00	2,180 €
APRILE 2017	0,30	0,23	2,182 €
MAGGIO 2017	-0,20	-0,15	2,181 €
GIUGNO 2017	-0,10	-0,08	2,180 €
LUGLIO 2017	0,00	0,00	2,180 €
AGOSTO 2017	0,40	0,30	2,183 €
SETTEMBRE 2017	-0,30	-0,23	2,181 €
OTTOBRE 2017	-0,20	-0,15	2,179 €
NOVEMBRE 2017	-0,10	-0,08	2,179 €
DICEMBRE 2017	0,30	0,23	2,181 €
GENNAIO 2018	0,40	0,30	2,184 €
FEBBRAIO 2018	0,00	0,00	2,184 €
MARZO 2018	0,20	0,15	2,185 €
APRILE 2018	0,00	0,00	2,185 €
MAGGIO 2018	0,30	0,23	2,188 €

Mese	VALORE €/mq x mese	Superficie commerciale	VALORE € / mese
MARZO 2017	2,372 €	190,91 mq	270,865 €
APRILE 2017	2,374 €	190,91 mq	271,145 €
MAGGIO 2017	2,373 €	190,91 mq	270,958 €
GIUGNO 2017	2,372 €	190,91 mq	270,865 €
LUGLIO 2017	2,372 €	190,91 mq	270,865 €
AGOSTO 2017	2,375 €	190,91 mq	271,238 €
SETTEMBRE 2017	2,373 €	190,91 mq	270,958 €
OTTOBRE 2017	2,371 €	190,91 mq	270,772 €
NOVEMBRE 2017	2,371 €	190,91 mq	270,679 €
DICEMBRE 2017	2,373 €	190,91 mq	270,958 €
GENNAIO 2018	2,376 €	190,91 mq	271,331 €
FEBBRAIO 2018	2,376 €	190,91 mq	271,331 €
MARZO 2018	2,377 €	190,91 mq	271,517 €
APRILE 2018	2,377 €	190,91 mq	271,517 €
MAGGIO 2018	2,380 €	190,91 mq	271,797 €

Pertanto, in virtù delle considerazioni effettuate e dei calcoli di sopra riportati, **l'indennità di occupazione** per l'immobile in questione, calcolata nel periodo da **Marzo 2017 a Maggio 2018**, è pari a **4.066,79 €** (quattromilasessantaseieuro/79)

QUESITO N.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Relativamente agli immobili pignorati **non risultano servitù attive e/o passive**, né tantomeno risulta **alcun tipo di vincolo** storico – artistico, paesaggistico, archeologico. Come relazionato in precedenza, gli appartamenti fanno parte di un fabbricato non costituito in condominio, pertanto non ci sono vincoli di tipo



condominiale né altre limitazioni del bene. Analogamente il terreno oggetto di procedura, non è sottoposto ad alcuna servitù in quanto l'accesso allo stesso avviene da viale privato direttamente da via Acquaro. In ottemperanza a quanto richiesto dal G.E. riporto le seguenti sezioni, divise per ciascun immobile:

----- APPARTAMENTO IDENTIFICATO AL SUB 2 -----

• **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Dalle risultanze delle interrogazioni effettuate presso gli uffici preposti, all'attualità **esistono vincoli e oneri a carico dell'acquirente relativamente alla donazione della casa Coniugale al figlio:** difatti in data 16/03/2017 per Notaio Giovanni Lupoli – Rep. 79557, l'esecutato sig. XXXXXXXX ha donato l'appartamento censito al NCEU al foglio 1 – p.lla 558 – sub 2 al proprio figlio, XXXXXXXX. Tuttavia tale donazione, effettuata in virtù di ottemperare a quanto stabilito nel ricorso per cessazione degli effetti civili del matrimonio

• **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

1. L'unica procedura esecutiva gravante sul bene è quella attualmente in corso;
2. come già specificato, **l'immobile è soggetto a Pignoramento per verbale da parte del Tribunale di Napoli Nord** - Rep. 9620/2015 del 11/09/2015. Oltre la suddetta procedura, l'immobile è soggetto a
 - a. **Ipoteca Legale** derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs.46/99 e dal D.Lgs. 193/01, con Annotazione n. 1099 del 03/03/2010 – Restrizione di Beni: ipoteca di 12.887,42 € a favore della società Gest Line s.p.a. garanzia di debito di Euro 6.443,71 €, contro XXXXXXXX;
 - b. **Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 5408/2014 del 21/05/2014: *la presente domanda tende ad ottenere la inefficacia nei confronti delle esponenti società (soggetti a favore) - per la simulazione in frode ai creditori - ex art.2901 del codice civile - dell'atto costitutivo del fondo patrimoniale - stipulato dai coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX nata a San Cipriano D'Aversa (ce) il 13/11/1971 - con atto del 21/07/2009 per notar Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere - repertorio n.156903 racc.n.21037 trascritto il 24/07/2009 ai nn.34971/22383.*
 - c. **Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Pesaro, Rep. 45/2015 del 07/01/2015 di 40.000,00 € a favore della Società Industrie Pica S.p.a. a garanzia di debito di 21.950,86 € contro XXXXXXXX;
 - d. **Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Divorzio** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 796/2013 del 04/05/2016: *si intima e fa precetto al signor XXXXXXXX nato a San Cipriano D'Aversa il 18/01/1971 ed ivi residente alla via Piacenza 2 ma domiciliato alla via Milano 4, di pagare , entro e non oltre 10 gg dalla ricezione del presente atto, in favore della sig.ra XXXXXXXX le seguenti somme: euro*



2.000,00 per il 50% delle spese scolastiche e sanitarie in favore dei figli XXXXXXXX ed XXXXXXXX, euro 11.100,00 per gli assegni di mantenimento non versati dal mese di febbraio 2014 al mese di aprile 2016 per la somma totale di euro 13.100,00 oltre ulteriori interessi e spese fino all'effettivo saldo

