



**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**UFFICIO ESECUZIONI**  
**G.E. Dott.ssa Linda CATAGNA**

\* \* \* \*

**Proc. N. 158/21 R.G.E.**

Promosso da: **BANCA DI CREDITO POPOLARE**

Contro: 



## INDICE

Premessa .....	pag. 3
Estremi degli atti di pignoramento .....	pag. 3
Quesito n. 1) .....	pag. 5
Quesito n. 2) .....	pag. 7
Quesito n. 3) .....	pag. 14
Quesito n. 4) .....	pag. 18
Quesito n. 5) .....	pag. 19
Quesito n. 6) .....	pag. 20
Quesito n. 7) .....	pag. 23
Quesito n. 8) .....	pag. 23
Quesito n. 9) .....	pag. 24
Quesito n. 10) .....	pag. 24
Quesito n. 11) .....	pag. 25
Quesito n. 12) .....	pag. 25
Quesito n. 13) .....	pag. 34
Quesito n. 14) .....	pag. 34
Elenco degli allegati .....	pag. 35

## Premessa

La sottoscritta ing. Eliana Formisano - iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 20263 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 15622, con studio in Portici (NA), Viale Nuova Stazione n. 22 – nominata esperta stimatrice dal G.E. dott.ssa Linda Catagna con provvedimento del 18.06.2022 nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Banca di Credito Popolare Soc. Coop. p.A. contro [REDACTED], il giorno 24.06.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento telematicamente ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c..

Il G.E. fissava l'udienza al 20.10.2022, successivamente rinviata, per provvedere ai sensi degli artt. 569 o 591 bis c.p.c. avendo, peraltro, già nominato con il menzionato provvedimento del 18.06.2022 l'avv. Maria Paola Bifulco quale custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato.

I quesiti posti alla scrivente dal G.E. con il presente incarico sono quelli riportati nel "*Verbale di accettazione e giuramento dell'esperto stimatore*" sottoscritto e depositato telematicamente, esistente agli atti della procedura in epigrafe.

## ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili notificato alla debitrice esecutata il 21.06.2021 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. **26046 – 19175** in data **07.07.2021**.

A favore: BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI,  
con sede in TORRE DEL GRECO (NA), C.F. 00423310360.

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare pignorata.

Verbale di pignoramento immobili notificato al coniuge della debitrice eseguita il 14.06.2023 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. **27064 – 21274** in data **10.07.2023**.

A favore: BCC NPLS 2022 S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), C.F. 05316750263.

Contro:

██  
██

coniugato con la debitrice eseguita in regime di comunione dei beni.

*I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e nelle relative note di trascrizione (all. A) corrispondono agli attuali identificativi catastali dell'u.i. oggetto di pignoramento e ne consentono univocamente la sua individuazione.*

### RELAZIONE DI PERIZIA

La presente relazione, preceduta dal controllo relativo alla completezza dei documenti ex art. 567 comma 2 c.p.c., risponde ai quesiti riportati nel verbale di giuramento dell'esperto stimatore presente agli atti, seguendo la successione numerica degli stessi in esso contenuta.

Essa è completata dalla documentazione allegata, cartacea, grafica nonché fotografica, di cui all'elenco riportato in calce alla presente.

A seguito della verifica preliminare della documentazione presente nel fascicolo telematico, l'esperto ha rilevato quanto segue.

➤ Risultano depositate la **relazione notarile sostitutiva** redatta dal ██████████  
██████████, notaio in Bisignano, che risale fino al titolo ante ventennale al

07.07.2021, data di trascrizione del pignoramento e la **relazione notarile sostitutiva integrativa** redatta dal [REDACTED], notaio in Perugia (all. B).

### **Precisazioni**

Si precisa che sia nella certificazione notarile sostitutiva che nella sua integrazione, viene identificata quale unica proprietaria del bene staggito la debitrice esecutata. Tuttavia, come meglio verrà specificato nel corso della seguente perizia, l'u.i. è di proprietà della sig.ra Riccio Daniela e del sig. Giandomenico Ettore, coniugati in regime di comunione legale dei beni, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno.

