

INDICE

Premessa	pag. 3
Estremi degli atti di pignoramento	pag. 3
Controllo preliminare	pag. 5
Quesito n. 1)	pag. 6
Quesito n. 2)	pag. 8
Quesito n. 3)	pag. 20
Quesito n. 4)	pag. 23
Quesito n. 5)	pag. 23
Quesito n. 6)	pag. 24
Quesito n. 7)	pag. 29
Quesito n. 8)	pag. 29
Quesito n. 9)	pag. 30
Quesito n. 10)	pag. 30
Quesito n. 11)	pag. 31
Quesito n. 12)	pag. 31
Quesito n. 13)	pag. 34
Quesito n. 14)	pag. 35
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 28.08.2021 nella procedura esecutiva immobiliare promossa da MD s.r.l. contro Pergola Pasquale, il giorno 03.09.2021 accettava l'incarico e prestava giuramento telematicamente ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c..

Il G.E. fissava l'udienza al 07.04.2022 poi rinviata al 14.07.2022 per provvedere ai sensi degli artt. 569 o 591 bis c.p.c. avendo, peraltro, già nominato con il menzionato provvedimento del 28.08.2021 l'avv. Adolfo Coppola 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 il 03.09.2021, esistente agli atti della procedura in epigrafe.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili notificato il 19.02.2021 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai **nn. 17472 – 12913** in data **13.05.2021**.

A favore: [REDACTED].

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED], quale proprietario per la quota di 2/24 dell'unità immobiliare pignorata.

Il pignoramento e la relativa nota di trascrizione, che qui si allega in copia (all. A), riguardano le seguenti unità immobiliari:

- quota di 2/24 della piena proprietà - **Abitazione di tipo popolare** sita in Marcianise (Ce), alla Via Eduardo di Capua n. 4, p. T - 1, censita al NCEU del detto Comune, al **Fl. 6, P.IIa 6063, Sub 1**, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 5 vani, Sup. Ctast. 147 m², R.C. 253,06.

- quota di 2/12 della nuda proprietà - **Abitazione di tipo ultrapolare** sita in Marcianise (Ce), alla Via Eduardo di Capua n. 4, p. T, censita al NCEU del detto Comune, al **Fl. 6, P.IIa 6063, Sub 2**, Cat. A/5, Cl. 4, Cons. 2,5 vani, Sup. Catast. 72 m², R.C. 80,05.

Con provvedimento del 07.04.2022 il G.E., dopo una breve sospensione delle operazioni a seguito delle segnalazioni depositate dalla sottoscritta, dichiarava la inefficacia del pignoramento del bene sito in Marcianise, alla Via Eduardo di Capua n. 4 identificato al Fl. 6, P.IIa 6063, Sub 2 e disponeva la ripresa delle operazioni peritali con riferimento **unicamente al bene sito in Marcianise, alla Via Eduardo di Capua n. 4 identificato al Fl. 6, P.IIa 6063, Sub 1** escludendo, pertanto, il sub. 2.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento 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.

➤ Il creditore precedente ha optato per il **deposito della relazione notarile sostitutiva** redatta dal dr. Vito Antonio Sangiuolo notaio in Benevento.

Detta certificazione risale fino al titolo ante ventennale al 13.05.2021, data di trascrizione del pignoramento.

Per la procedura di cui trattasi il titolo ante ventennale corrisponde con l'atto di donazione e vendita del 07.04.1979, a rogito del notaio Giovanni Lupoli registrato e trascritto a Caserta il 03.05.1979 ai nn. 9527/8455 (all. **B**).

➤ Non risultano depositate dalla creditrice precedente la visura catastale storica ma risulta depositato l'estratto di mappa catastale relativo al cespite pignorato.

➤ I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella menzionata certificazione notarile sostitutiva.

➤ Non è stato depositato dalla creditrice precedente certificato negativo di matrimonio del debitore esecutato, 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 **2/24** della **piena proprietà** dell'immobile staggito, così come indicati nell'atto di pignoramento e **corrispondenti a quelli in titolarità dell'esecutato** in virtù di **successione per la morte del padre**, il sig. [REDACTED]

BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

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

- **Abitazione di tipo popolare** sita in Marcyanise (Ce), alla Via Eduardo di Capua n. 4, p. T - 1, censita al NCEU del detto Comune, al **Fl. 6, P.IIa 6063, Sub 1**, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 5 vani, Sup. Ctast. 147 m², R.C. 253,06.

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.**

COERENZE

Confinante nel suo insieme:

a nord con proprietà aliena;

ad est con area cortilizia;

a sud con proprietà aliena;

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'esecutato dal custode giudiziario nominato, avv. Adolfo Coppola, nel giorno 27.09.2021 la sottoscritta, unitamente al detto custode, si recava sui luoghi ove è ubicato il cespite pignorato per espletare gli opportuni accertamenti peritali in loco.