- e. **Annotazione a trascrizione – inefficacia parziale**, per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 2023/2016 del 16/11/2016: *con la indicata sentenza del Tribunale di Napoli nord il giudice dichiara la inefficacia nei confronti delle attrici Cementi Moccia s.p.a - Moccia industria s.r.l e Moccia Irme s.p.a. dell'atto pubblico dl 21/07/2009 di costituzione di fondo patrimoniale stipulato per notar Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere - rep.n.156903 racc.21037 - trascritto in data 24/07/2009 ai nn.34971/22383 presso codesta conservatoria - limitatamente agli immobili facenti capo a XXXXXXXX e precisamente la piena proprietà delle unita negoziali di cui ai nn.1*1, 1-2 e 1-3 nonché' alla nuda proprietà del cespite indicato alla unità n.1-4. si esonera il sig. conservatore da ogni responsabilità relative alle indicazioni delle sedi e partite iva delle società attrici indicate e dei dati anagrafici della parte convenuta - mancanti dal titolo depositato;*
3. In relazione alle conformità urbanistica, vista l'assenza di pratiche edilizie riguardanti la realizzazione degli immobili, così come dichiarato dal Comune di San Cipriano D'Aversa – Settore Urbanistica, non posso esprimere alcun giudizio in quanto non vi è alcuna documentazione a supporto. Tuttavia vista la configurazione dello stato dei luoghi e le caratteristiche dell'immobile, è necessaria la presentazione di pratica **S.C.I.A. da parte di un tecnico abilitato**, per un totale di **1.000,00 € oltre IVA e oneri comunali (600,00 €)**,
4. Per procedere alle rettifiche catastali relative alla difformità rispetto quanto rappresentato e dichiarato all'Agenzia del Territorio, si dovrà procedere necessariamente alla compilazione del **DOC.FA.** del cespite con una spesa di **€ 50,00 per i relativi oneri catastali ed € 600,00 oltre IVA di compenso professionale del tecnico istruttore della pratica.**

Tali costi saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

----- APPARTAMENTO IDENTIFICATO AL SUB 3 -----

• **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Dalle risultanze delle interrogazioni effettuate presso gli uffici preposti, all'attualità **esistono vincoli e oneri a carico dell'acquirente relativamente alla donazione della casa Coniugale al figlio:** difatti in data 16/03/2017 per Notaio Giovanni Lupoli – Rep. 79557, l'esecutato sig. XXXXXXXX ha donato l'appartamento censito al NCEU al foglio 1 – p.lla 558 – sub 3, al proprio figlio, XXXXXXXX. Tuttavia tale donazione, effettuata in virtù di ottemperare a quanto stabilito nel ricorso per cessazione degli effetti civili del matrimonio

• **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

5. L'unica procedura esecutiva gravante sul bene è quella attualmente in corso;



6. Come già specificato, l'immobile è soggetto a **Pignoramento per verbale da parte del Tribunale di Napoli Nord** - Rep. 9620/2015 del 11/09/2015. Oltre la suddetta procedura, l'immobile è soggetto a
- a. **Ipoteca Legale** derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs.46/99 e dal D.Lgs. 193/01, con Annotazione n. 1099 del 03/03/2010 – Restrizione di Beni: ipoteca di 12.887,42 € a favore della società Gest Line s.p.a. garanzia di debito di Euro 6.443,71 €, contro XXXXXXXX;
 - b. **Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 5408/2014 del 21/05/2014: *la presente domanda tende ad ottenere la inefficacia nei confronti delle esponenti società (soggetti a favore) - per la simulazione in frode ai creditori - ex art.2901 del codice civile - dell'atto costitutivo del fondo patrimoniale - stipulato dai coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX nata a San Cipriano D'Aversa (ce) il 13/11/1971 - con atto del 21/07/2009 per notar Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere - repertorio n.156903 racc.n.21037 trascritto il 24/07/2009 ai nn.34971/22383.*
 - c. **Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Pesaro, Rep. 45/2015 del 07/01/2015 di 40.000,00 € a favore della Società Industrie Pica S.p.a. a garanzia di debito di 21.950,86 € contro XXXXXXXX;
 - d. **Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Divorzio** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 796/2013 del 04/05/2016: *si intima e fa precetto al signor XXXXXXXX nato a San Cipriano D'Aversa il 18/01/1971 ed ivi residente alla via Piacenza 2 ma domiciliato alla via Milano 4, di pagare , entro e non oltre 10 gg dalla ricezione del presente atto, in favore della sig.ra XXXXXXXX le seguenti somme: euro 2.000,00 per il 50% delle spese scolastiche e sanitarie in favore dei figli XXXXXXXX ed XXXXXXXX, euro 11.100,00 per gli assegni di mantenimento non versati dal mese di febbraio 2014 al mese di aprile 2016 per la somma totale di euro 13.100,00 oltre ulteriori interessi e spese fino all'effettivo saldo*
 - e. **Annotazione a trascrizione – inefficacia parziale**, per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 2023/2016 del 16/11/2016: *con la indicata sentenza del Tribunale di Napoli nord il giudice dichiara la inefficacia nei confronti delle attrici Cementi Moccia s.p.a - Moccia industria s.r.l e Moccia Irme s.p.a. dell'atto pubblico dl 21/07/2009 di costituzione di fondo patrimoniale stipulato per notar Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere - rep.n.156903 racc.21037 - trascritto in data 24/07/2009 ai nn.34971/22383 presso codesta conservatoria - limitatamente agli immobili facenti capo a XXXXXXXX e precisamente la piena proprietà delle unita negoziali di cui ai nn.1*1, 1-2 e 1-3 nonché' alla nuda proprietà del cespite indicato alla unità n.1-4. si esonera il sig. conservatore da ogni responsabilità relative alle indicazioni delle sedi e partite iva delle società attrici indicate e dei dati anagrafici della parte convenuta - mancanti dal titolo depositato;*



7. In relazione alle conformità urbanistica, vista l'assenza di pratiche edilizie riguardanti la realizzazione degli immobili, così come dichiarato dal Comune di San Cipriano D'Aversa – Settore Urbanistica, non posso esprimere alcun giudizio in quanto non vi è alcuna documentazione a supporto. Tuttavia vista la configurazione dello stato dei luoghi e le caratteristiche dell'immobile, è necessaria la presentazione di pratica **S.C.I.A. da parte di un tecnico abilitato**, per un totale di **1.000,00 € oltre IVA e oneri comunali (600,00 €)**,
8. Per procedere alle rettifiche catastali relative alla difformità rispetto quanto rappresentato e dichiarato all'Agenzia del Territorio, si dovrà procedere necessariamente alla compilazione del **DOC.FA.** del cespite con una spesa di **€ 50,00 per i relativi oneri catastali ed € 600,00 oltre IVA di compenso professionale del tecnico istruttore della pratica.**

