Trib. Napoli Nord -- Uff Esecuzioni Immobiliari

GE Dott.ssa P. CASERTA

RGE

90/2022

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Sirio NPL contro **xxx**

Comune di Caivano (NA) – Via Fratelli Rosselli, 21

CF f. 23 p.lla 1778 sub 2

Lotto UNICO

ELABORATO PERITALE

ottobre 2023

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo

cell. 339 2752630

indice

Premessa e mandato 2
verifica documentazione depositata ex art 567 c.p.c. 4
QUESITO 1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento 5
QUESITO 2: elenco ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto 6
QUESITO 3: identificazione catastale del bene pignorato 11
QUESITO 4: schema sintetico descrittivo del lotto 12
QUESITO n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà dei beni in relazione con il bene pignorato 13
QUESITO n. 6: verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico 13
6.1 epoca di realizzazione 13
6.2 pratiche edilizie, estremi del provvedimento autorizzatorio 13
6.3 rispondenza della costruzione alle previsioni di progetto 14
QUESITO n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile 15
QUESITO n. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 15
QUESITO n. 9: verifica dell'eventuale ricaduta dei beni pignorati su suolo demaniale 16
QUESITO n. 10: verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo 16
QUESITO n. 11: spese di gestione dell'immobile – eventuali procedimenti in corso 16
QUESITO n. 12: valutazione dei beni 17
QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 20
QUESITO n. 14: certificazioni (stato civile, anagrafe, eventuale certificato di matrimonio nel caso che l'esecutato risulti persona fisica); certificazione della Camera di Commercio (nel caso l'esecutato risulti una società). 20

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Procedimento di esecuzione immobiliare **RGE 90/2022**

SIRIO NPL
Contro
xxx

GE dott.ssa Paola CASERTA

Premessa e mandato

In data 15/05/2023 lo scrivente arch. Dario Di Criscienzo, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa P. CASERTA, quale esperto stimatore ex art. 568 c.p.c nel presente procedimento; in data 30/05/2023 lo stesso depositava verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento. Con il decreto di nomina l'esperto veniva incaricato di provvedere alla redazione della relazione di stima sulla base dei quesiti ivi contenuti, e dei quali si riporta il seguente stralcio sintetico:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

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

QUESITO n. 1:identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** ... ed i **beni oggetto del pignoramento.**
In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. ...
In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), ... l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento. ...
... l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali)...

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

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente ...**
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, ...
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità ... ;
- deve indicare le **variazioni** ... che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, ...
In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente. ...

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del **prospetto sintetico (** proposto dall'Ufficio e contenuto nella versione estesa del presente verbale di giuramento - ndr) ...

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

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.
...

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,** indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo**... ;
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. ...

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. ...
In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. ...

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). ...

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; EuropeanValuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**. ...
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. ..
Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. ...

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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.
In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto**presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. ...
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**. ...

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it

Beni in Caivano -NA –
LOTTO UNICO
proprietà della quota di 1/1
Appartamento in Via Fratelli Rosselli, 21
Catasto dei Fabbricati f. 23 p.lla 1778 sub 2

SOPRALLUOGHI: in data 19/06/2023, lo scrivente, unitamente alla custode giudiziaria nominata, dott.ssa Rosa Aiezzo, si recava presso i detti beni pignorati; in tale occasione risultava presente l'esecutata, la quale permetteva l'accesso, consentendo così il regolare svolgimento delle rituali operazioni di rilievo grafico e fotografico dei beni pignorati.
Al fine di completare il rilievo grafico dei beni in argomento si è reso necessario un secondo accesso condotto dal solo esperto in data 30/09/2023.

All'esito dello svolgimento delle ulteriori attività si è redatto il presente elaborato.

verifica documentazione depositata ex art 567 c.p.c.