- Nella menzionata certificazione notarile sostitutiva sono riportati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato e in base alle verifiche effettuate è risultata continuità nel trasferimento del bene.
- Non risultano depositate dalla creditrice procedente la visura catastale storica, ma risulta depositato l'estratto di mappa catastale relativo al cespite pignorato.
- Non è stato depositato dalla creditrice procedente il certificato di matrimonio della debitrice esecutata, alla cui acquisizione ha provveduto la scrivente.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### ***Quesito n. 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento***

#### **DIRITTI REALI**

Come più innanzi già precisato, i **diritti reali** sottoposti a pignoramento riguardano la **piena proprietà (1/1)** dell'immobile staggito, così come indicato nell'atto di pignoramento e **corrispondenti a quelli in titolarità dell'esecutata (per la quota di  $\frac{1}{2}$ ) e del coniuge, con il quale è coniugata in regime di comunione dei beni (per la restante quota di  $\frac{1}{2}$ )** in virtù di compravendita del 28.10.2016.

## **BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

- **Abitazione di tipo popolare** sita in Caserta, alla Via Caprio Maddaloni n. 48, p. 1, censita al NCEU del detto Comune, al **Fl. 48, P.Ila 198, Sub. 7**, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 4,5 vani, Sup. Catast. 95 m<sup>2</sup>, R.C. 167,33.

Non vi sono "difformità formali" tra i dati indicati nell'atto di pignoramento innanzi riportati, la relativa nota di trascrizione e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

### **Individuazione fotografica e planimetrica fabbricato**



Foto satellitare tratta da Google Earth (fabbricato indicato con freccia rossa)

## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare dotata di autonomi identificativi catastali e pertanto costituirà un **LOTTO UNICO**.

### COERENZE

Confinante nel suo insieme:

**a nord** con proprietà aliena;

**ad est** con proprietà aliena;

**a sud** con ballatoio ed area cortilizia;

**ad ovest** con proprietà aliena.

### ***Quesito n. 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.***

A seguito della comunicazione inviata all'esecutata dal custode giudiziario nominato, avv. Maria Paola Bifulco, il giorno 21.07.2022 la sottoscritta, unitamente al detto custode, si recava sui luoghi ove è ubicato il cespite pignorato per espletare gli opportuni accertamenti peritali in loco.

Non era presente la debitrice esegutata, ma gli occupanti l'u.i. ne consentivano l'accesso. Durante tale sopralluogo venivano svolte compiutamente le operazioni peritali in loco e venivano acquisite, per quanto possibile, alcune informazioni ritenute utili per l'espletamento del mandato e venivano effettuate le misurazioni dei vani costituenti il bene immobile oggetto del pignoramento per la successiva redazione della planimetria dello stato dei luoghi (all. **C**) ed erano altresì eseguiti i rilievi fotografici dell'immobile medesimo (all. **D**).

Lo svolgimento delle operazioni peritali è riportato nel verbale all'uopo redatto (all. **E**).

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile oggetto della presente relazione è situato nell'ambito territoriale del Comune di Caserta.

Tale Comune confina con i Comuni di Casagiove, San Nicola la Strada, Recale, Castel Morrone, San Prisco, San Marco Evangelista, Maddaloni, Valle di Maddaloni, Limatola (BN), Capua e Sant'Agata de' Goti (BN).



Comune di Caserta (delimitato in rosso)

Caserta è collegata alla rete autostradale tramite i caselli Caserta nord e Caserta sud dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, nonché il casello Caserta dell'Autostrada A30 Caserta-Salerno. Caserta è altresì situata al centro della via Sannitica.

La stazione di Caserta, realizzata nel 1843, è una stazione di transito sulla linea Roma-Napoli via Cassino ed è altresì collegata con una diramazione secondaria a quella di Aversa, con la quale è possibile effettuare interscambi per immettersi sulla linea principale Roma-Napoli via Formia. La stazione è altresì collegata con Foggia ed è attualmente un nodo di interscambio fondamentale per raggiungere

la Puglia dalla Campania; offre inoltre collegamenti diretti con la città di Salerno attraverso la tratta Caserta-Salerno via Sarno.

L'u.i. oggetto di pignoramento, ricade nel centro storico della città; la zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie ed è molto trafficata da persone e mezzi; sono presenti svariate attività commerciali.

### DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

L'u.i. pignorata di cui trattasi, fa parte di un fabbricato che si sviluppa su due livelli: piano terra e primo piano.



Prospetto del fabbricato

La costruzione di tale edificio risale ad epoca remota, verosimilmente agli inizi '900 e fu realizzata con struttura portante in muratura.

La facciata del fabbricato prospiciente l'area cortilizia è priva di intonaco e tinteggiatura.

Il fabbricato è sprovvisto di servizio di portierato e non vi è amministrazione condominiale costituita.

Lo stabile nel suo complesso si presenta in stato di conservazione e manutenzione scadente.

Dalla Via Caprio Maddaloni, tramite portone, si accede all'area cortilizia sul cui lato est è posizionata la scala dalla quale si accede al ballatoio; su quest'ultimo è collocata la porta d'accesso all'u.i. situata al primo piano.