Tali costi saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

----- TERRENO IDENTIFICATO ALLA P.LLA 885 -----

- **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Dalle risultanze delle interrogazioni effettuate presso gli uffici preposti, all'attualità **esistono vincoli e oneri a carico dell'acquirente relativamente alla donazione della casa Coniugale al figlio**: difatti in data 16/03/2017 per Notaio Giovanni Lupoli – Rep. 79557, l'esecutato sig. XXXXXXXX ha donato il terreno censito al NCT al foglio 1 – p.la 885, al proprio figlio, XXXXXXXX. Tuttavia tale donazione, effettuata in virtù di ottemperare a quanto stabilito nel ricorso per cessazione degli effetti civili del matrimonio

- **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

9. L'unica procedura esecutiva gravante sul bene è quella attualmente in corso;
10. Come già specificato, **l'immobile è soggetto a Pignoramento per verbale da parte del Tribunale di Napoli Nord - Rep. 9620/2015 del 11/09/2015.** Oltre la suddetta procedura, l'immobile è soggetto a
 - a. **Ipoteca Legale** derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs.46/99 e dal D.Lgs. 193/01, con Annotazione n. 1099 del 03/03/2010 – Restrizione di Beni: ipoteca di 12.887,42 € a favore della società Gest Line s.p.a. garanzia di debito di Euro 6.443,71 €, contro XXXXXXXX;
 - b. **Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 5408/2014 del 21/05/2014: *la presente domanda tende ad ottenere la inefficacia nei confronti delle esponenti società (soggetti a favore) - per la simulazione in frode ai creditori - ex art.2901 del codice civile - dell'atto costitutivo del fondo patrimoniale - stipulato dai coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX nata a San Cipriano D'Aversa (ce) il 13/11/1971 - con atto del 21/07/2009 per notar Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere - repertorio n.156903 racc.n.21037 trascritto il 24/07/2009 ai nn.34971/22383.*



- c. **Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Pesaro, Rep. 45/2015 del 07/01/2015 di 40.000,00 € a favore della Società Industrie Pica S.p.a. a garanzia di debito di 21.950,86 € contro XXXXXXXX;
- d. **Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Divorzio** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 796/2013 del 04/05/2016: *si intima e fa precetto al signor XXXXXXXX nato a San Cipriano D'Aversa il 18/01/1971 ed ivi residente alla via Piacenza 2 ma domiciliato alla via Milano 4, di pagare , entro e non oltre 10 gg dalla ricezione del presente atto, in favore della sig.ra XXXXXXXX le seguenti somme: euro 2.000,00 per il 50% delle spese scolastiche e sanitarie in favore dei figli XXXXXXXX ed XXXXXXXX, euro 11.100,00 per gli assegni di mantenimento non versati dal mese di febbraio 2014 al mese di aprile 2016 per la somma totale di euro 13.100,00 oltre ulteriori interessi e spese fino all'effettivo saldo*
- e. **Annotazione a trascrizione – inefficacia parziale**, per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 2023/2016 del 16/11/2016: *con la indicata sentenza del Tribunale di Napoli nord il giudice dichiara la inefficacia nei confronti delle attrici Cementi Moccia s.p.a - Moccia industria s.r.l e Moccia Irme s.p.a. dell'atto pubblico dl 21/07/2009 di costituzione di fondo patrimoniale stipulato per notar Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere - rep.n.156903 racc.21037 - trascritto in data 24/07/2009 ai nn.34971/22383 presso codesta conservatoria - limitatamente agli immobili facenti capo a XXXXXXXX e precisamente la piena proprietà delle unita negoziali di cui ai nn.1*1, 1-2 e 1-3 nonché' alla nuda proprietà del cespite indicato alla unità n.1-4. si esonera il sig. conservatore da ogni responsabilità relative alle indicazioni delle sedi e partite iva delle società attrici indicate e dei dati anagrafici della parte convenuta - mancanti dal titolo depositato;*
11. In relazione alle conformità urbanistica, vista l'assenza di pratiche edilizie riguardanti la realizzazione degli immobili, così come dichiarato dal Comune di San Cipriano D'Aversa – Settore Urbanistica, non posso esprimere alcun giudizio in quanto non vi è alcuna documentazione a supporto. Tuttavia vista la configurazione dello stato dei luoghi e le caratteristiche catastali dell'immobile, è necessaria la rimozione dei materiali di rifiuto trovati in sede di accesso, per un totale, calcolato forfettariamente, per un importo pari a **15.000,00 € oltre IVA;**
12. Per procedere alle rettifiche catastali relative alla difformità rispetto quanto rappresentato e dichiarato all'Agenzia del Territorio, si dovrà procedere necessariamente alla compilazione del **DOC.FA.** del cespite con una spesa di **€ 50,00 per i relativi oneri catastali ed € 600,00 oltre IVA di compenso professionale del tecnico istruttore della pratica.**

Tali costi saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

La casistica del quesito non ricorre nella procedura esecutiva in oggetto.



QUESITO N.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In base a quanto già relazionato in precedenza, all'attualità i beni oggetto della presente procedura risultano in piena proprietà al sig. XXXXXXXXX, figlio dell'esecutato sig. XXXXXXXXX, in virtù di atto di Donazione del 16/03/2017 per Notaio Giovanni Lupoli – Rep. 79557 in ottemperanza a quanto stabilito nel ricorso per cessazione degli effetti civili del matrimonio, depositato presso il Tribunale di Napoli Nord in data 18 maggio 2016 (Rif. ALLEGATO_02). Tuttavia, come già segnalato in precedenza, mi corre l'obbligo riportare all'attenzione del Magistrato, dott. Auletta, che **la procedura di Donazione (anno 2017) è SUCCESSIVA all'atto di pignoramento (anno 2015)**

QUESITO N.11: fornire ogni informazione utile alle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Gli immobili pignorati, così come dichiarato dalle parti presenti in sede di accesso peritale, fanno parte di un fabbricato non costituito in condominio, per cui non esistono spese condominiali ordinarie, straordinarie, scadute, ecc., né tantomeno spese accessorie documentabili stante l'assenza di un amministratore di condominio.