In tale data non fu possibile accedere all'immobile in quanto non era presente sui luoghi in debitore esecutato, ed i comproprietari occupanti l'u.i. non erano al corrente della procedura esecutiva.

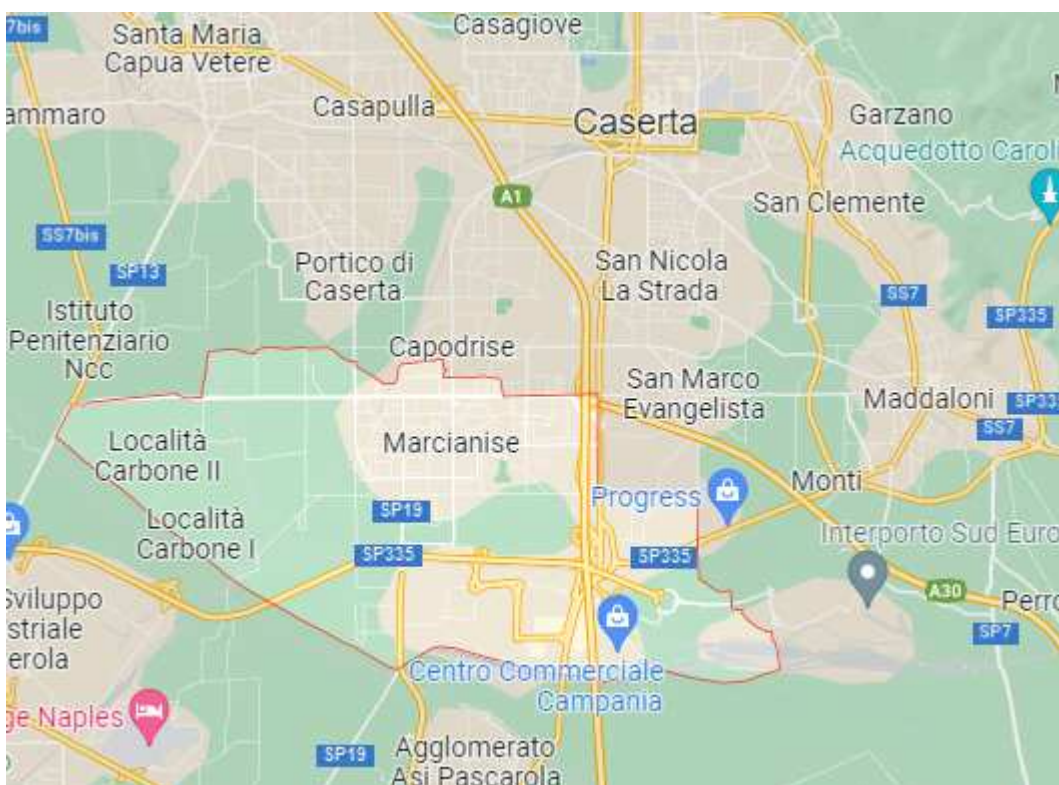
La sottoscritta riusciva ad accedere nell'immobile con il successivo accesso effettuato il giorno 09.11.2021, durante il quale venivano svolte compiutamente le operazioni peritali in loco e venivano acquisite, per quanto possibile, alcune informazioni ritenute utili per l'espletamento del mandato e venivano 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 sono riportate 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 Marcianise.

Il comune sorge nella pianura campana entro l'area nota anticamente come Liburia.



Comune di Marcianise (delimitato in rosso)

Tale Comune confina con i Comuni di Maddaloni, S. Marco Evangelista, Capodrise, Portico e Macerata.

La zona sud della città è collegata alla rete autostradale A1, mentre la Strada statale Sannitica collega la zona sud-est della città con il Sannio ed accoglie principalmente il traffico connesso agli scambi commerciali, mentre la superstrada Sannitica nuova collega Marcianise con i comuni dell'hinterland napoletano.

La Strada Provinciale 335 ex SS 265 dei Ponti della Valle (Giugliano - Marcianise) attraversa diversi comuni casertani e conduce sull'Asse Mediano.

La città è attraversata dalla linea ferroviaria Napoli-Foggia, il traffico passeggeri della stazione di Marcianise è costituito soprattutto da studenti e pendolari.

La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie per il suo sviluppo 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, come già innanzi precisato, fa parte di un fabbricato residenziale pluripiano con accesso dalla Via Eduardo di Capua n. 6.



Prospetto del fabbricato

Il bene *de quo* è costituito da un'intera palazzina, a pianta rettangolare che si sviluppa su due livelli: piano terra e primo piano.

La costruzione di tale edificio risale alla prima metà degli anni '60 del secolo scorso e fu realizzata con struttura portante in muratura.

La facciata del fabbricato prospiciente l'area cortilizia è intonacata e tinteggiata.