Superata la porta d'ingresso, si giunge alla cucina - soggiorno e ad un piccolo disimpegno ai cui lati sono posizionati il bagno ed un ripostiglio; dalla cucina si giunge ad un corridoio che conduce alle n.ro 2 camere da letto. Tutti gli ambienti sono muniti di finestre.

Fa parte dell'u.i. anche un secondo ripostiglio, situato all'esterno e al quale si accede direttamente dal ballatoio.



Cucina



Disimpegno



Bagno



Ripostiglio 1



Corridoio



Camera 1



Camera 2



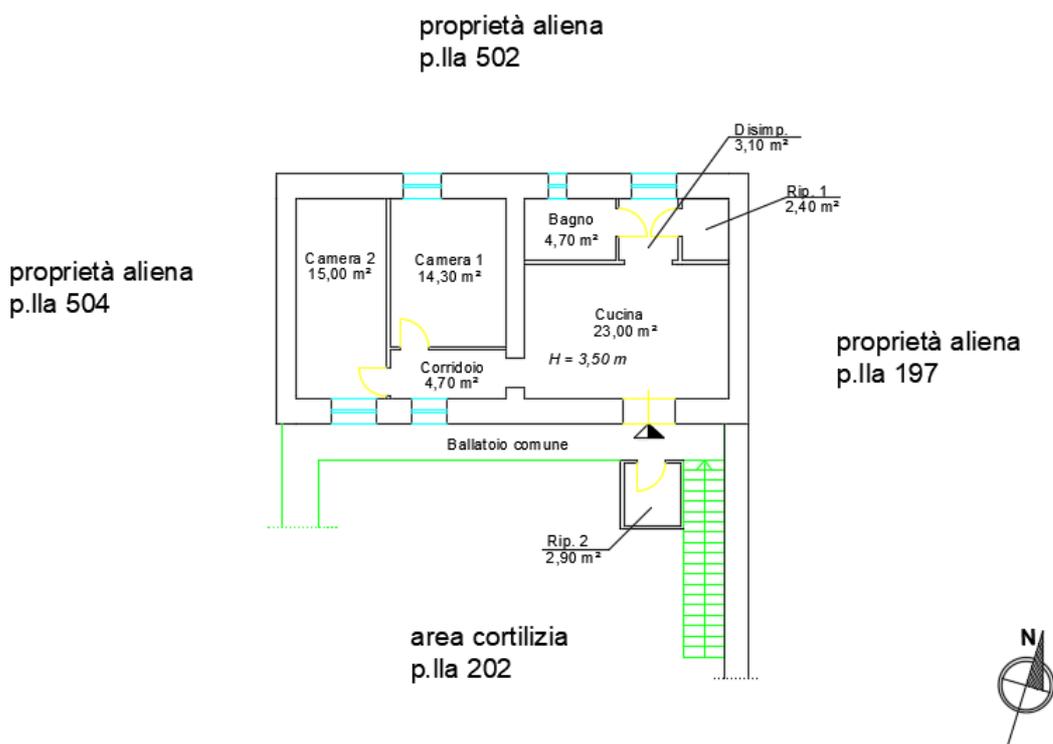
Ripostiglio 2

Allo stato l'appartamento è completo di tutte le necessarie finiture: i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile, ad eccezione del bagno che è piastrellato per metà della sua altezza; i soffitti presentano tracce di umidità.

La pavimentazione di tutto l'immobile è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di medie dimensioni di colore chiaro e tutte le porte sono di tipo a battente in alluminio; gl'infissi delle finestre sono anch'essi in alluminio; i sanitari e le rubinetterie dei bagni sono di qualità ordinaria.

L'immobile è dotato di impianto idraulico e di quello elettrico (non a norma), non è collegato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano ed è sprovvisto d'impianto di riscaldamento. È stato rinvenuto l'Attestato di prestazione energetica (APE) del 27.10.2016 relativo all'immobile, in allegato all'atto di compravendita, mentre il costo stimato per il rifacimento dell'impianto elettrico è pari ad Euro 1.500,00 circa.

L'u.i. si sviluppa su una **superficie utile (o calpestabile)** complessiva di **67,00 m<sup>2</sup>** circa, con altezza libera di 3,50 m circa, la superficie del ripostiglio esterno è di circa 3,00 m<sup>2</sup>.



Planimetria stato dei luoghi immobile

Con i sopralluoghi effettuati l'esperto ha potuto constatare che i vani e le rifiniture interne dell'immobile oggetto di perizia si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione e, pertanto, l'immobile *de quo* può essere immediatamente fruibile da parte di un eventuale acquirente.