In riferimento alla documentazione di cui all'art 567 c.p.c., il creditore procedente risulta aver depositato:

- nota di trascrizione del pignoramento;
- certificato notarile;

All'esito delle verifiche effettuate, in riferimento ai beni individuati al CF di Caivano al foglio 23, p.lla 1778 sub 2, risulta

Pignoramento del 02/03/2022
trascritto in data 25/03/2022

L'atto di acquisto dei beni pignorati a favore dell'esecutata è stato stipulato con

atto di **DONAZIONE**
ACCETTATA del **17/07/1998**
trascritto in data **05/08/1998**

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it

QUESITO 1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

Risulta sottoposta ad esecuzione forzata la

Quota di 1/1 della piena proprietà

Dei seguenti beni riportato nel Catasto di Caivano (NA):

CF foglio 23, particella 1778 sub 2

Sovrapposizione vista satellitare con mappa catastale

FORMAZIONE LOTTI
Sulla base delle sue caratteristiche il bene pignorato viene riguardato come costituente lotto unico.

CONFINI:
appartamento al piano primo;
confini mappa catastale foglio 23: a nord con Via F.lli Rosselli, ad est p.lle 489 e 490, sud con p.lla 491 e ad ovest con p.lla 2407.

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it

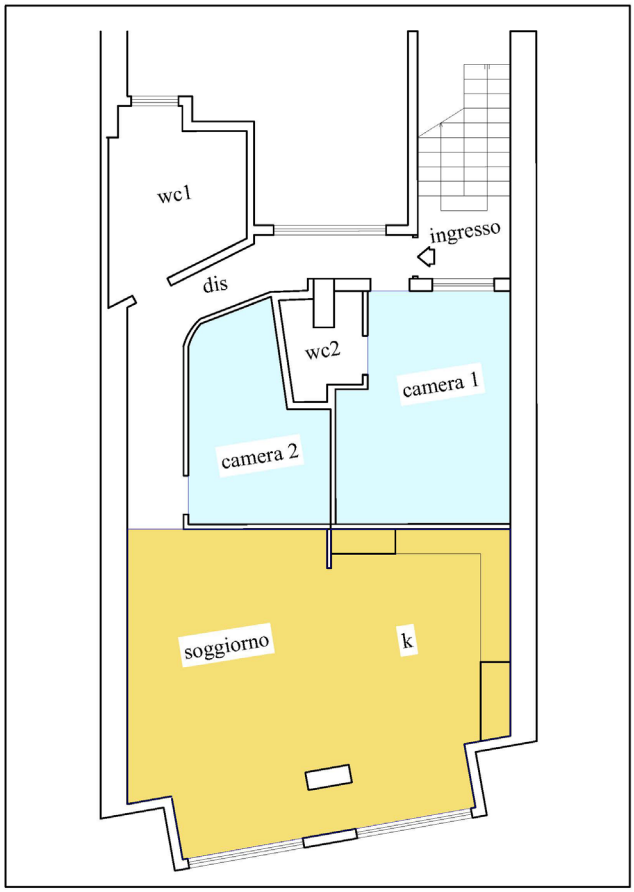
QUESITO 2: elenco ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto

Attraversando da Sud a Nord Corso Principe Umberto I, arteria principale di Caivano, ad una certa altezza, sulla destra si incontra Via Fratelli Rosselli. Percorsi circa duecento metri, sulla destra, al civico 21, è posto il piccolo fabbricato che al primo piano contiene l'unità immobiliare pignorata.
Sul vicino Corso hanno sede le principali attività commerciali della città, mentre su Via Rosselli troviamo negozi di vicinato. Di fronte alla palazzina, infine, è posto l'ingresso al mercato cittadino.