QUESITO N.12: procedere alla valutazione dei beni

Analogamente a quanto fatto in precedenza per la risposta ai quesiti precedenti, anche in questo caso ho suddiviso le risposta in base al bene valutato

----- APPARTAMENTO IDENTIFICATO AL SUB 2 -----

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, ho fatto riferimento al procedimento di stima di cui agli **standard di valutazione internazionali** (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) ed in particolare ai metodi del confronto di mercato: **Market Comparison Approach**. Prima di passare all'aspetto tecnico di dettaglio del calcolo del più probabile valore di mercato, al fine di incrementare i dati di riferimento, ho acquisito informazioni su vendita di immobili simili nella stessa zona avvenute in tempi recenti, consultando sia il **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Caserta – San Cipriano D'Aversa** che la **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio**.

Dall'analisi dell'edizione disponibile del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare, per la zona in cui è localizzato il cespite, ho ricavato i **valori unitari di vendita** riferiti alle **abitazioni di tipo civile** (rif. Immagine n. 62 e n. 63).



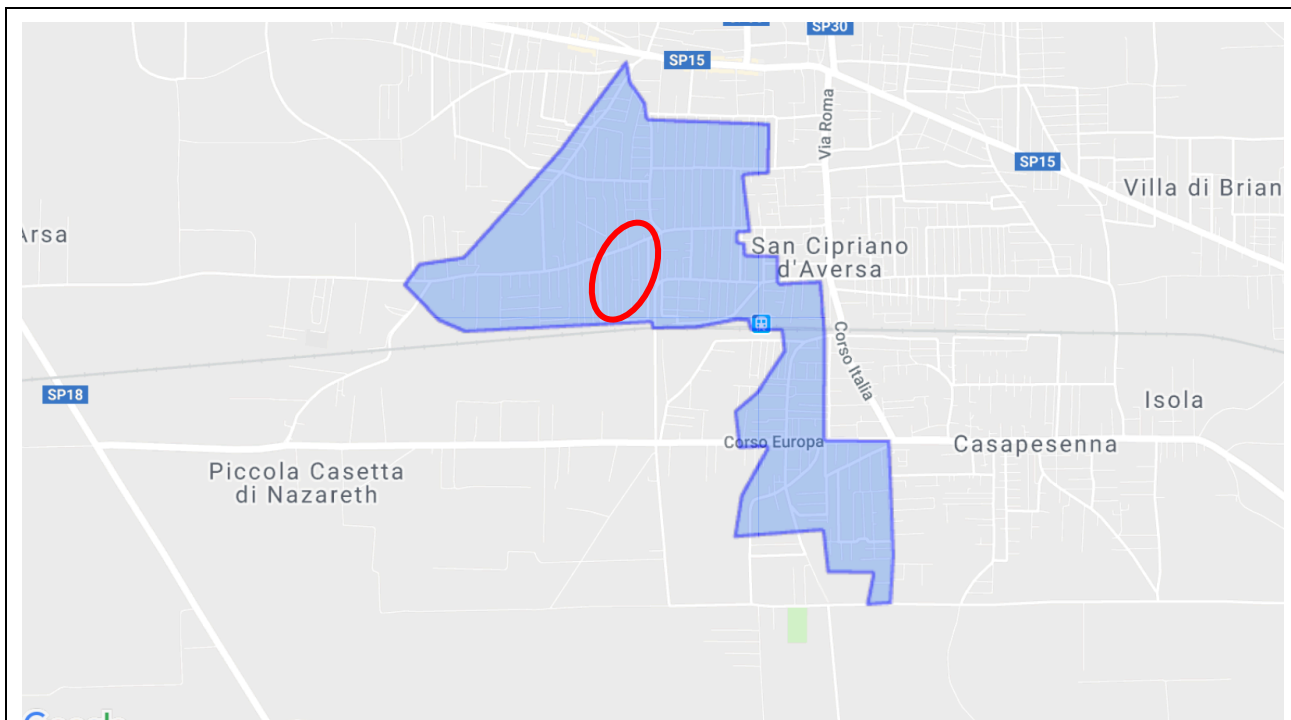


Immagine n. 62 – Inquadramento via Piacenza – Listino Borsa Immobiliare di San Cipriano D’Aversa

Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	539	616	692	0,8	1,2	1,5	2,3%
Abitazioni civili (In ottimo stato)	692	846	1.000	1,5	1,9	2,3	2,7%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Magazzini (In buono stato)	308	442	577	1,5	1,9	2,3	5,2%
Negozi (In buono stato)	692	1.019	1.346	3,1	4,6	6,2	5,4%

Immagine n. 63 – Quotazioni immobiliari Listino Borsa Immobiliare – Agg. Giugno 2018

Analogamente ho ricavato i **valori unitari di vendita medi** dall’analisi della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio per la zona in cui è localizzato il cespite (rif. Immagine n. 64):



Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: SAN CIPRIANO D' AVERSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1050	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	1,8	2,7	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Immagine n. 64 – Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio di Caserta – Comune di San Cipriano D’Aversa

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile ho fatto riferimento al procedimento di stima del confronto di mercato: **Market Comparison Approach**. La procedura sistematica prevede l’**aggiustamento** dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell’immobile da valutare.

Ripropongo di seguito una tabella di dettaglio relativa al bene oggetto di pignoramento:

IMMOBILE PIGNORATO	
Tipologia immobiliare	Appartamento
Data [vetustà di vendita in mesi]	0
Indirizzo	Via Piacenza
Livello di piano	Primo
Stato di manutenzione	Discreto
Localizzazione	Periferica
Superficie Principale Interna Lorda	175,61 mq
Superficie balconi	70,96 mq
Servizi Igienici (quantità)	3
Vani (quantità)	5
Impianto aria condizionata	Presente
Tipologia immobiliare	Appartamento
Ascensore	Assente



Dopodiché ho effettuato una ricerca, sull'attuale mercato immobiliare, di immobili posti, laddove possibile, nelle immediate vicinanze di quelli oggetto di stima, e con le caratteristiche più simili possibili a quelli oggetto di stima, per ciascuno dei quali ho riportato in allegato alla presente consulenza i riferimenti (rif. ALLEGATO_17;)

