

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gaudiano Sabino Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 140.658,64	20

INCARICO

All'udienza del 03/07/2024, il sottoscritto Ing. Gaudiano Sabino Maria, con studio in Via Martiri D'Ungheria, 24 - 81055 - Santa Maria Capua Vetere (CE), email; sabino.gaudiano2@gmail.com, PEC sabinomariamassimiliano.gaudiano@ordingce.it, Tel. / Fax 0823 799 484, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - Via Ruggiero Leoncavallo n. 45, interno 1, piano Terra

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ubicato al civico 45 di Via Ruggiero Leoncavallo, edificato su tre livelli fuori terra e uno seminterrato.

L'appartamento è ubicato al piano terra rialzato del fabbricato, contraddistinto con il numero interno 1, con ingresso sia da balcone coperto antistante il fabbricato sia da cassa scala comune. Esso è composto da ingresso, salotto, soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni, tre camere da letto, ripostiglio, oltre a due balconi.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Pomigliano d'Arco, in località già denominata "Masseria Chiavettieri" posta a circa km. 4 a Sud-Ovest del centro storico, a confine con il Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), caratterizzata prevalentemente dalla edificazione di fabbricati per civili abitazioni e con una ridotta presenza di attività commerciali e servizi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - Via Ruggiero Leoncavallo n. 45, interno 1, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 67/24 R.G.E.

In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificato ipotecario speciale prot. n. NA94162 del 18/04/2024, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli Territorio - U.P. Napoli 2, depositato telematicamente in data 19/04/2024;

- Certificato ipotecario speciale prot. n. NA128187 del 24/05/2024, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli Territorio - U.P. Napoli 2, depositato telematicamente in data 31/05/2024.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che i predetti certificati contengono l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento all'immobile pignorato. Infatti, la certificazione risale ad una scrittura privata di divisione del 27/11/1984, quindi stipulata in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il debitore **** Omissis **** è coniugato dal 11/12/2010 con **** Omissis ****, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio acquisito dallo scrivente presso l'ufficio di stato civile del Comune di **** Omissis ****, ove si sono celebrate le nozze.

Vi sono le seguenti annotazioni: "Con provvedimento del Tribunale di Nola in data 28/09/2016 n. 2255/16 R.G. 2205/2013 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto".

Considerato che i diritti di proprietà dei cespiti pignorati sono pervenuti per donazione ed in data successiva alla annotazione della separazione giudiziale, si ritiene che essi siano beni personali del debitore.

L'estratto dell'atto di matrimonio del debitore ed il certificato di residenza sono stati acquisiti dallo scrivente e riportati nell'allegato N. 9.

CONFINI

L'appartamento pignorato confina con corte comune sub. 9 a Nord, Ovest ed Est, con cassa scala comune e corte comune sub. 9 a Sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	147,03 mq	169,98 mq	1	169,98 mq	2,95 m	Terra rialzato
Balcone	52,36 mq	52,36 mq	0,25	13,09 mq	0,00 m	Terra rialzato
Totale superficie convenzionale:				183,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento pignorato è posto al piano terra rialzato del fabbricato di cui è parte ed ha ingresso da porta ubicata al di sotto del balcone coperto sul lato Nord, a sua volta accessibile dall'area comune scoperta. Vi è una seconda porta di ingresso ubicata sul lato Sud ed accessibile dal pianerottolo di piano della rampa di scale comune del fabbricato.

L'appartamento è composto da: ingresso di mq. 8,63, salotto di mq. 21,16, soggiorno di mq. 20,65, cucina di mq. 8,14, due disimpegni di mq. 1,59 e mq. 8,02, due bagni di mq. 9,76 e mq. 7,44, tre camere da letto di mq. 23,16, mq. 15,59 e mq. 17,11, ripostiglio di mq. 5,79. Completano l'appartamento due balconi di mq. 41,66 e mq. 10,70. L'altezza interna utile rilevata è di m. 2,95.