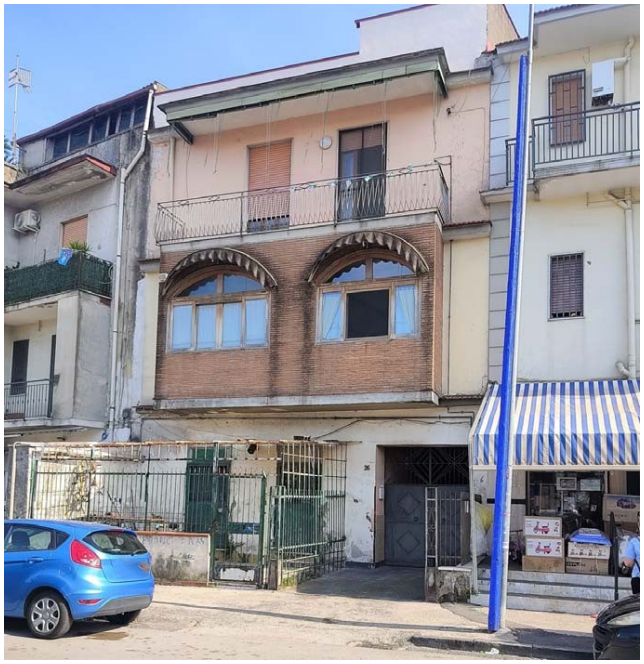
Vista a volo d'uccello

Entrando dal portone in ferro e superato l'androne, troviamo la rampa di scale dove al primo piano è posta la porta d'ingresso dell'unità in argomento. Varcata la soglia sulla sinistra è posta la camera da letto 1 al cui interno è ricavato il wc2. Proseguendo lungo il corridoio a forma di elle, sulla destra troviamo il wc1 e a seguire, la camera 2 sulla sinistra. Terminato il corridoio si accede ad un ampio soggiorno, separato dall'attigua cucina da una parete vetrata che funge da filtro fra i due ambienti. Due ampie finestre illuminano i locali.