Per una migliore e più completa comprensione della composizione, delle finiture e dello stato conservativo dell'u.i. in questione si rimanda agli allegati planimetrico e fotografico (v. all. C e D).

**Quesito n. 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati è risultato che: vi è esatta rispondenza formale tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento, quelli contenuti nelle relative note di trascrizione e gli attuali identificativi catastali del compendio pignorato e le verifiche effettuate ne consentono la sua univoca identificazione.

Per l'individuazione del bene oggetto di perizia si allegano la visura storica dell'immobile, la planimetria e l'estratto di mappa reperiti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio di Caserta (Catasto) (all. F).

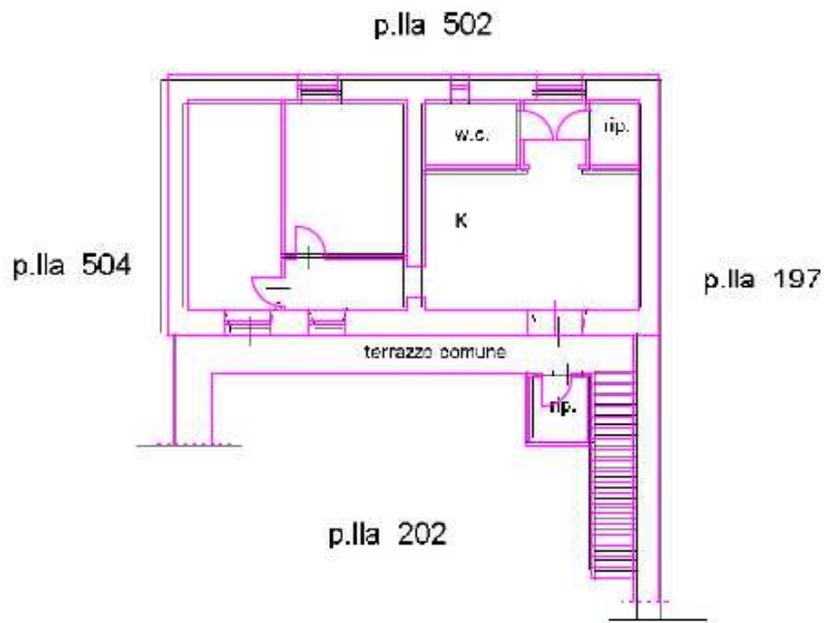


Stralcio mappa catastale (fabbricato cerchiato in rosso)

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire presso il competente ufficio dell'agenzia delle Entrate di Caserta la planimetria castale dell'u.i. pignorata, e dal confronto tra quest'ultima e lo stato dei luoghi non sono emerse difformità.

## PIANO PRIMO

4 mt. 3.30



Sovrapposizione situazione reale dei luoghi (in magenta) con la planimetria catastale

### STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'u.i. oggetto di pignoramento ha origine dall'immobile riportato al NCEU del Comune di Caserta al Fl. 48, P.la 198, Sub. 4, composto da piano terra e primo piano, poi soppresso. Dalla soppressione del Su. 4 hanno avuto origine gli attuali Sub. 6 (posto al piano terra) e Sub. 7 (immobile pignorato posto al primo piano).



Dalla documentazione rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio di Caserta (Catasto) risultano intervenute le seguenti variazioni nel corso degli anni:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2017 Pratica n. CE0009018 in atti dal 21/01/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2985.1/2017);
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 21/01/2016 pratica n. CE0011319 in atti dal 21/01/2016 (n. 6070.1/2016);
- DIVISIONE del 22/12/2015 Pratica n. CE0245103 in atti dal 22/12/2015 DIVISIONE (n. 103092.1/2015);
- CLASSAMENTO del 17/05/1996 in atti dal 20/05/1996 (n. 2344/B.2/1996);
- VARIAZIONE del 17/05/1996 in atti dal 17/05/1996 FUSIONE (n. 2344/B.1/1996);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

***Quesito n. 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.***

**LOTTO UNICO:**

piena proprietà (**quota 1/1**) di abitazione del tipo popolare ubicata in Caserta alla Via Caprio Maddaloni n. 48, piano primo; è composto da n.ro 2 camere da letto, cucina, bagno e n.ro 2 ripostigli; confina a nord con proprietà aliena, ad est con proprietà aliena, a sud con ballatoio ed area cortilizia e ad ovest con proprietà aliena; è riportata nel **C.F. del Comune di Caserta al Foglio 48, P.Illa 198, Sub. 7**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; trattandosi di immobile di epoca remota, non è stato possibile rinvenire alcuna licenza per la costruzione del fabbricato; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE Euro 54.000,00**

**Quesito n. 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'u.i. è pervenuta alla debitrice eseguita con atto di compravendita del

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], la piena proprietà (1/1) dell'immobile pignorato.