L'appartamento presenta il vano di ingresso ed i contigui disimpegni posti in posizione baricentrica in pianta: una prima porta di ingresso immette nel vano adibito ad ingresso sul cui lato destro vi è il soggiorno comunicante con la cucina non abitabile, e sul cui lato sinistro vi è una camera da letto. Una porta interna ubicata in posizione opposta rispetto a quella di ingresso conduce a due disimpegni comunicanti tra loro, dai quali si accede ai restanti vani. Uno dei disimpegni presenta una seconda porta di ingresso accessibile dalla cassa scala comune posta sul lato Sud del fabbricato.

L'appartamento presenta affacci sulla corte comune del fabbricato su cui gode dei diritti di comproprietà. Tale area è interamente pavimentata ed è delimitata sui confini da muri in mattoni sormontati da inferriata metallica: sul lato Nord, prospiciente Via Leoncavallo, si aprono un cancello di ingresso pedonale ubicato in corrispondenza della scala scoperta a cinque gradini dalla quale si accede all'appartamento pignorato, nonché due cancelli carrabili.

Il tutto come riportato nel rilievo fotografico (cfr. allegato N. 1) e rappresentato nella planimetria rilevata e redatta dallo scrivente (cfr. allegato N. 2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto fabbricati

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1993 al 27/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 314, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. vani 7
Dal 27/12/2022 al 10/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 314, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. vani 7 Superficie catastale 187 mq Rendita € 704,96 Piano T

Catasto terreni

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1985 al 27/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 312 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.93
Dal 27/10/2016 al 10/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 314 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.12.93

Dalla disamina della cronistoria catastale risulta identità tra gli intestatari catastali e quelli reali.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali (fino alla data del 10/07/2024 in cui sono state effettuate le visure da parte dello scrivente).

Ai fini della ricostruzione anteventennale si precisa quanto segue. L'immobile attualmente censito in C.F. al foglio 9, particella 314 sub. 2 deriva dalla costituzione del 31/12/1993 in catasto fabbricati.

Per tale motivo, lo scrivente ha esteso le visure catastali anche all'area di sedime su cui insiste il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte, attualmente censita in C.T. al foglio 9, particella 314 di are 12.93.

A supporto della ricostruzione eseguita, si vedano le visure catastali eseguite dallo scrivente, riportate nell'allegato n. 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	314	2		A2	5	vani 7	187 mq	704,96 €	T	

Corrispondenza catastale

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.

Le visure catastali storiche dei beni eseguite dallo scrivente alla data del 10/07/2024 sono riportate nell'allegato N. 3.

In ordine alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e l'attuale stato dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni, ottenuta con formazione e/o spostamento di tramezzi.

Le difformità sopra elencate e rappresentate graficamente nell'allegato N. 4 richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile previa verifica della possibilità di regolarizzazione urbanistica.

Il costo per la presentazione della planimetria catastale aggiornata, stimato in Euro 200,00 comprensivo delle spese tecniche, verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Sulla base di quanto riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buono. Infatti, le finiture interne ed esterne presentano usura compatibile con la loro vetustà e non sono state rilevate particolari problematiche che richiedono interventi di manutenzione urgenti.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato non costituito in condominio. Pertanto, si intendono quali parti comuni in quota proporzionale quelle espressamente indicate dall'art. 1117 c.c.

Si precisa, inoltre, che dall'elenco dei subalterni catastali, riportato nell'allegato N. 3, risulta che il fabbricato è composto da tre appartamenti per civile abitazione che occupano i piani in elevazione, nonché da tre vani deposito accessibili da area comune al piano seminterrato.

Inoltre, la corte scoperta e la cassa scala sono individuate in catasto al foglio 9 particella 314 subalterno 9, "bene comune non censibile".