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

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

L'u.i. in questione è costituita dal piano terra ed il primo piano con accesso diretto da area cortilizia privata antistante la porta d'ingresso dell'immobile medesimo e alla quale si giunge oltrepassando un cancello ed un androne posti esternamente all'area cortilizia.

Attualmente ciascun piano costituisce un appartamento completamente autonomo ed indipendente, e a ciascuno si accede superando una propria porta d'ingresso.

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA

Al piano terra si accede tramite porta situata sulla sinistra dopo aver oltrepassato il portoncino di ingresso del fabbricato; è leggermente rialzato rispetto al piano di calpestio dell'area cortilizia esterna. Superata la porta d'ingresso, si giunge ad un piccolo ingresso dal quale si accede al balcone, al ripostiglio e alla cucina. Dalla cucina si giunge ad un corridoio lungo il quale sono dislocate le n.ro 2 camere da letto ed il bagno. Il bagno ed il corridoio sono muniti di finestre, mentre **le camere da letto e la cucina sono completamente prive di aperture verso l'esterno, sebbene per gli ambienti a destinazione abitativa le**

superfici finestrate apribili devono essere in misura non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento di ciascun vano.

Il ripostiglio è stato realizzato sotto la rampa di scale che conduce al primo piano.



Ingresso



Cucina



Corridoio



Vano 1



Vano 2



Bagno

Allo stato l'appartamento posto al piano terra 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 delle camere da letto presentano tracce di umidità.

La pavimentazione di tutto l'immobile è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di medie dimensioni di colore chiaro.

Tutte le porte sono di tipo a battente in legno con vetro centrale; gl'infissi delle varie finestre sono in legno; i sanitari e le rubinetterie dei bagni sono di qualità ordinaria.

PIANO PRIMO

Al piano primo si accede tramite una rampa scale situata sulla destra dopo aver superato il portoncino di ingresso del fabbricato. Superata la porta d'ingresso, si giunge ad un piccolo ingresso dal quale si accede alla cucina ed al corridoio lungo il quale sono dislocate le n.ro 2 camere da letto, il bagno ed il ripostiglio. Il bagno è munito di finestra, mentre, come già precisato per l'appartamento al piano terra, **le camere da letto, la cucina e il ripostiglio sono completamente prive di aperture verso l'esterno**; dal corridoio si accede al balcone.



Cucina



Vano 1



Vano 2



Bagno

Allo stato l'appartamento posto al piano primo 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.

La pavimentazione di tutto l'immobile è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di medie dimensioni di colore chiaro.

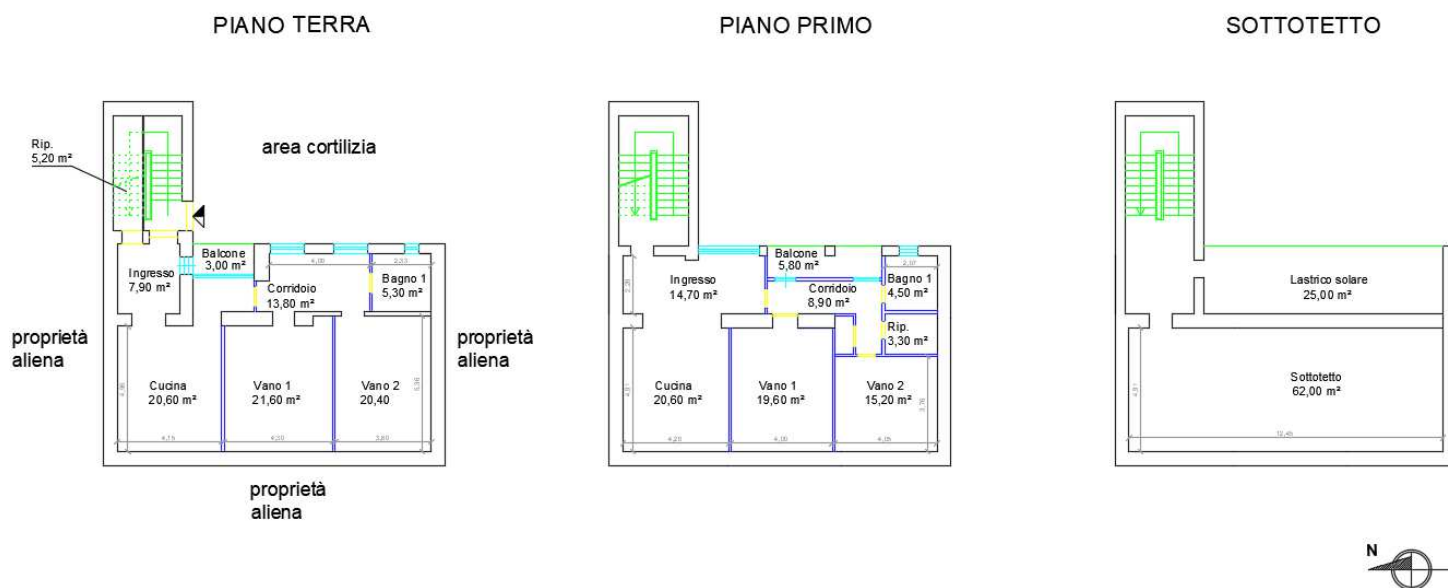
Tutte le porte sono di tipo a battente in legno di colore scuro; gl'infissi delle finestre sono in alluminio; i sanitari e le rubinetterie dei bagni sono di qualità ordinaria.