**Precisazioni**

Si precisa che, la sig.ra [REDACTED] al momento della compravendita dell'immobile dichiarava di essere di stato libero, sebbene fosse già coniugata con il sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni dal 26.06.2000.

Alle sigg.re [REDACTED], innanzi generalizzate, l'immobile era pervenuto, nella sua originaria consistenza e per la quota di 1/3 ciascuna, per denuncia di successione trascritta il [REDACTED] [REDACTED] contro l'eredità del sig. [REDACTED]

[REDACTED]  
(all. H) a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Caserta del [REDACTED].

Al sig. [REDACTED], innanzi generalizzato, la nuda proprietà dell'immobile, era pervenuta nella sua originale consistenza, tra l'altro, con denuncia di successione trascritta il [REDACTED]  
[REDACTED]

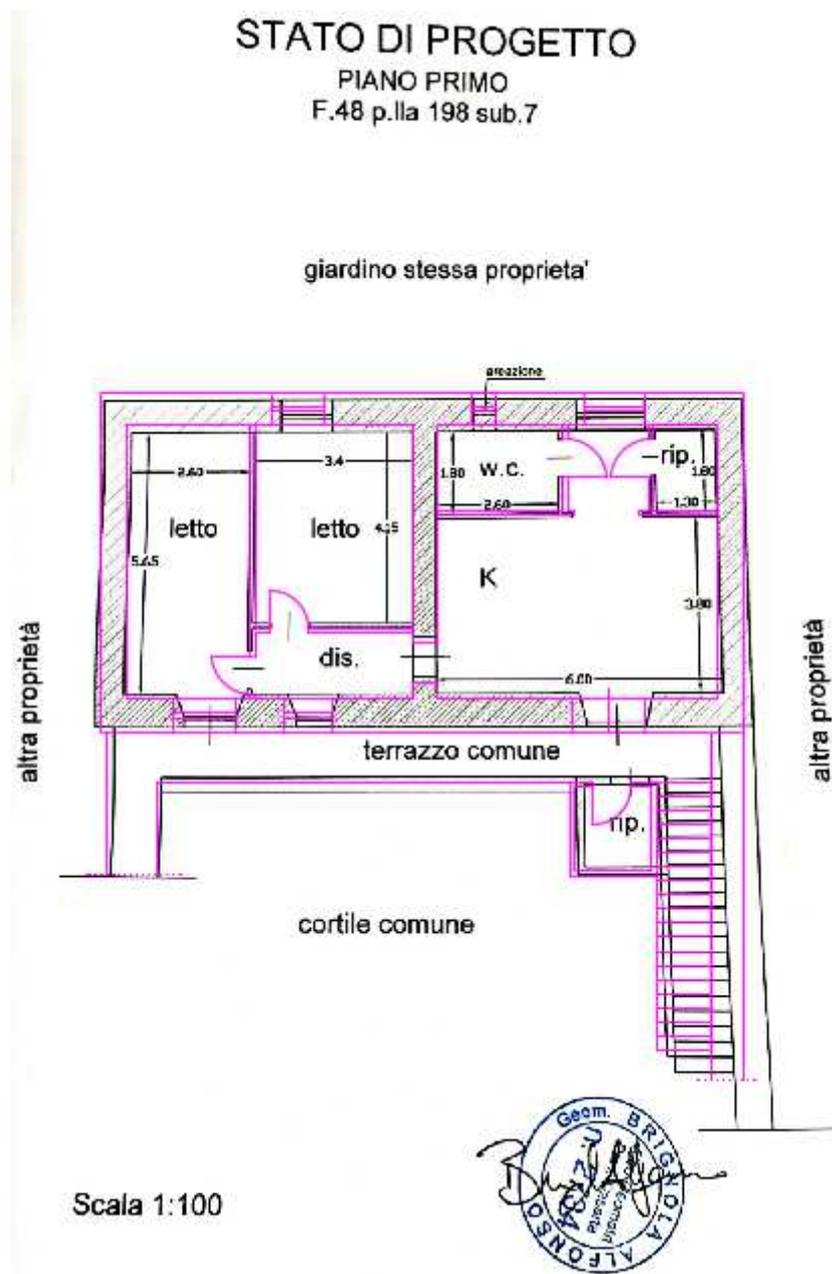




Stralcio PRG (Zonizzazione)

Come già innanzi anticipato, la costruzione del fabbricato cui l'immobile pignorato appartiene risale ad epoca remota, verosimilmente gli inizi del '900, per cui non è stato possibile rinvenire alcun titolo autorizzativo legittimante la costruzione del detto fabbricato.