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it



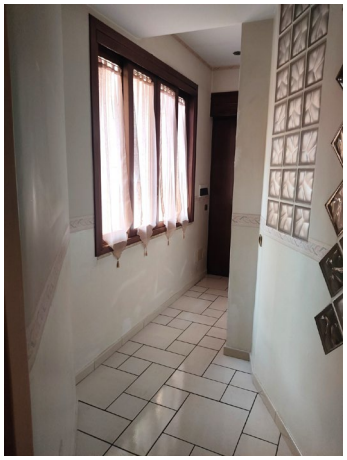
Pianta



Il prospetto su Via Fratelli Rosselli

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it

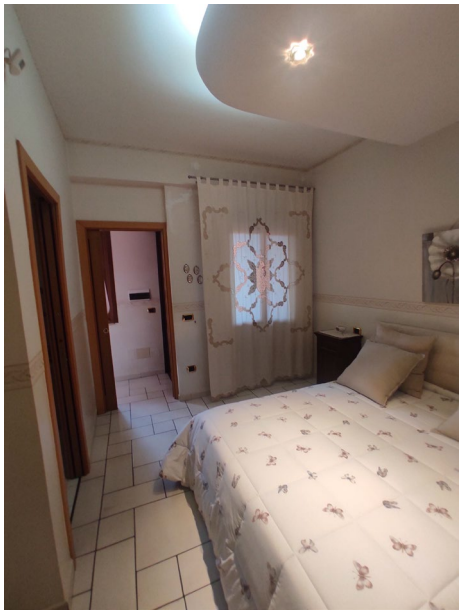
Prospetto dalla corte interna



ingresso

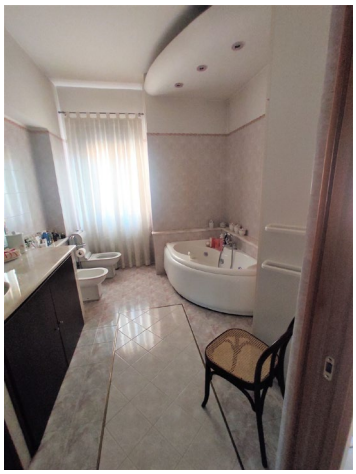
Camera1

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it



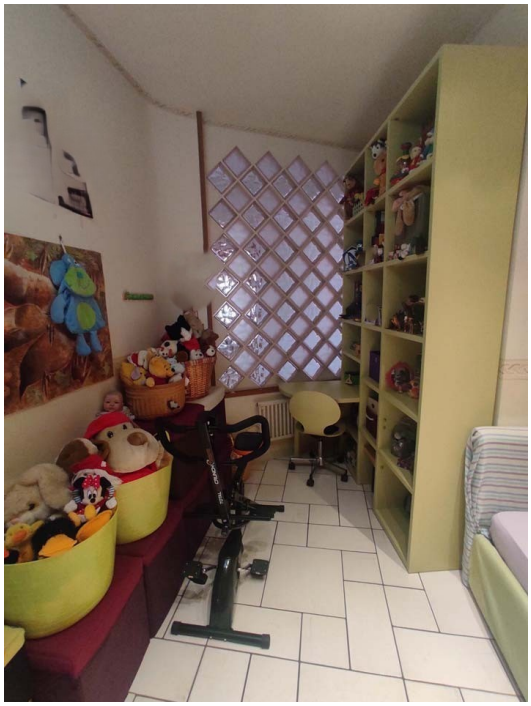
Camera1

Wc2

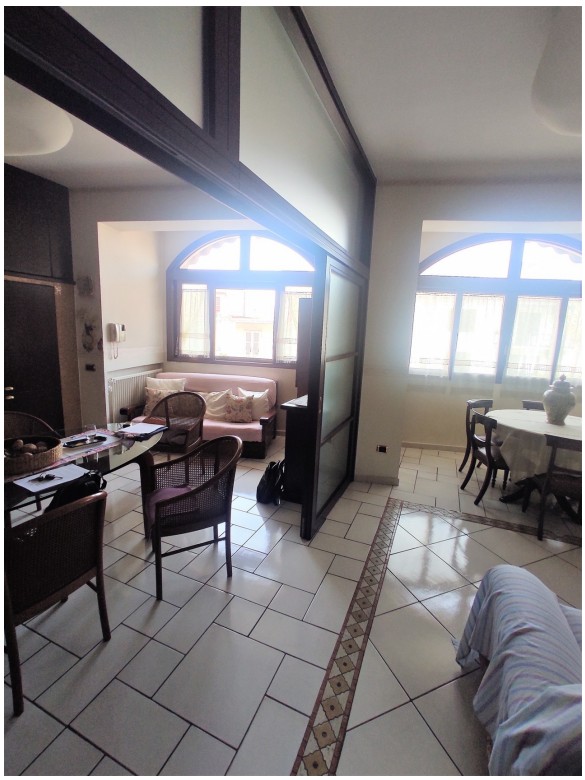


Wc1

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it

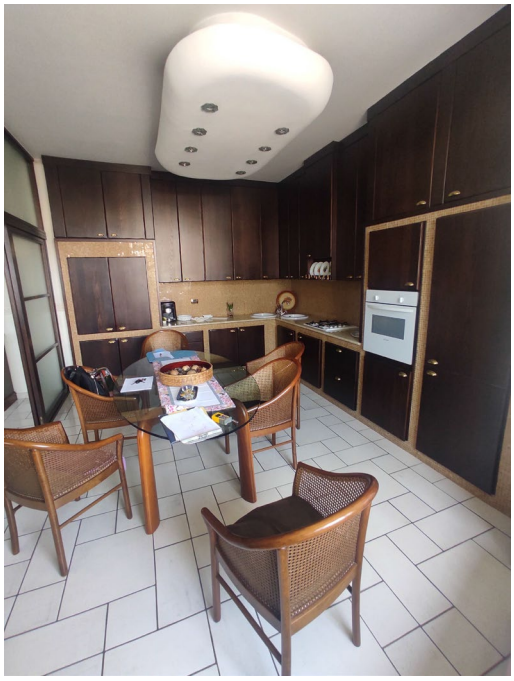


Camera 2



Il soggiorno/cucina

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it



La cucina

Non risulta prodotto il certificato sulle prestazioni energetiche degli ambienti; per la sua produzione si stima un costo di € 350,00.
Per la verifica degli impianti e la produzione della certificazione di conformità si stima una spesa di € 3.000,00