Salendo ulteriormente la rampa di scale, si giunge al sottotetto ed al lastrico solare.

Entrambi i piani sono dotati di impianto idraulico e quello elettrico (non a norma), e sono collegati alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; il piano terra è sprovvista d'impianto di riscaldamento, il primo piano ne è munito.

L'immobile si sviluppa su una **superficie utile (o calpestabile)** complessiva di **182,00 m²** circa (**95,00 m²** circa al piano terra e di **87,00 m²** circa al piano primo), con altezza libera di m 3,00 circa; la superficie dei balconi è di **3,00 m²** circa al piano terra e di **5,80 m²** circa al piano primo; la superficie del sottotetto è di **62,00 m²** circa.

Dall'atto di donazione e vendita del 07.04.1979 inoltre, nella descrizione dell'immobile oggetto di donazione e vendita risulta "*...un fabbricato di vecchia costruzione, sito in Marcianise alla Via F. Di Capua n. 4, l'intero composto da quattro vani utili ed accessori, con annesso suolo di cortile, tra piano terra e primo piano, con accesso dalla via Di Capua a mezzo di androne ed altro suolo di cortile comuni con essi donanti...*". L'estensione e la forma di tale cortile annesso all'u.i. non vengono in alcun modo precisate. Attualmente, inoltre, tale cortile risulta fuso sul piano fisico con l'area cortilizia comune con il sub. 2 (appartenente ai medesimi proprietari, ma escluso dal pignoramento), per cui tale corte, non essendo attualmente definita, non è univocamente individuabile.



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 nella relativa nota 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 (vax) reperiti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio di Napoli (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 del compendio immobiliare pignorato, e dal confronto tra quest'ultima e lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità.