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
Tipologia immobiliare	Appartamento	Appartamento
Data	2	2
Livello di piano	Terzo	Primo
Stato di manutenzione	Ottimo	Ottimo
Localizzazione	Periferica	Periferica
Superficie Principale Interna Lorda	95,00 mq	95,00 mq
Superficie balconi	15,00 mq	25,00 mq
Superficie Terrazzo	Assente	15,00 mq
Box auto	20,00 mq	25,00 mq
Posto auto	20,00 mq	Assente
Servizi Igienici (quantità)	2	2
Vani (quantità)	3	4
Impianto aria condizionata	Presente	Presente
Ascensore	Assente	Assente
Prezzo di vendita	110.000,00 €	120.000,00 €

Così come già effettuato in precedenza per l'immobile oggetto di pignoramento, ho provveduto a calcolare le superfici commerciali dei comparabili presi a riferimento, considerando, nella fattispecie, gli stessi coefficienti di ragguaglio

	Coefficiente di ragguaglio
Superficie Principale Interna Lorda	1,00
Superficie Balcone	0,30
Superficie Terrazzo	0,30
Superficie Box auto	0,50
Superficie Posto auto	0,25

Per cui nel dettaglio le **superfici commerciali** risultano essere

Immobile pignorato	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
190,91 mq	114,50 mq	119,50 mq

Per quanto riguarda le caratteristiche del mercato di compravendita immobiliare, considerando la fase di contrazione in cui si trova il mercato immobiliare, per la stima degli immobili in questione ho considerato:

- saggio annuale di variazione dei prezzi → 3%
- saggio di variazione del livello di piano → 1%

Relativamente alle caratteristiche proprie di ogni comparabile, la letteratura in materia di estimo relativa alla metodologia del **M.C.A.**, ho ritenuto opportuno calcolare i prezzi marginali dell'impianto aria condizionata e dei servizi igienici secondo la formula del **deprezzamento lineare**:

$$C = C \left(1 - \frac{t}{n} \right)$$



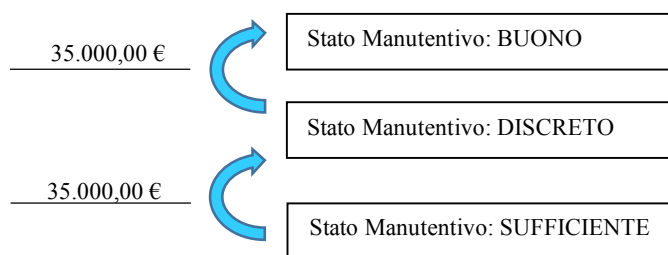
Dove:

- **C**: costo di ricostruzione a nuovo (*prezzo medio di mercato di realizzazione della specifica caratteristica*);
- **t**: vetustà della specifica caratteristica;
- **n**: vita utile della specifica caratteristica;

Nel caso specifico, tenendo conto della tipologia immobiliare e dell'ubicazione degli immobili pignorati, ho ritenuto opportuno che:

- Il costo di ricostruzione a nuovo del **servizio igienico** è pari a € 3.500, la sua vita utile è pari ad anni 20 mentre la sua vetustà è di anni 5;
- Il costo di ricostruzione a nuovo dell'**impianto di aria condizionata** è pari a € 2.500, la sua vita utile è pari ad anni 10 mentre la sua vetustà è di anni 5

In relazione allo stato manutentivo, invece, ho considerato il valore necessario a realizzare le opere edili per passare da un livello manutentivo ad un altro: tale valore deriva dal prodotto fra la superficie principale dell'immobile pignorato e un valore medio di ristrutturazione al mq, della zona in cui è ubicato il cespite.



A questo punto vado a calcolare **la tabella dei prezzi marginali** riportante, per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristica	Unità di misura	Comparabile 1	Comparabile 2
Data	€/mesi	-275,00	-300,00
Livello di piano	€/n	1.100,00	1.200,00
Superficie Principale Interna Lorda	€/mq	960,70	960,70
Superficie balconi	€/mq	288,21	288,21
Superficie Terrazzo	€/mq	288,21	288,21
Box Auto	€/mq	480,35	480,35
Posto auto	€/mq	240,17	240,17
Corte	€/mq	50,00	50,00



Servizi Igienici	€/n	875,00	875,00
Impianto aria condizionata	€/n	1.250,00	1.250,00
Manutenzione per passare dallo stato SUFFICIENTE a DISCRETO	€	25.000,00	25.000,00

A questo punto ho effettuato l'aggiustamento dei prezzi, così come da teoria dell'M.C.A. riportandoli nella seguente **tabella di valutazione**: l'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame. Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento, per cui per ogni immobile si determina il prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristica	Unità di misura	Comparabile 1	Comparabile 2
Prezzo di vendita	€	110.000,00	120.000,00
Data	€	550,00	600,00
Livello di piano	€	-2.200,00	0,00
Superficie Principale Interna Lorda	€	77.441,92	77.441,92
Superficie balconi	€	16.128,21	13.246,11
Superficie terrazzo	€	0,00	-4.323,14
Box Auto	€	-9.606,99	-12.008,73
Posto auto	€	-4.803,49	0,00
Corte	€	0,00	0,00
Servizi Igienici	€	875,00	875,00
Impianto aria condizionata	€	0,00	0,00
Manutenzione per passare dallo stato SUFFICIENTE a DISCRETO	€	-25.000,00	-25.000,00
PREZZO CORRETTO	€	€ 163.384,65	€ 170.831,16

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile pignorato, è necessario effettuare una media ponderata dei risultati ottenuti: i **prezzi corretti**, infatti, rappresentano i **valori potenziali** dell'immobile da valutare.