Dalla lettura del titolo di provenienza (atto di donazione del 27/12/2022) si evince che "le donazioni si intendono comprensive dei diritti proporzionali sull'area di disimpegno al piano seminterrato a servizio delle cantinole".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Pomigliano d'Arco non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

L'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 05/03/1928 emessa dal Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Campania e del Molise, nel quale si legge che nel Comune di Pomigliano d'Arco non risultano esistenti vincoli demaniali, per cui di fatto attualmente non sono presenti terre demaniali o di uso civico (cfr. allegato N. 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di pignoramento ha struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato con solai piani latero-cementizi.

L'immobile in oggetto ha esposizione sui lati Nord, Est ed Ovest, tutti prospicienti l'area di corte comune, con infissi esterni di dimensioni adeguate alla superficie degli ambienti interni.

Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno tamburato di buona fattura con diversi tipi di finitura, gli infissi esterni sono in alluminio dotati di vetro camera e protetti da persiane in alluminio con apertura a battente.

Entrambe le porte di ingresso sono a battente doppio, di cui quella prospiciente il balcone con telaio in alluminio e serratura di sicurezza, quello accessibile dalla cassa scala di tipo blindato con serratura di sicurezza.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in marmo in tutti i vani, ad eccezione dei servizi igienici. I bagni hanno rivestimento di pareti e pavimento in piastrelle di ceramica monocottura di colore bianco: uno di essi è dotato di lavabo a incasso, vaso, bidet e piatto doccia, il secondo è dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca e attacchi per la macchina lavatrice.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con alimentazione a 220 V, dotato di quadro elettrico munito di interruttori magnetotermico e differenziale.

L'impianto idrico ha alimentazione da acquedotto.

L'impianto di smaltimento delle acque nere è dotato di vasca di raccolta tipo imhoff.

L'impianto termico è costituito da radiatori in ghisa alimentati da caldaia a gas. Nel soggiorno è presente, inoltre, una stufa alimentata a pellet.

L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla medesima caldaia utilizzata per l'impianto termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore **** Omissis ****, unitamente ai propri genitori, titolari dei diritti di usufrutto sull'immobile:

- **** Omissis ****;

- **** Omissis ****.

Il tutto come dichiarato nel verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario e già in atti della procedura nonché dai certificati di residenza riportati nell'allegato N. 9.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1985 al 27/12/2022	**** Omissis ****	Scrittura privata di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfonso Monda	11/03/1985	19298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - UP Napoli 2	10/04/1985	10263	8666
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 27/12/2022	**** Omissis ****	Donazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Carmine Romano	27/12/2022			10257	7878
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate - UP Napoli 2	04/01/2023			631	511
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Il debitore **** Omissis **** acquisiva i diritti di nuda proprietà dell'immobile oggetto dell'odierno pignoramento in virtù dell'atto di donazione del 27/12/2022 sopra elencato.

Riguardo alle precedenti provenienze, il suolo su cui hanno successivamente edificato il cespite pignorato è pervenuto ai coniugi in regime di comunione legale di beni **** Omissis **** in virtù della scrittura privata di divisione del 11/03/1985 sopra elencata.

Le copie dei titoli di provenienza del 27/12/2022 e del 11/03/1985 sono state acquisite dallo scrivente e sono allegate alla presente relazione (cfr. allegato N. 7).

Inoltre, si riporta nell'allegato N. 5 l'elenco sintetico delle formalità eseguito sul nominativo del debitore e dei suoi danti causa, nonché la copia delle note di trascrizione dell'atto di provenienza e delle formalità pregiudizievoli.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 06/12/2023
Reg. gen. 59069 - Reg. part. 45936
Quota: Nuda proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La predetta formalità a favore e contro i medesimi soggetti della procedura esecutiva in epigrafe, non ha dato origine ad alcun procedimento esecutivo immobiliare.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 07/02/2024
Reg. gen. 6252 - Reg. part. 5024
Quota: Nuda proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La predetta formalità a favore e contro i medesimi soggetti della procedura esecutiva in epigrafe, non ha dato origine ad alcun procedimento esecutivo immobiliare.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 09/04/2024
Reg. gen. 17921 - Reg. part. 14167
Quota: Nuda proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: La predetta formalità ha dato origine al procedimento esecutivo immobiliare n. 67/24 R.G.E. del Tribunale di Nola, per il quale è stata redatta la presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale e delle prescrizioni del P.U.C. comunale, adottato con Delibera di C.C. n. 159 del 03/07/2024.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico - Settore urbanistica del Comune di Pomigliano d'Arco, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia in sanatoria ex Lege 724/94 n. 621/724 del 12/04/2005, rilasciata al sig. **** Omissis **** per le opere abusive realizzate in Masseria Chiavettieri 16, relativamente "all'appartamento al piano rialzato int. 1".