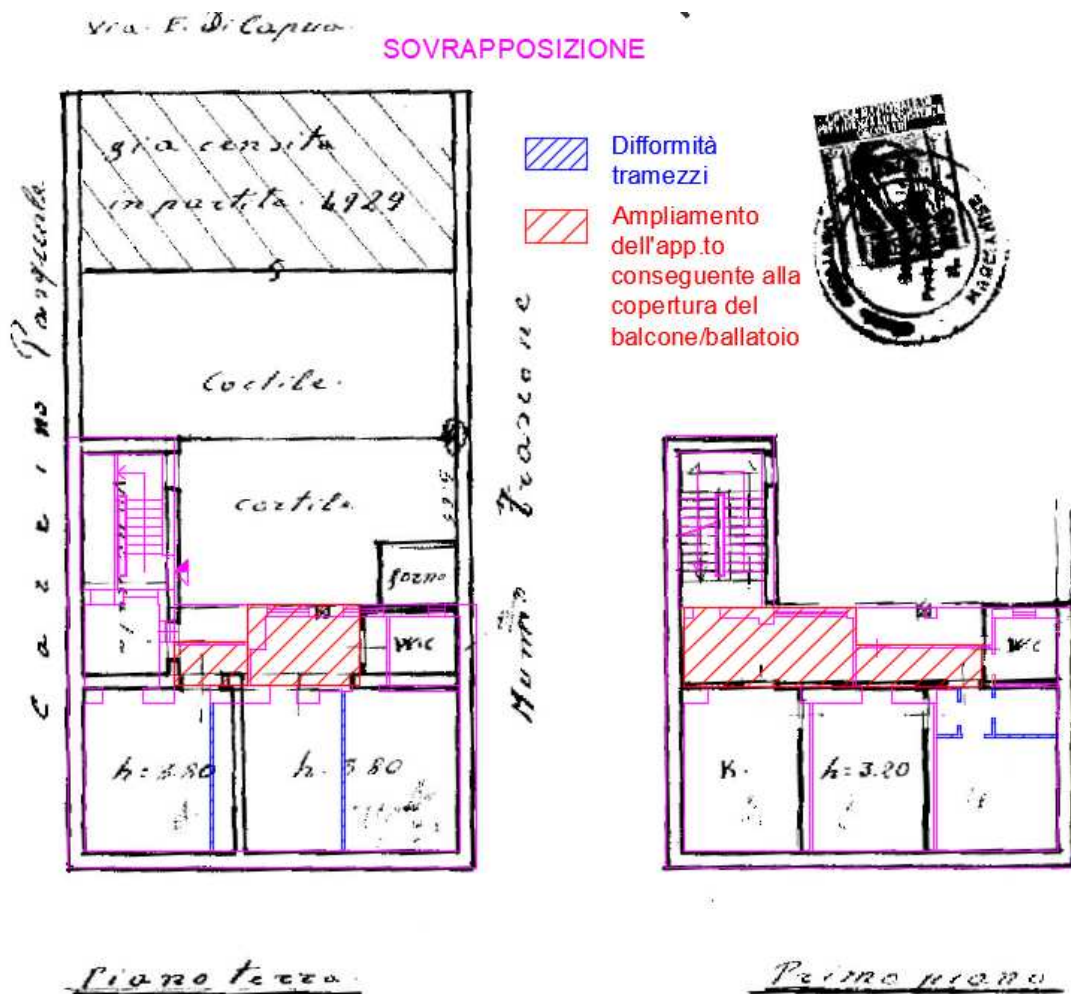
PIANO TERRA

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, si evince che una parte della cassa scale è stata annessa all'u.i. per creare l'attuale ingresso. Inoltre, una cospicua porzione dell'originario balcone, risulta attualmente essere stato coperto per ricavare il corridoio mentre la restante parte funge ancora da

balcone. Risultano inoltre variate tutte le tramezzature interne e non è più presente l'originario "forno".

PIANO PRIMO

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si evince che gran parte dell'originario ballatoio, risulta attualmente essere stato chiuso per ricavare il corridoio e l'ingresso e solo una piccola parte dell'originario ballatoio è attualmente un balcone. Risulta inoltre variato l'attuale vano 2, la cui superficie è stata ridotta per ricavare il ripostiglio.



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

Come verrà meglio precisato in risposta al quesito n. 6, a parere dell'esperto gli abusi relativi all'u.i. non sono sanabili.

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

LOTTO UNICO:

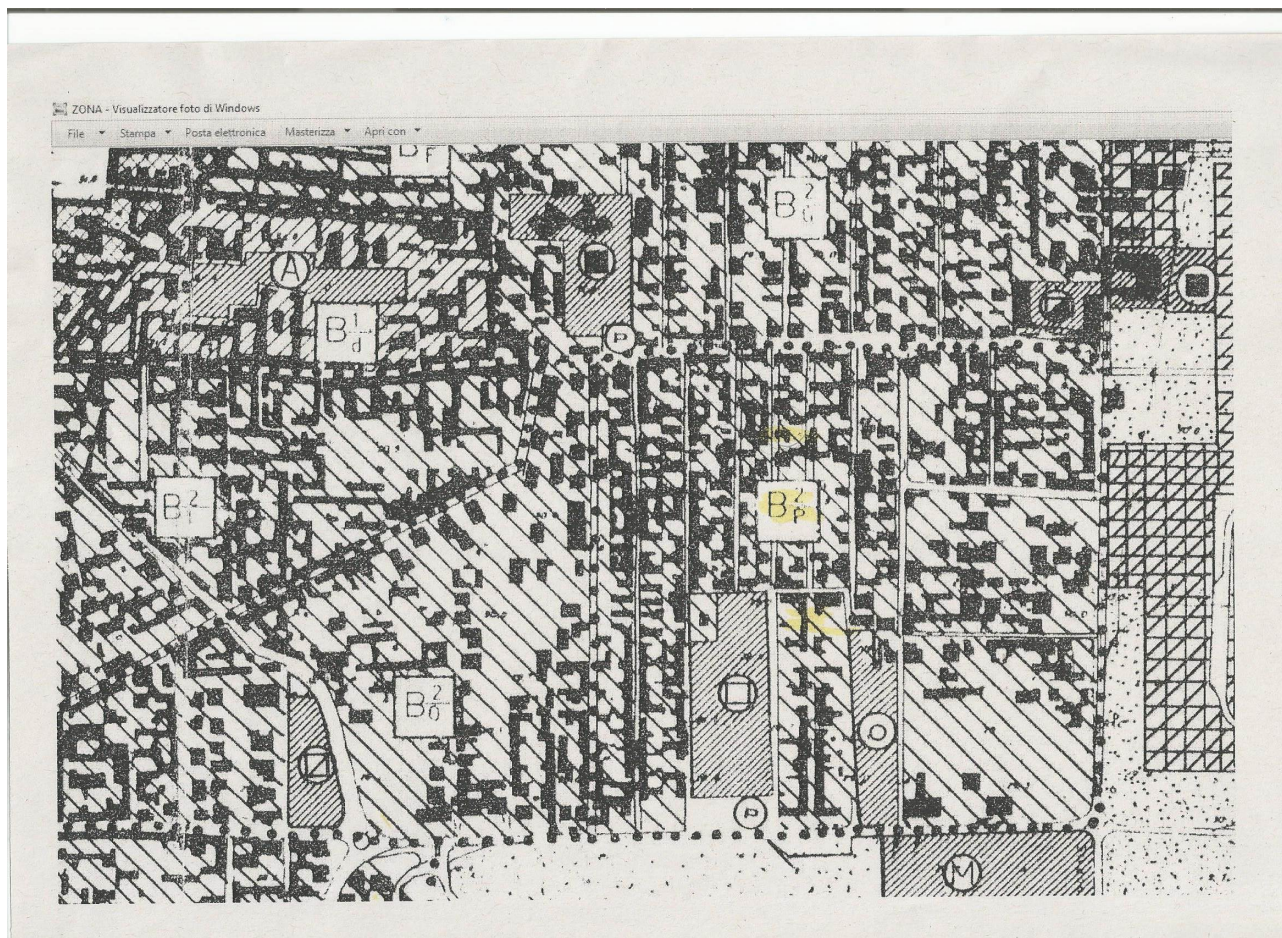
piena proprietà (**quota 2/24**) di abitazione del tipo popolare ubicata in Marcianise (Ce) alla Via Eduardo di Capua n. 4 (attualmente n. 6), piano terra e primo piano; ha una superficie coperta complessiva di **182,00 m²** circa (**95,00 m²** circa al piano terra e di **87,00 m²** circa al piano primo), la superficie totale dei n.ro 2 balconi è di **8,80 m²** circa; la superficie del sottotetto è di **62,00 m²** circa; confina a nord con proprietà aliena, ad est con area cortilizia, a sud con proprietà aliena e ad ovest con proprietà aliena; è riportato nel **C.F. del Comune di Marcianise al Foglio 6, P.IIa 6063, Sub 1**; non è stata rinvenuta alcuna licenza per la costruzione del fabbricato; lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale; a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria per gli abusi rilevati secondo le norme vigenti; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Euro 132.000,00