PREZZO CORRETTO	€ 163.384,65	€ 170.831,16
Media percentuale	50 %	50%

Il valore finale è dato da:

$$VALORE FINALE = \frac{(163.384,65 \cdot 50) + (170.831,16 \cdot 50)}{100} = 167.107,90 \text{ €}$$

$$VALORE IMMOBILE = \underline{\underline{167.107,90 \text{ €}}}$$

Tuttavia un aspetto fondamentale da tenere in considerazione nella determinazione del prezzo finale, è la **DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA che non deve superare il 5 %**. La divergenza è data dal rapporto

$$Divergenza = \frac{\text{Prezzo Corretto MASSIMO} - \text{Prezzo Corretto minimo}}{\text{prezzo corretto minimo}} = \frac{170.831,16 - 163.384,65}{163.384,65} = 0,04$$



Nel caso specifico è pari al **4% per cui rientra nei limiti previsti.**

Pertanto **il valore all'attualità dell'immobile pignorato è pari a 167.107,90 € (centosessantasettemilacentosetteeuro/90), equivalenti a €/mq 848,70, perfettamente in linea anche con le quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare.**

Tuttavia **considerando** le difformità rilevate e le spese necessarie all'eliminazione delle stesse, **riporto di seguito una tabella riepilogativa:**

Valore di mercato	167.107,90 €
Somme Tecniche necessarie per presentazione S.C.I.A.	- 1.000,00 €
Somme necessarie per l'eliminazione delle difformità Catastali	- 650,00 €
Somme necessarie per la redazione del certificato A.P.E.	- 200,00 €
Somme necessarie per gli oneri comunali (calcolo forfettario)	- 600,00
Valore decurtato	164.657,90 €

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo **una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20% al fine di rendere competitivo e appetibile l'acquisto in sede di espropriazione forzata** rispetto all'acquisto nel libero mercato; nel dettaglio:

Valore decurtato	164.657,90 €
Decurtazione del 20 %	- 32.931,58 €
VALORE FINALE	131.726,32 € arrot. 131.000,00 €

Pertanto il prezzo base d'asta del cespite ridotto anche delle somme nette necessarie alla regolarizzazione Urbanistica e Catastale meglio identificate nelle risposte ai quesiti precedenti è approssimabile ad **€ 131.000,00 (centotrentunomilaeuro/00).**

----- APPARTAMENTO IDENTIFICATO AL SUB 3 -----

Analogamente a quanto fatto per l'appartamento al sub 2, per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, ho fatto riferimento al procedimento di stima di cui agli **standard di valutazione internazionali** (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) ed in particolare ai metodi del confronto di mercato: **Market Comparison Approach.**



Ripropongo di seguito una tabella di dettaglio relativa al bene oggetto di pignoramento:

IMMOBILE PIGNORATO	
Tipologia immobiliare	Appartamento
Data [vetustà di vendita in mesi]	0
Indirizzo	Via Piacenza
Livello di piano	Secondo
Stato di manutenzione	Discreto
Localizzazione	Periferica
Superficie Principale Interna Lorda	86,97 mq
Superficie balconi	28,24 mq
Superficie Terrazzo coperto	57,61 mq
Servizi Igienici (quantità)	1
Vani (quantità)	2
Impianto aria condizionata	Presente
Tipologia immobiliare	Appartamento
Ascensore	Assente

Dopodiché ho effettuato una ricerca, sull'attuale mercato immobiliare, di immobili posti, laddove possibile, nelle immediate vicinanze di quelli oggetto di stima, e con le caratteristiche più simili possibili a quelli oggetto di stima, per ciascuno dei quali ho riportato in allegato alla presente consulenza i riferimenti (rif. ALLEGATO_17;)

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
Tipologia immobiliare	Appartamento	Appartamento
Data	2	2
Livello di piano	Terzo	Primo
Stato di manutenzione	Ottimo	Ottimo
Localizzazione	Periferica	Periferica
Superficie Principale Interna Lorda	95,00 mq	95,00 mq
Superficie balconi	15,00 mq	25,00 mq
Superficie Terrazzo	Assente	15,00 mq
Box auto	20,00 mq	25,00 mq
Posto auto	20,00 mq	Assente
Servizi Igienici (quantità)	2	2
Vani (quantità)	3	4
Impianto aria condizionata	Presente	Presente
Ascensore	Assente	Assente
Prezzo di vendita	110.000,00 €	120.000,00 €

Così come già effettuato in precedenza per l'immobile oggetto di pignoramento, ho provveduto a calcolare le superfici commerciali dei comparabili presi a riferimento, considerando, nella fattispecie, gli stessi coefficienti di ragguaglio



	Coefficiente di ragguaglio
Superficie Principale Interna Lorda	1,00
Superficie Balcone	0,30
Superficie Terrazzo coperto	0,50
Superficie Box auto	0,50
Superficie Posto auto	0,25

Per cui nel dettaglio le **superfici commerciali** risultano essere

Immobile pignorato	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
112,59 mq	114,50 mq	119,50 mq

Per quanto riguarda le caratteristiche del mercato di compravendita immobiliare, considerando la fase di contrazione in cui si trova il mercato immobiliare, per la stima degli immobili in questione ho considerato:

- saggio annuale di variazione dei prezzi → 3%
- saggio di variazione del livello di piano → 1%

Relativamente alle caratteristiche proprie di ogni comparabile, la letteratura in materia di estimo relativa alla metodologia del **M.C.A.**, ho ritenuto opportuno calcolare i prezzi marginali dell'impianto aria condizionata e dei servizi igienici secondo la formula del **deprezzamento lineare**:

$$C = C \left(1 - \frac{t}{n} \right)$$

Dove:

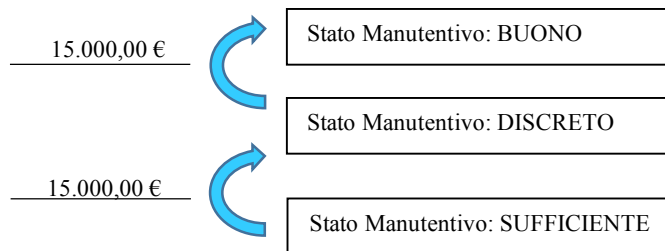
- **C**: costo di ricostruzione a nuovo (*prezzo medio di mercato di realizzazione della specifica caratteristica*);
- **t**: vetustà della specifica caratteristica;
- **n**: vita utile della specifica caratteristica;

Nel caso specifico, tenendo conto della tipologia immobiliare e dell'ubicazione degli immobili pignorati, ho ritenuto opportuno che:

- Il costo di ricostruzione a nuovo del **servizio igienico** è pari a € 3.500, la sua vita utile è pari ad anni 20 mentre la sua vetustà è di anni 5;
- Il costo di ricostruzione a nuovo dell'**impianto di aria condizionata** è pari a € 2.500, la sua vita utile è pari ad anni 10 mentre la sua vetustà è di anni 5

In relazione allo stato manutentivo, invece, ho considerato il valore necessario a realizzare le opere edili per passare da un livello manutentivo ad un altro: tale valore deriva dal prodotto fra la superficie principale dell'immobile pignorato e un valore medio di ristrutturazione al mq, della zona in cui è ubicato il cespite.