Caratteristiche geometriche e commerciali:
Superficie interna netta appartamento = mq 95,15
Superficie Commerciale netta complessiva = mq 95,15
Superficie lorda complessiva= mq 110,00
Superfiice commerciale lorda complessiva= mq 110,00
H interna appartamento= m 2,95

QUESITO 3: identificazione catastale del bene pignorato

CATASTO TERRENI di Caivano
L'immobile pignorato risulta edificato sulla particella foglio 23 n. 1778 - ENTE URBANO - fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1980.

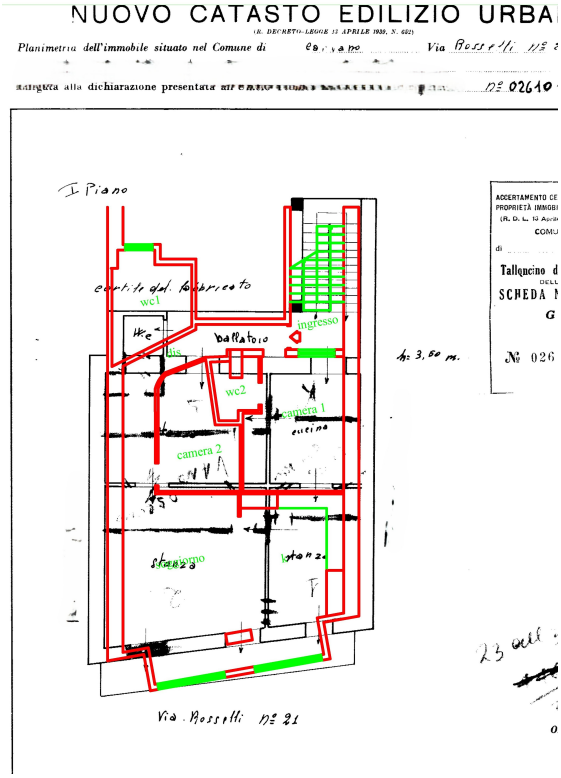
CATASTO FABBRICATI di Caivano

FOGLIO 23, PARTICELLA 1778, SUB 2
Appartamento alla Via F.lli Rosselli, 21-scala U – piano 1

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it

Dal 30/06/1987 (data costituzione impianto meccanografico) **al 17/07/1998**
L'unità immobiliare risulta intestata a **XXX** per la quota di 1/1)

Dal 17/07/1998
Per atto di donazione accettata, l'unità passa in testa a **XXX**)



CF di Caivano, foglio 23, p.lla 1778, sub 2
– sovrapposizione scheda catastale / stato dei luoghi –

Stato assentito, stato di cui alla scheda catastale e stato dei luoghi non corrispondono. La scheda catastale va duque aggiornata con una spesa stimata in € 350,00

QUESITO 4: schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO unico: –diritto di proprietà della quota di 1/1 di appartamento sito in Caivano -NA-, alla Via Fratelli Rosselli, 21; l'appartamento è al primo piano, costituito da soggiorno, cucina, due camere, doppi accessori; confini da mappa catastale foglio 23: a nord con Via F.lli Rosselli, ad est p.lle 489 e 490, sud con p.lla 491 e ad ovest con p.lla 2407; il bene è riportato nel **C.F.** del **Comune di Caivano (NA)** al **foglio 23**, **p.lla 1778 sub 2;** il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ragione di una maggiore superficie riscontrata nello stato dei luoghi; l'unità risulta realizzata a mezzo Licenza Edilizia pratica 888 del 18/07/1960; il titolo edilizio presenta superficie approvata ancora minore di quella rappresentata nella scheda catastale. Si presentano pertanto volumi edilizi abusivi per i quali è prevedibile la demolizione.