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

I primo atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo è l'atto di donazione e vendita del 07.04.1979 per notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 03.05.1979 ai nn. 9527/8455, con il quale i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] donavano al figlio [REDACTED]



Stralcio PRG (Zonizzazione)

Sono consentiti interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia a parità di volume e di altezza, nuove costruzioni, fino alla formazione ed approvazione di piani particolareggiati ed è inoltre consentita la demolizione di fabbricati in precarie condizioni di stabilità.

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso il competente ufficio del Comune di Marcianise, non è stata rinvenuta alcun titolo autorizzativo legittimante la costruzione originaria del fabbricato oggetto di pignoramento. Nell'atto di donazione e vendita del 07.04.1979 si riporta "... per averlo edificato a loro cura e spese nell'anno 1965, su una zona di terreno acquistata con atto per Notaio De Angelis del 24 settembre 1964...", per cui si può confermare che il fabbricato originario sia stato costruito tra gli inizi e la metà degli anni '60 del secolo scorso.

Va precisato che presso l'ufficio tecnico del detto Comune è stata rinvenuta la licenza edilizia n. 4537 del 1977 concernente la sopraelevazione del primo piano (all. I), pertanto la costituzione originaria era costituita soltanto dal piano terra. Inoltre, dal confronto tra il grafico assentito e allegato alla licenza innanzi menzionata e lo stato dei luoghi, si rilevano difformità, sia per quanto concernente la consistenza dell'u.i. al piano terra, sia per quanto concerne la consistenza dell'u.i. al primo piano.

Infatti l'attuale consistenza dello stato dei luoghi, non coincide con quella rappresentata nei grafici allegati alla sopracitata licenza.

Più precisamente si rileva che:

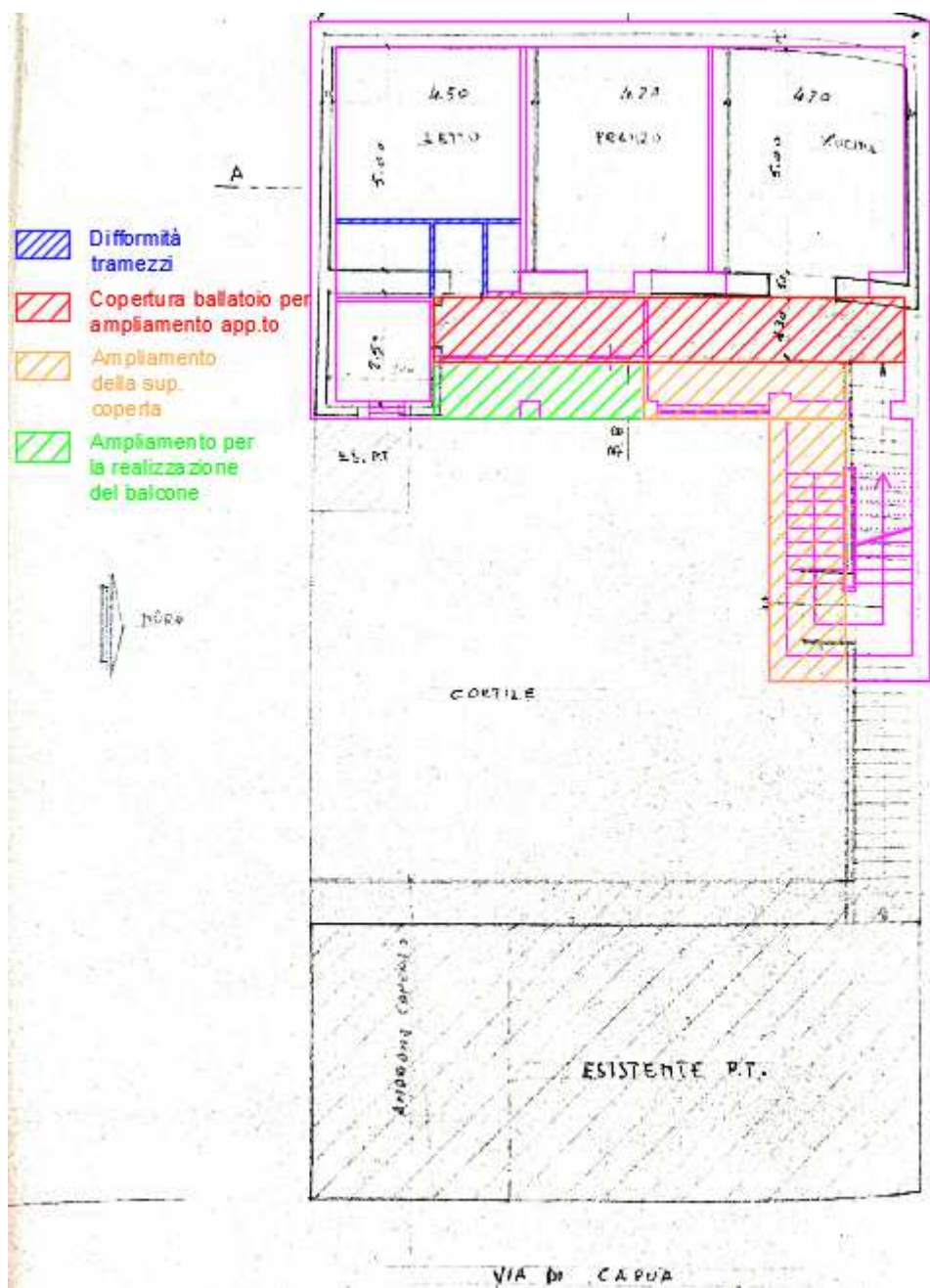
- APPARTAMENTO PIANO TERRA

Dal confronto tra planimetria relativa alla licenza e lo stato dei luoghi, risulta esservi un ampliamento sull'area cortilizia per realizzare parte della cassa scale, l'ingresso e il corridoio dell'u.i.; un'altra piccola porzione dell'area cortilizia è stata inoltre utilizzata per realizzare il balcone. Risultano inoltre difformi le tramezzature interne e non è presente il "forno" ivi rappresentato.

- APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Dal confronto tra planimetria relativa alla licenza e lo stato dei luoghi, si evince che gran parte dell'originario ballatoio è stato chiuso mediante copertura per ricavare l'attuale corridoio e parte dell'ingresso dell'u.i.; per la restante parte dell'ingresso, parte della cassa scale e il balcone risulta realizzato un ampliamento volumetrico rispetto al grafico di riferimento. Sono inoltre stati realizzati dei tramezzi all'interno dell'attuale vano 2 per ricavare il ripostiglio.

PIANO PRIMO



Sovrapposizione situazione reale dei luoghi (in magenta) con grafico relativo alla licenza per sopraelevazione

Risulta inoltre depositata presso il Comune di Marcianise una richiesta per ampliamento del 14.01.1971, ma non essendo stato rinvenuto alcun documento relativo al detto ampliamento, non è stato possibile saper a cosa esso si riferisca.

In conclusione, in base agli accertamenti effettuati e alla documentazione rinvenuta, lo stato dei luoghi risulta difforme sia rispetto alla planimetria catastale, sia rispetto al grafico relativo alla licenza per sopraelevazione, e **gli abusi descritti, a parere dell'esperto, non sono sanabili secondo le norme vigenti in materia; per quanto concerne l'intero fabbricato, considerando che non è stato rinvenuto il titolo legittimante, la sua costruzione è da ritenersi abusiva.**

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

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati dalla scrivente è risultato che l'appartamento al piano terra risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], comproprietaria e madre del debitore esecutato, mentre l'appartamento al primo piano risulta occupato dal sig. [REDACTED], comproprietario e fratello del debitore, con il suo nucleo familiare.