A questo punto vado a calcolare **la tabella dei prezzi marginali** riportante, per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristica	Unità di misura	Comparabile 1	Comparabile 2
Data	€/mesi	-275,00	-300,00
Livello di piano	€/n	1.100,00	1.200,00
Superficie Principale Interna Lorda	€/mq	960,70	960,70
Superficie balconi	€/mq	288,21	288,21
Superficie Terrazzo	€/mq	288,21	288,21
Box Auto	€/mq	480,35	480,35
Posto auto	€/mq	240,17	240,17
Corte	€/mq	50,00	50,00
Servizi Igienici	€/n	875,00	875,00
Impianto aria condizionata	€/n	1.250,00	1.250,00
Manutenzione per passare dallo stato SUFFICIENTE a DISCRETO	€	15.000,00	15.000,00

A questo punto ho effettuato l'aggiustamento dei prezzi, così come da teoria dell'M.C.A. riportandoli nella seguente **tabella di valutazione**: l'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame. Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento, per cui per ogni immobile si determina il prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristica	Unità di misura	Comparabile 1	Comparabile 2
Prezzo di vendita	€	110.000,00	120.000,00
Data	€	550,00	600,00
Livello di piano	€	-2.200,00	0,00
Superficie Principale Interna Lorda	€	-7.714,41	-7.714,41
Superficie balconi	€	3.815,90	933,80
Superficie terrazzo	€	27.672,93	20.467,69



Box Auto	€	-9.606,99	-12.008,73
Posto auto	€	-4.803,49	0,00
Corte	€	0,00	0,00
Servizi Igienici	€	-875,00	-875,00
Impianto aria condizionata	€	0,00	0,00
Manutenzione per passare dallo stato SUFFICIENTE a DISCRETO	€	-15.000,00	-15.000,00
PREZZO CORRETTO	€	€ 101.838,93	€ 106.403,34

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile pignorato, è necessario effettuare una media ponderata dei risultati ottenuti: i **prezzi corretti**, infatti, rappresentano i **valori potenziali** dell'immobile da valutare.

PREZZO CORRETTO	€ 101.838,93	€ 106.403,34
Media percentuale	50 %	50%

Il valore finale è dato da:

$$VALORE FINALE = \frac{(101.838,93 \cdot 50) + (106.403,34 \cdot 50)}{100} = 104.121,14 \text{ €}$$

$$\underline{VALORE IMMOBILE} = 104.121,14 \text{ €}$$

Tuttavia un aspetto fondamentale da tenere in considerazione nella determinazione del prezzo finale, è la **DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA** che non deve superare il 5 %. La divergenza è data dal rapporto

$$Divergenza = \frac{\text{Prezzo Corretto MASSIMO} - \text{Prezzo Corretto minimo}}{\text{prezzo corretto minimo}} = \frac{106.403,34 - 101.838,93}{101.838,93} = 0,04$$

Nel caso specifico è pari al **4% per cui rientra nei limiti previsti**.

Pertanto il **valore all'attualità dell'immobile pignorato**, comprensivo delle pertinenze, è **pari a 104.121,14 € (centoquattromilacentotunoeuro/14)**, equivalenti a €/mq **838,02**, perfettamente in linea anche con le quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare.

Tuttavia **considerando** le difformità rilevate e le spese necessarie all'eliminazione delle stesse, **riporto di seguito una tabella riepilogativa:**

Valore di mercato	104.121,14 €
Somme Tecniche necessarie per presentazione S.C.I.A.	- 1.000,00 €
Somme necessarie per l'eliminazione delle difformità Catastali	- 650,00 €
Somme necessarie per la redazione del certificato A.P.E.	- 200,00 €
Somme necessarie per gli oneri comunali (calcolo forfettario)	- 600,00
Valore decurtato	101.671,14 €



Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo **una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20% al fine di rendere competitivo e appetibile l'acquisto in sede di espropriazione forzata** rispetto all'acquisto nel libero mercato; nel dettaglio:

Valore decurtato	101.671,14 €
Decurtazione del 20 %	- 20.334,23 €
VALORE FINALE	81.336,91 € arrotondato a € 81.000,00 €

Pertanto il prezzo base d'asta del cespite ridotto anche delle somme nette necessarie alla regolarizzazione Urbanistica e Catastale meglio identificate nelle risposte ai quesiti precedenti è approssimabile ad **€ 81.000,00 (ottantunomilaeuro/00)**.

----- TERRENO IDENTIFICATO ALLA P.LLA 885 -----

Per la determinazione del valore commerciale del terreno, ho fatto riferimento al procedimento di stima di cui agli **standard di valutazione internazionali** (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) ed in particolare ai metodi del confronto di mercato: **Market Comparison Approach**. La procedura sistematica prevede l'**aggiustamento** dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Ripropongo di seguito una tabella di dettaglio relativa al bene oggetto di pignoramento:

IMMOBILE PIGNORATO	
Tipologia immobiliare	Terreno
Data [vetustà di vendita in mesi]	0
Indirizzo	Via Acquaro
Livello di piano	Terra
Localizzazione	Periferica
Superficie Principale	631,96 mq

Dopodiché ho effettuato una ricerca, sull'attuale mercato immobiliare, di terreni posti, laddove possibile, nelle immediate vicinanze di quelli oggetto di stima, e con le caratteristiche più simili possibili a quelli



oggetto di stima, per ciascuno dei quali ho riportato in allegato alla presente consulenza i riferimenti (rif. ALLEGATO_18;)

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
Tipologia immobiliare	Terreno Edificabile	Terreno Edificabile
Data	10	2
Livello di piano	terra	Terra
Localizzazione	Periferica	Periferica
Superficie Principale	900,00 mq	1.400,00 mq
Prezzo di vendita	149.000,00 €	250.000,00 €

Per cui nel dettaglio le **superfici commerciali** risultano essere

Immobile pignorato	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
631,96 mq	900,00 mq	1.400,00 mq