PREZZO BASE = euro 28.250,00

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it

QUESITO n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà dei beni in relazione con il bene pignorato

dal 17/07/1998

con **ATTO DI DONAZIONE per notaio XXX** del 17/07/1998, con trascrizione di donazione accettata depositata presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria CV, in data **05/08/1998 n.ri 25668/19771**

- **XXX**
  dona a:
- **XXX**

la proprietà della quota di 1/1 dell'immobile distinto al CF di Caivano al f. 23 plla 1778 sub 2.

QUESITO n. 6: verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

6.1 epoca di realizzazione

La realizzazione dell'appartamento pignorato risulta autorizzato nel 1960 e dichiarato abitabile nel 1962. È ragionevole dedurre che la costruzione dell'immobile possa ritenersi avvenuta nell'intervallo compreso tra dette due date.

6.2 pratiche edilizie, estremi del provvedimento autorizzatorio

L'appartamento risulta realizzato a mezzo LE di cui alla pratica edilizia n.888 del 18 luglio 1960, e risulta inoltre rilasciata anche dichiarazione di abitabilità in data 16/07/1962.

Presso l'UTC di Caivano oltre i detti, non sono stati rinvenuti ulteriori titoli abilitativi (in particolare è stata rinvenuta solo una pratica di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 relativa a locali commerciali siti in Via Rosselli n. 21 di non interesse al caso in argomento).

Nel PRG vigente il bene pignorato insiste in zona B1 "zona edificata satura" regolata dall'articolo 39 delle NTA dal quale si evince che in zona è vietato qualsiasi aumento del volume esistente se esso risulta superiore a quello dedotto dall'applicazione alla superficie fondiaria dell'indice fondiario di 2,5 mc/mq.

6.3 rispondenza della costruzione alle previsioni di progetto

Lo stato dei luoghi si presenta notevolmente difforme rispetto a quello assentito, in bilico tra l'essere riguardato come totalmente o parzialmente difforme.
A fronte di circa mq 66 lordi di superficie coperta assentita ne risultano realizzati circa mq 115. In particolare risulta ampliata la parte nord dell'appartamento e risulta resa superficie utile

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it

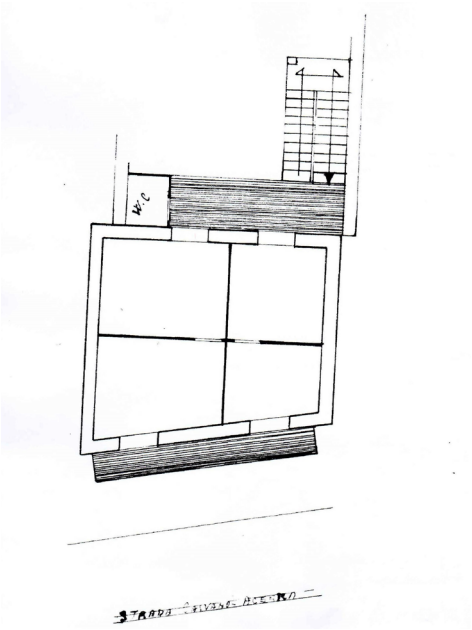
interna quella scoperta del balcone prospiciente Via Rosselli. Risulta inoltre rimodellata la distribuzione interna dei locali.

Il volume realizzato dall'intero fabbricato supera di gran lunga quello massimo ammissibile, per cui è da escludere il rilascio di titoli abilitativi in sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.
In presenza comunque della detta Licenza Edilizia, la parte eccedente quanto assentito, abusivamente realizzata, ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01 va abbattuta, ovvero sanzionata qualora la rimozione dovesse risultare pregiudizievole per la statica dell'edificio.