Non vi è certificato di agibilità / abitabilità.

La copia del menzionato titolo edilizio, dei grafici allegati e di tutta la documentazione ritenuta necessaria dallo scrivente per la valutazione della regolarità urbanistica, sono riportati nell'allegato N. 6.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La valutazione della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato viene eseguita tenendo conto della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale.

In particolare, lo scrivente ha provveduto ad eseguire il confronto tra l'attuale stato dei luoghi ed i grafici rappresentativi dello stato dei luoghi allegati al permesso di costruire in sanatoria n. 621/724 del 12/04/2005. Al riguardo si precisa che tale titolo è stato richiesto e rilasciato per interventi che hanno riguardato solo l'immobile oggetto dell'odierno pignoramento, mentre le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato cui appartiene sono state oggetto di separate istanze di condono.

Si riscontrano le seguenti difformità:

- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni, ottenuti mediante lo spostamento e/o la realizzazione di tramezzature.

Gli interventi elencati costituiscono degli abusi edilizi, essendo stati realizzati in difformità del titolo abilitativo, e sono rappresentati graficamente nell'allegato n. 4.

La sanatoria delle predette difformità può essere ottenuta esclusivamente ai sensi del D.P.R. 380/01 mediante accertamento di conformità, come di seguito precisato, non ricorrendo i presupposti per accedere al condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85.

La difformità rilevata con riferimento alla realizzazione e/o spostamento di tramezzature interne, purché ottenuta senza modifica delle parti strutturali dell'edificio, può essere considerata come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva. Il costo della sanatoria viene quantificato in via forfettaria in Euro 2.000,00, comprensivo dell'importo della sanzione, dei diritti amministrativi, nonché degli oneri tecnici. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non applicabile, in quanto l'immobile pignorato non fa parte di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, in quanto il cespite pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione che non è suscettibile di comoda divisione, anche tenuto conto che la quota pignorata è pari a 1/1 di nuda proprietà. Pertanto, il lotto unico è così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - Via Ruggiero Leoncavallo n. 45, interno 1, piano Terra

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ubicato al civico 45 di Via Ruggiero Leoncavallo, edificato su tre livelli fuori terra e uno seminterrato. L'appartamento è ubicato al piano terra rialzato del fabbricato, contraddistinto con il numero interno 1, con ingresso sia da balcone coperto antistante il fabbricato sia da cassa scala comune. Esso è composto da ingresso, salotto, soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni, tre camere da letto, ripostiglio, oltre a due balconi. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Pomigliano d'Arco, in località già denominata "Masseria Chiavettieri" posta a circa km. 4 a Sud-Ovest del centro storico, a confine con il Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), caratterizzata prevalentemente dalla edificazione di fabbricati per civili abitazioni e con una ridotta presenza di attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 314, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 147.792,41

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

-Metodo del confronto di mercato;

-Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;

-Metodo dei costi.

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

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

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

-Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Market Comparison Approach;

-Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Income Approach;

-Il metodo dei costi (o Cost Approach) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene applicabile il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche del cespite pignorato e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento per il bene in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad appartamenti siti in zona periferica del comune di Pomigliano d'Arco (D2 - Periferica/ Periferia meridionale: Guadagni - Ciccarelli - Papaccio - Fornaro) per il primo semestre 2024:

Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 1.200,00 – max. €/mq 1.850,00.