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso il competente ufficio del Comune di Caserta, è risultata essere stata depositata la CILA Prot. n. 420 del 05.01.2016 (all. **N**) per la realizzazione delle tramezzature interne. Dal confronto tra la planimetria allegata alla CILA e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità.



Sovrapposizione situazione reale dei luoghi (in magenta) con grafico relativo alla CILA

Come già anticipato in risposta al quesito n. 3), l'u.i. ha origine dall'immobile composto da piano terra e primo piano riportato al NCEU al Fl. 48, P.IIa 198, Sub. 4 dalla cui soppressione hanno avuto origine gli attuali Sub. 6 (posto al piano terra) e Sub. 7 (immobile pignorato posto al primo piano); tuttavia **non risulta depositata presso il competente Ufficio del Comune di Caserta alcuna documentazione relativa al frazionamento dell'immobile originario** dal quale ha

avuto origine l'u.i. pignorata posta al primo piano. **Tale abuso deve essere sanato tramite il deposito dei una CILA in sanatoria**, il cui costo, comprensivo di spese tecniche, sanzioni e diritti di segreteria è pari ad Euro 2.500,00 circa.

***Quesito n. 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.***

A seguito del sopralluogo effettuato unitamente al custode giudiziario già nominato, l'immobile è risultato occupato dai sigg.ri [REDACTED], ma dalle indagini condotte dalla scrivente, non risulta esservi alcun contratto registrato presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (all. O).

***Quesito n. 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***

Dall'esame dei titoli di provenienza del bene staggito non sono stati rilevati vincoli e oneri di alcun tipo e natura a favore di terzi né, altresì, è risultata l'esistenza di vincoli storico-artistici, architettonici e archeologici che possano comportare l'inalienabilità dell'immobile.

Non risultano essere stati eseguiti sul bene in questione provvedimenti di sequestro penale.

Tenuto conto sia delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente, concernenti l'esecutata, il coniuge e l'immobile pignorato (all. P), sia di tutta la restante documentazione esaminata è risultato quanto segue:

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

1) Non vi sono oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

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

1) ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 03.11.2016 - Registro Particolare 4688 Registro Generale 35509

Pubblico ufficiale: RONZA MICHELE Repertorio n. 5342/4253 del 28.10.2016;

2) TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO del 07.07.2021 - Registro Particolare 19175 Registro Generale 26046

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 12120 del 21.06.2021;

3) TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO del 10.07.2023 - Registro Particolare 21274 Registro Generale 27064

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 3949 del 14/06/2023.

***Quesito n. 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.***

Dalle ricerche effettuate risulta che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e non è risultata altresì l'esistenza, sul bene in questione, di diritti demaniali.

***Quesito n. 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.***

In base alle indagini effettuate è risultato che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico (all. Q).

### Precisazioni

Nell'atto di donazione del 12.07.1949 acquisito dalla scrivente, relativamente all'immobile nella sua originaria consistenza, viene dichiarato quanto segue: *“sul detto stabile vi grava un capitale a tempo indefinito a favore della chiesa Parrocchiale di S. Clemente Papa martire della somma di Lire centosei e centesimi venticinque, nascente da strumento del 28 agosto 1774 per Notar Michele Verona di S. Clemente di Caserta”*. Tuttavia, nonostante le numerose ispezioni effettuate e le informazioni acquisite dalla sottoscritta, non è stato possibile verificare se attualmente tale onere sia ancora gravante sul bene.

#### ***Quesito n. 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.***

Come già innanzi segnalato, per il fabbricato di cui fa parte l'u.i. pignorata non esiste amministrazione condominiale costituita, così come dichiarato in sede di sopralluogo dagli occupanti l'immobile pignorato, pertanto non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Quesito n. 12) Procedere alla valutazione dei beni.***

### Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della ***Superficie Lorda Vendibile*** ovvero della ***Superficie Commerciale***, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in loco nonché della relativa planimetria quotata appositamente redatta dalla scrivente (v. all. **C**) dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie*

lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI EN 15733/11 – "Servizi Agenzie Immobiliari").

Pertanto si avrà:

### **LOTTO UNICO**

Si riportano di seguito le **Superfici Utili o Calpestabili** degli ambienti costituenti l'immobile di cui trattasi.