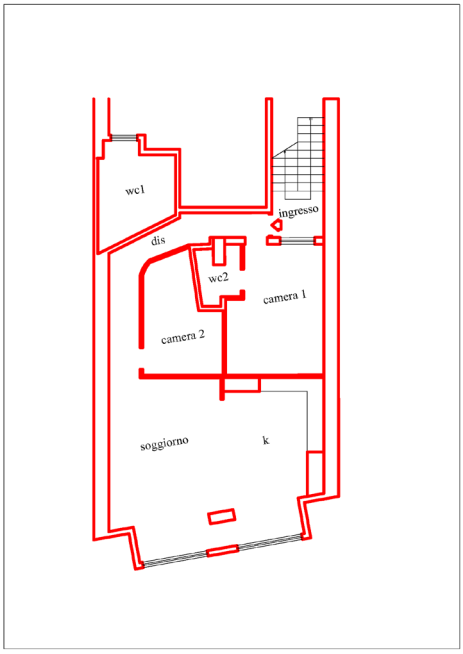
Si comprende che, nel caso specifico, determinare la fattibilità o meno della parziale demolizione della parte abusiva non è immediata e necessiterebbe di indagini che esulano dai limiti del presente incarico.
In questa sede si ipotizza come realizzabile il ripristino dello stato dei luoghi. Tale scelta che prevede la riduzione della superficie utile e la detrazione dal Valore di mercato dei costi per il ripristino, è apparsa come quella più onerosa e pertanto maggiormente garantista per interessi dell'eventuale acquirente dell'unità.

Allo stato non risultano emessi ordini di demolizione.

Per il ripristino dello stato dei luoghi si stimano costi per € 25.000,00 (comprensivi di ponteggio, demolizioni, ricostruzione murature, intonaci, pitture, infissi, rifacimento del bagno, spese tecniche) che verranno detratti dal valore di mercato del bene. Per la quadratura dell'appartamento si terrà conto della sola superficie assentita, al netto di quella riscontrata come abusiva.

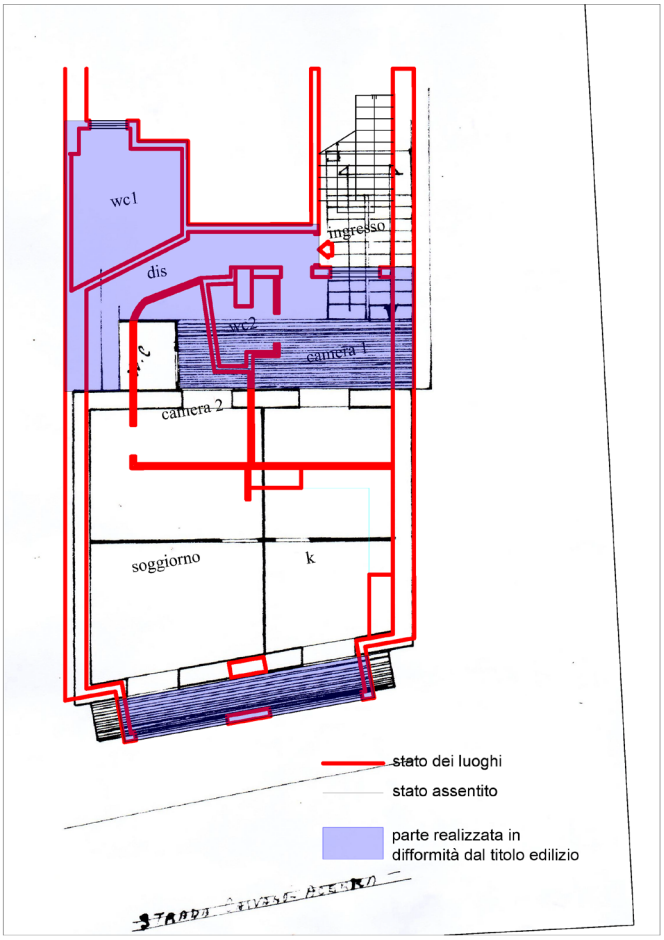


Progetto assentito con LE del 1960



stato dei luoghi

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it



Sovrapposizione pianta assentita con LE pratica 888 del 1960/stato dei luoghi

QUESITO n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutata.