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'esecutato e l'immobile pignorato (all. L), 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) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Bhw Bausparkasse Ag Società Per Azioni di diritto Tedesco con sede in VERONA (VR) C.F. 01666200215 del 21.04.2010 trascritta a Caserta il 23.04.2010 ai nn. 15791/2860;

2) ATTO DI PIGNORAMENTO immobili, notificato il 19.02.2021 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. **17472 – 12913** in data **13.05.2021**;

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 o oneri di altro tipo (all. **M**).

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 dai comproprietari occupanti gli appartamenti pignorati, 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.

PIANO TERRA

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m²]
1	Ingresso	7,90
2	Cucina	20,60
3	Corridoio	13,80
4	Vano 1	21,60
5	Vano 2	20,40
6	Bagno 1	5,30
7	Ripostiglio	5,20
Totale superficie utile		94,80

PIANO PRIMO

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m²]
1	Ingresso	14,70
2	Cucina	20,60
3	Corridoio	8,90
4	Vano 1	19,60
5	Vano 2	15,20
6	Bagno	4,50
7	Ripostiglio	3,30
Totale superficie utile		94,80

Per quanto attiene alla superficie delle **pertinenze** esclusive di ornamento relativa ai balconi applicando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione risulta:

N.	Descrizione	Superficie utile netta [m²]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m²]
1	Sup. tot. balcone P.T.	3,00	0,35	1,05
2	Sup. tot. balcone P.1.	5,80	0,35	2,03
3	Sottotetto	62,00	0,35	21,70
Totale superficie pertinenze				24,78

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:

Descrizione	Superficie [m²]
Superficie utile lorda Piano Terra	112,00
Superficie utile lorda Piano Primo	100,00
Superficie pertinenze (in c.t.)	24,80
Superficie Commerciale Totale	236,80

Per la determinazione del prezzo base di vendita gli immobili costituenti il **Lotto Unico** l'esperto, tenuto conto di quanto specificato in risposta ai precedenti quesiti e in particolare la specifica situazione urbanistico-edilizia, ha ritenuto opportuno fare alcune considerazioni: il bene viene utilizzato da cinquanta anni circa così come oggi esso si presenta; nonostante il fabbricato oggetto di pignoramento sia abusivo, non risulta emanata ordinanza di demolizione.

Pertanto, considerando verosimilmente che gli immobili possano perdurare nel loro attuale stato di illiceità senza ricevere provvedimenti amministrativo-sanzionatori almeno per i prossimi venti anni, l'esperto ha ritenuto di calcolare il **valore d'uso** dell'immobile in riferimento a tale arco temporale.

Calcolo Valore d'uso

Per quanto sopra premesso, la scrivente, documentandosi sui canoni di locazione applicati da esperti del settore immobiliare della zona, nonché sui valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (all. N), e tenendo conto altresì della situazione urbanistico-edilizia in cui esso si trova, delle caratteristiche e della offerta di altri

appartamenti simili nei dintorni, ha stabilito congruo un **canone di locazione mensile** per l'immobile (piano terra e primo piano) pari a **Euro 550,00**

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

Euro 550,00 x 12 = Euro 6.600,00

Moltiplicando per 20 anni si ottiene **il valore d'uso**:

Euro 6.600,00 x 20 = **Euro 132.000,00**

per cui si può assumere in definitiva come **PREZZO BASE D'ASTA** per la vendita del **LOTTO UNICO** il valore finale pari a:

Euro 132.000,00 in cifra tonda

(Euro centotrentaduemila/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 risulta pignorata la quota di 2/24 (equivalente a 1/12) della piena proprietà dell'immobile per cui:

132.000,00 : 12 = 11.000,00

la quota appartenente al debitore esecutato è pari ad € 11.000,00.

Va tuttavia precisato che la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura, poiché non vi sono i presupposti per una comoda divisibilità del bene ex l'art. 720 c.c..

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.

Alla data del pignoramento il debitore esecutato risultava residente Nel Comune di San Tammaro, mentre attualmente risulta residente nel Comune di Santa Maria Capua Vetere, alla Via Roberto D'angiò n. 3 - Int. 4, nonché celibe, così come attestato dai certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafico del Comune di Santa Maria Capua Vetere (all. **O**).

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. all. "**A**" – Nota di trascrizione pignoramento;
2. all. "**B**" – Atto di donazione e vendita del 07.04.1979;
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 Napoli – Servizi Catastali (visure storiche, vax);
7. all. "**G**" – Nota di trascr. denuncia di successione;
8. all. "**H**" – Stralcio PRG del Comune di Marcianise;
9. all. "**I**" – Licenza edilizia per sopraelevazione;
10. all. "**L**" – Ispezioni ipotecarie;
11. all. "**M**" – Circolare usi civici;
12. all. "**N**" – Fonti di valutazione immobiliare;
13. all. "**O**" – Certificati di residenza e di stato libero rilasciati dal Comune di Santa Maria Capua Vetere.

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, 5 luglio 2022

In fede
L'esperto
ing. Eliana Formisano