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [m<sup>2</sup>]</b>
1	Cucina	23,00
2	Corridoio	4,70
3	Camera 1	14,30
4	Camera 2	15,00
5	Bagno	4,70
6	Disimpegno	3,10
7	Ripostiglio 1	2,40
8	Ripostiglio 2	2,90
<b>Totale superficie utile</b>		<b>70,10</b>

Computando per intero la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà, si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** del **Lotto Unico** in oggetto che risulta essere pari a **95,00 m<sup>2</sup>** circa.

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile in questione l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

#### Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata, appositamente redatta dalla scrivente (v. all. C) dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI EN 15733/11 – "Servizi Agenzie Immobiliari").

#### Stima sintetico comparativa

La "*stima sintetico comparativa*" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

La scrivente, quindi, si è documentata sui valori a m<sup>2</sup> applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate nonché sui valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed ha tenuto conto altresì del contesto urbanistico - edilizio in cui è ubicata l'u.i. in questione, delle caratteristiche e della presenza di altri immobili destinati ad uso residenziale nei dintorni, nonché delle particolari e specifiche caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio ivi presenti.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

### **Abitazioni di tipo popolare**

il prezzo a m<sup>2</sup> in tale zona oscilla tra un valore minimo di Euro 565,00/m<sup>2</sup> e uno massimo di Euro 1.112,50/m<sup>2</sup> (per le fonti v. all. R).

Valori di mercato all'attualità—Abitazioni di tipo popolare					
Caserta					
Indagini	Stato conservativo	Valori di Vendita (Euro/m <sup>2</sup> )		Valori di fitto (Euro/m <sup>2</sup> )	
		min	max	min	max
Quotazioni O.M.I. II sem 2022	buono	650,00	950,00	2,1	2,8
Borsino immobiliare Settembre 2023	buono	565,00	851,00	1,31	2,26
Ag. immobiliari	buono	833,00	1.112,50		
Media Aritmetica tra i valori min e max		682,67	<b>971,17</b>	1,71	2,53
<b>Quotazioni Parametriche di riferimento</b>		<b>826,92 €/m<sup>2</sup></b>		<b>2,12 €/m<sup>2</sup></b>	

### **VALORE IMMOBILE**

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto ha determinato per essa il **valore medio di mercato** pari ad **Euro 830,00/m<sup>2</sup>** di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale, che moltiplicato per gli opportuni coefficienti di adeguamento si ha:

#### **Coefficiente di stato manutentivo (Coeff. cons.):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

#### **Coefficiente di vetustà (Coeff. vetustà):**

- Meno di 5 anni 1,10;
- da 5 a 10 anni 1,05;

- da 10 a 20 anni 1,00;
- da 20 a 40 anni 0,90;
- oltre 40 anni 0,80;

**Coefficienti di Differenziazione per livello di piano - Edifici senza ascensore:**

- Piano terreno e rialzato senza giardino di proprietà 0,95;
- Primo piano 1,00;
- Piano secondo 0,95;

	VALORE UNITARIO MEDIO STIMATO (€/m <sup>2</sup> )	C <sub>cons</sub>	C <sub>esp</sub>	C <sub>vet</sub>	€/m <sup>2</sup>
<b>VALORE UNITARIO MEDIO RAGGUAGLIATO</b>	830,00	1,00	1,00	0,80	<b><u>664,00</u></b>

Per cui la sottoscritta ha stabilito un valore medio ragguagliato pari ad € 688,00/m<sup>2</sup>.

<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore unitario medio stimato ragguagliato</b>	<b>Valore Immobile</b>
<b>95,00 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 664,00/m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 63.080,00</b>

Il valore di mercato dell'appartamento elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**Euro 63.000,00 in cifra tonda (Euro sessantatremila/00 in c.t.)**

**Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto**

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

Dove **V** = Valore dell'immobile

**R** = Reddito annuo (netto)

**i** = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- Calcolo del valore locativo del LOTTO UNICO

Superficie Commerciale Totale = 95,00 m<sup>2</sup>

Oltre alle molteplici fonti innanzi precisate consultate dalla scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc.