2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web borsinoimmobiliare.it, riferiti ad immobili siti in zona periferica/periferia meridionale del comune di Pomigliano d'Arco validi per l'anno 2024:

Abitazioni in stabili di fascia media: min. €/mq 1.129,00 – max. €/mq 1.885,00.

3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di abitazioni in fabbricati indipendenti e semi-indipendenti ubicati in zona periferica del comune di Pomigliano d'Arco presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

Agenzia Immobiliare **** Omissis **** - Pomigliano d'Arco: min. €/mq 1.300,00 – max. €/mq 1.800,00;

Agenzia Immobiliare **** Omissis **** - Pomigliano d'Arco: min. €/mq 1.250,00 – max. €/mq 1.900,00.

4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo Market Comparison Approach, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile degli immobili sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un discreto numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario considerato come base per la stima dell'immobile pignorato è il seguente: €/mq. 1.380,00, corrispondente al valore medio globale determinato a partire dai dati precedentemente indicati, decurtato di una percentuale del 10% e approssimato per difetto. La detrazione è giustificata essenzialmente dal valore della superficie commerciale super-ordinaria rispetto agli immobili comparabili che determinerebbe un eccessivo valore di stima dell'immobile in esame. A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

Valore di stima = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito

Coefficienti di merito principali (in grassetto i coefficienti riferiti all'immobile in argomento):

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE
Abitazioni libere		0%
Abitazioni locatate a canone libero	Durata anni 4 + 4	- 20%

Abitazioni locate stagionalmente o per brevi periodi		- 5%
--	--	------

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	- 25%	- 25%
Piano terra o rialzato	- 10% -20% senza giardino	- 10% -20% senza giardino
Piano primo	- 10%	- 10%
Piano secondo	- 3%	- 15%
Piano terzo	0%	- 20%
Piani superiori al terzo	+ 5%	- 30%
Ultimo piano	+ 10%	- 30%
Attico	+ 20%	- 20%

STATO CONSERVATIVO	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	- 10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 10%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente tutto il giorno	+ 10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente buona parte del giorno	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente poco tempo del giorno o assente	- 5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	- 10%

VETUSTA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	- 5%
20 - 40 anni	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	- 15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE
Autonomo	+ 5%
Centralizzato	0%
Centralizzato c/ contabilizzatore	+ 2%
Assente	- 5%

La superficie commerciale dell'immobile in argomento è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito "Consistenza immobile", ed è pari a mq. 183,07.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima: mq. 183,07 x €/mq 1.380,00 x (1 + 0 - 0,20 + 0 + 0,05 + 0 + 0 + 0,05) = Euro 227.372,94.

L'immobile in argomento è stato pignorato per il solo diritto di 1/1 di nuda proprietà in capo al debitore, per cui lo scrivente provvede alla determinazione del valore di tale diritto.

I titolari del diritto di usufrutto sull'immobile sono i genitori del debitore, entrambi iv vita come risulta dai certificati rilasciati dal Comune di Pomigliano d'Arco, riportati nell'allegato N. 9.

L'età di entrambi gli usufruttuari alla data di redazione della presente perizia è pari ad anni 73, per cui sulla base dei valori riportati nella tabella in vigore nell'anno 2024 per il calcolo dei diritti di usufrutto a vita con saggio di interesse legale del 2,50% risulta:

- percentuale usufrutto: 35%
- percentuale nuda proprietà: 65%
- coefficiente: 14.

Il valore dell'usufrutto si determina moltiplicando la rendita annua (valore piena proprietà per interesse legale 2,50%) per il coefficiente riportato nella tabella. Il diritto di nuda proprietà si calcola come differenza tra il valore della piena proprietà e quello appena determinato del diritto di usufrutto.

- Rendita annua: € 227.372,94 x 2,50% = € 5.684,32

- Valore usufrutto: € 5.684,32 x 14 = € 79.580,48

- Valore nuda proprietà: € 147.792,46

5) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dell'immobile, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- Regolarizzazione catastale

L'appartamento richiede l'aggiornamento e la presentazione di nuova planimetria catastale con costi quantificabili in euro 200,00 comprensivi di oneri tecnici.