A questo punto vado a calcolare **la tabella dei prezzi marginali** riportante, per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristica	Unità di misura	Comparabile 1	Comparabile 2
Data	€/mesi	745,00	1.150,00
Superficie Principale Interna Lorda	€/mq	-44.035,14	-12.6178,00

A questo punto ho effettuato l'aggiustamento dei prezzi, così come da teoria dell'M.C.A. riportandoli nella seguente **tabella di valutazione**: l'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame. Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento, per cui per ogni immobile si determina il prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristica	Unità di misura	Comparabile 1	Comparabile 2
Data	€	3725,00	0,00
Superficie Principale Interna Lorda	€	-44.375,51	-127.153,29
PREZZO CORRETTO	€	€ 108.349,49	€ 112.846,71

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile pignorato, è necessario effettuare una media ponderata dei risultati ottenuti: i **prezzi corretti**, infatti, rappresentano i **valori potenziali** dell'immobile da valutare.

PREZZO CORRETTO	€ 108.349,49	€ 112.846,71
Media percentuale	50 %	50%

Il valore finale è dato da:



$$VALORE FINALE = \frac{(108.349,49*50)+(112.846,71*50)}{100} = 110.598,10 \text{ €}$$

VALORE IMMOBILE = 110.598,10 €

Tuttavia un aspetto fondamentale da tenere in considerazione nella determinazione del prezzo finale, è la **DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA** che non deve superare il 5 %. La divergenza è data dal rapporto

$$Divergenza = \frac{\text{Prezzo Corretto MASSIMO} - \text{Prezzo Corretto minimo}}{\text{prezzo corretto minimo}} = \frac{112.846,71 - 108.349,49}{108.349,49} = 0,04$$

Nel caso specifico è pari al **4% per cui rientra nei limiti previsti.**

Pertanto **il valore all'attualità del terreno pignorato è pari a 110.598,10 € (centodiecimilacinquecentonovantottoeuro/10), equivalenti a €/mq 175,01.**

Tuttavia **considerando** le i rifiuti trovati e le spese necessarie per lo smaltimento, **riporto di seguito una tabella riepilogativa:**

Valore di mercato	110.598,10 €
Somme necessarie per lo smaltimento dei rifiuti e la rimozione della tettoia	- 15.000,00 €
Valore decurtato	95.598,140 €

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo **una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20% al fine di rendere competitivo e appetibile l'acquisto in sede di espropriazione forzata** rispetto all'acquisto nel libero mercato; nel dettaglio:

Valore decurtato	95.598,140 €
Decurtazione del 20 %	- 19.119,62 €
VALORE FINALE	76.478,48 € arrot. 76.000,00 €

Pertanto il prezzo base d'asta del cespite ridotto anche delle somme nette necessarie alla regolarizzazione Urbanistica e Catastale meglio identificate nelle risposte ai quesiti precedenti è approssimabile ad **€ 76.000,00 (settantaseimilaeuro/00).**

QUESITO N.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La casistica del quesito non ricorre nella procedura esecutiva in oggetto.



QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Da una ricerca presso l'ufficio Anagrafe del Comune di San Cipriano d'Aversa, unitamente al riscontro del fascicolo di causa, ho rilevato il **certificato di residenza storico** (rif. ALLEGATO_19) dell'esecutato sig. XXXXXXXX. Dalle risultanze è emerso che lo stesso è **residente nel Comune di San Cipriano D'Aversa, alla via Piacenza,n.2 dalla nascita (18/01/1971)**. Analogamente ho riportato i certificati di residenza della sig. XXXXXXXX, ex coniuge dell'esecutato, nonché del sig. XXXXXXXX, attuale proprietario in virtù di atto di donazione (rif. ALLEGATO_20)

In relazione allo stato civile dell'esecutato, dalle verifiche effettuate presso gli uffici preposti, ho rilevato che lo stesso risulta divorziato mediante **Sentenza di Divorzio** per Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord, Rep. 796/2013 del 04/05/2016.

Conclusioni

Per tutto quanto considerato e riportato in precedenza e dai riscontri avuti dall'Ufficio urbanistica del Comune di San Cipriano D'Aversa concludo precisando che per l'immobile, non risultano richieste pratiche edilizie relative all'edificazione, **pertanto, non ho alcun elemento valido e certo per poter effettuare una valutazione dell'effettiva conformità con quanto rilevato allo stato dei luoghi.** L'unico titolo autorizzativo richiesto è **il Permesso di Costruire n. 5 del 12/03/2007 che però riguardava solo lavori in facciata. Tuttavia, i lavori effettuati non sono conformi al suddetto titolo.** Dal confronto della planimetria corrispondente all'attuale stato dei luoghi con quella estratta dal N.C.E.U., ho **rilevato sia un lieve scompenso fra la rappresentazione catastale e quella rilevata all'attualità** (relativamente al sub 2) sia **un'altezza riportata diversa da quella realmente posseduta attualmente dall'immobile pignorato** (relativamente al sub 3). Per la rettifica delle difformità riscontrate in fase di accesso peritale si dovrà necessariamente procedere alla presentazione del DOC.FA. per l'aggiornamento catastale. Per la parte urbanistica invece, relativamente agli immobili censiti ai sub 2 e sub 3 bisognerà presentare un S.C.I.A. per la rettifica delle difformità rispetto al titolo originario. **Pertanto il prezzo base d'asta del cespite ridotto anche delle somme nette necessarie alla regolarizzazione delle difformità Urbanistico-Edilizie e Catastali, unitamente ad una decurtazione del valore pari al 20% utile a rendere appetibile l'immobile oggetto di procedura rispetto al libero mercato, è approssimabile a:**

- **Appartamento censito al foglio 1 – p.lla 258 – sub 2: 131.000,00 €**
- **Appartamento censito al foglio 1 – p.lla 258 – sub 3: 81.000,00 €**
- **Terreno censito al foglio 1 – p.lla 885: 76.000,00 €**



La presente Consulenza Tecnica di Ufficio, è stata redatta al fine di fornire al Giudice tutte le informazioni richieste di cui all'incarico conferitomi, nei termini stabiliti dalla S.V.

Ringraziando per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Frattamaggiore, 21/06/2017

Il C.T.U

Ing. Raffaele Di Paolo