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Euro 250,00

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 250,00 x 12 = euro 3.000,00

- Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,3%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale almeno del 25% per tener conto dell'incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà =

$$= \text{Euro } 3.000,00 \times 25\% = \text{Euro } 750,00$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (3.000,00 - 750,00) = \text{Euro } 2.250,00$$

i = 0,035 e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 2.250,00 / 0,035 = \text{Euro } 64.285,71$$

Il valore di mercato dell'appartamento, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

**Euro 64.000,00 in c.t. (Euro sessantaquattromila/00)**

### **Media tra i valori ottenuti con le due differenti stime**

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due differenti metodi sono risultati lievemente differenti. È opinione dell'esperto che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Pertanto si ha:

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = Euro (63.000,00 + 64.000,00) : 2

Valore medio = Euro 127.000,00 : 2 = **Euro 63.500,00**

per cui si può assumere in definitiva per il **LOTTO UNICO** il **valore di mercato** pari a:

**Euro 64.000,00 in cifra tonda**  
**(Euro sessantaquattromila/00 in c.t.)**

**ADEGUAMENTI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE AI SENSI  
DELL'ART. 568 DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO IN LEGGE 132/2015**

Ai sensi della Legge 132/2015 il valore di mercato innanzi determinato per l'u.i. pignorata dovrà tenere conto degli opportuni coefficienti di adeguamento riportati nella tabella che segue.

**Tab. Coefficienti di adeguamento ai sensi della Legge 132/2015**

**LOTTO UNICO**

N.	Descrizione	Percentuale (%)
1	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,90
3	Stato d'uso e di manutenzione, rifacimento impianti a norma	2,34
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
<b>Totale percentuale di adeguamento</b>		<b>16,24</b>

nella tabella che precede si precisa che:

- il valore dell'immobile deve essere decurtato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per effetto delle procedure esecutive;

- per gli oneri stimati per regolarizzazione urbanistica (CILA in sanatoria), sono pari ad Euro 2.500,00, per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 3,90%;
- gli oneri stimati per il rifacimento a norma degli impianti sono pari ad Euro 1.500, per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 2,34%;
- l'immobile è occupato sine titulo, pertanto il coefficiente di adeguamento per lo stato di possesso è quindi pari allo 0,00%;
- per l'immobile non vi sono vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili in corso per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
- per l'immobile non vi sono oneri condominiali che resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;

di conseguenza si ottiene un coefficiente complessivo di adeguamento pari al **16,24%**.

Pertanto il valore definitivo dell'appartamento pignorato dopo gli opportuni adeguamenti risulta pari a:

<b>Valore di mercato u.i. (Euro)</b>	<b>Coeff. totale di adeguamento (%)</b>	<b>Valore Definitivo u.i. (Euro)</b>
<b>64.000,00</b>	<b>16,24</b>	<b>53.606,40</b>

per cui si può assumere in definitiva come **prezzo base d'asta** per la vendita del **LOTTO UNICO** il valore pari a:

**Euro 54.000,00 in cifra tonda**  
**(Euro cinquantaquattromila/00 in c.t.)**

***Quesito n. 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.***

Nella procedura di cui trattasi non sussiste l'ipotesi contemplata dal quesito in questione essendo stata pignorata l'intera proprietà dell'immobile (quota 1/1).

***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.***

La sottoscritta ha provveduto a reperire presso il competente Ufficio del Comune di Napoli il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio della debitrice esecutata, dal quale risulta coniugata con il sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni (all. S).

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. all. "A" – Note di trascrizione pignoramento;
2. all. "B" – Certificazione notarile sostitutiva ed integrazione;
3. all. "C" – Planimetrie stato dei luoghi immobile pignorato e sovrapposizione;
4. all. "D" - Rilievi fotografici stato dei luoghi immobile pignorato;
5. all. "E" – Verbale operazioni peritali;
6. all. "F" – Documentazione rinvenuta presso l'Ag. delle Entrate di Caserta – Servizi Catastali (visure storiche, stralcio di mappa);
7. all. "G" – Atto di compravendita del 28.10.2016 per Notaio Ronza;
8. all. "H" – Nota di trascrizione Certificato di denunciata successione del 27.09.2016;
9. all. "I" – Nota di trascrizione Certificato di denunciata successione dell'11.09.2015;
10. all. "L" – Atto di donazione del 12.07.1949 per Notaio Iadevaia;
11. all. "M" – Stralcio PRG del Comune di Caserta;
12. all. "N" – CILA del 05.01.2016 prot. n. 420;
13. all. "O" – Certificato Agenzia delle Entrate - assenza contratti di locazione;
14. all. "P" – Ispezioni ipotecarie;
15. all. "Q" – Circolare usi civici;
16. all. "R" – Fonti di valutazione immobiliare;
17. all. "S" – Certificati di residenza e di matrimonio rilasciati dal Comune di Napoli.

La sottoscritta, avendo assolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Perizia alla S.V.I. completa degli allegati e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

*Portici, 13 settembre 2023*

In fede

L'esperto

*ing. Eliana Formisano*