- Regolarizzazione urbanistica

L'appartamento presenta alcune lievi difformità rispetto alle planimetrie allegate la titolo abilitativo rilasciato. Pertanto, in considerazione della necessità di regolarizzazione urbanistica come prospettato in risposta al quesito "Regolarità Edilizia", in questa sede si apporta una decurtazione forfettaria di Euro 2.000,00.

-Rilascio certificazioni

L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. In via approssimativa il costo per il rilascio della certificazione è pari a Euro 500,00.

-Stato d'uso e manutenzione

In questa sede non si ritiene necessario applicare decurtazioni in considerazione delle buone condizioni rilevate in fase di accesso e già considerate nell'attribuzione del valore unitario di stima.

-Stato di occupazione

Non si applicano decurtazioni in quanto l'immobile è occupato dal debitore.

-Assenza di garanzia

In questa sede si applica una detrazione percentuale del 3%, per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita.

6)Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale dell'immobile in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate, come indicato nella tabella riportata di seguito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomigliano d'Arco (NA) - Via Ruggiero Leoncavallo n. 45, interno 1, piano Terra	183,07 mq	1.242,00 €/mq	€ 227.372,94	100,00% nuda proprietà	€ 147.792,41
Valore di stima:					€ 147.792,41

Valore di stima: € 147.792,41

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento catastale	200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Attestato prestazione energetica	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%

Valore finale di stima: € 140.658,64

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Santa Maria Capua Vetere, li 28/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gaudio Sabino Maria

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - Via Ruggiero Leoncavallo n. 45, interno 1, piano Terra

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ubicato al civico 45 di Via Ruggiero Leoncavallo, edificato su tre livelli fuori terra e uno seminterrato. L'appartamento è ubicato al piano terra rialzato del fabbricato, contraddistinto con il numero interno 1, con ingresso sia da balcone coperto antistante il fabbricato sia da cassa scala comune. Esso è composto da ingresso, salotto, soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni, tre camere da letto, ripostiglio, oltre a due balconi. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Pomigliano d'Arco, in località già denominata "Masseria Chiavettieri" posta a circa km. 4 a Sud-Ovest del centro storico, a confine con il Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), caratterizzata prevalentemente dalla edificazione di fabbricati per civili abitazioni e con una ridotta presenza di attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 314, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale e delle prescrizioni del P.U.C. comunale, adottato con Delibera di C.C. n. 159 del 03/07/2024.

Prezzo base d'asta: € 140.658,64

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.658,64

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomigliano d'Arco (NA) - Via Ruggiero Leoncavallo n. 45, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 314, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	183,07 mq
Stato conservativo:	Sulla base di quanto riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buono. Infatti, le finiture interne ed esterne presentano usura compatibile con la loro vetustà e non sono state rilevate particolari problematiche che richiedono interventi di manutenzione urgenti.		
Descrizione:	L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ubicato al civico 45 di Via Ruggiero Leoncavallo, edificato su tre livelli fuori terra e uno seminterrato. L'appartamento è ubicato al piano terra rialzato del fabbricato, contraddistinto con il numero interno 1, con ingresso sia da balcone coperto antistante il fabbricato sia da cassa scala comune. Esso è composto da ingresso, salotto, soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni, tre camere da letto, ripostiglio, oltre a due balconi. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Pomigliano d'Arco, in località già denominata "Masseria Chiavettieri" posta a circa km. 4 a Sud-Ovest del centro storico, a confine con il Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), caratterizzata prevalentemente dalla edificazione di fabbricati per civili abitazioni e con una ridotta presenza di attività commerciali e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore **** Omissis ****, unitamente ai propri genitori, titolari del diritti di usufrutto sull'immobile: - **** Omissis ****; - **** Omissis ****. Il tutto come dichiarato nel verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario e già in atti della procedura nonché dai certificati di residenza riportati nell'allegato N. 9.		