QUESITO n. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Formalità non pregiudizievoli:
non risultano

Formalità pregiudizievoli:

Sezione A - oneri e vincoli a carico dell'acquirente:
non si riscontrano

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it

Sezione B - Oneri e vincoli che saranno cancellati nel contesto della procedura:

iscrizioni:

dal 18/12/2013
Con **atto giudiziario – IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO** del 18/12/2013 del Tribunale di Cuneo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in **data 22/01/2014 ai n.ri 3984/167**
Risulta **iscritta ipoteca**
A favore di
- BANCA REGIONALE EUROPEA SPA CF 01127760047
contro
- XXX

Sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni individuati al Catasto Fabbricati di Caivano al foglio 23, p.lla 1778 sub 2.

trascrizioni

dal 02/03/2022
Con **atto giudiziario** del Tribunale di Napoli Nord del 02/03/2022, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 25/03/2022 ai n.ri 14081/10819

Risulta trascritto **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
A favore di
- SIRIO NPL Srl – Conegliano CF 05122460263
contro
- XXX

Sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni individuati al Catasto Fabbricati di Caivano al foglio 23, p.lla 1778 sub 2.

Oltre quella indicata, non risultano ulteriori procedure pendenti sul bene qui pignorato

QUESITO n. 9: verifica dell'eventuale ricaduta dei beni pignorati su suolo demaniale

I beni pignorati non risultano ricadere su suolo demaniale

QUESITO n. 10: verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Con Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 02/04/1935 viene dichiarato che in territorio di Caivano non risultano terreni gravati da uso civico.

QUESITO n. 11: spese di gestione dell'immobile – eventuali procedimenti in corso

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it

Non risultano spese di gestione.

QUESITO n. 12: valutazione dei beni

Per le irregolarità riscontrate nello stato dei luoghi rispetto a quanto assentito, la stima del valore di mercato del bene si fonderà sulle superfici nette e lorde desunte dalla pianta di cui alla licenza edilizia del 1960 del bene pignorato che presenta:

- Superficie commerciale netta= mq 52,94
- Superficie commerciale lorda= mq 65,69

Anche in funzione ei valori effettivi riscontrati sul mercato reale degli immobili, tra i valori unitari proposti dall'OMI si è ritenuto come più probabile valore del bene quello minimo di €/mq 1000,00.
I valori riscontrati sul mercato immobiliare in zona per segmenti omogenei con quello del bene in interesse si sono riscontrati valori nell'intorno di €/mq 1.150,00 (vedi immobili posti in vendita in allegato).
Il valore di mercato più probabile per il bene pignorato si è dunque assunto come il valore medio ricavato dai predetti due valori.

Fonti utilizzate per la raccolta dei dati elementari:
- Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – Agenzia delle Entrate
- Ufficio studi sito internet www.immobiliare.it
- Offerte di mercato in zona di beni comparabili

Dati di valore di mercato unitari forniti dall'OMI

Ministero dell'Economia e delle Finanze

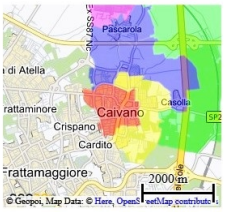
Agenzia Entrate

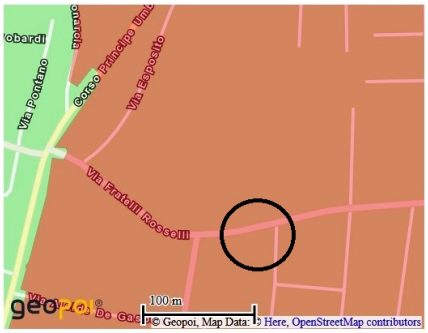
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI
Comune: CAIVANO
Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE PIU' RECENTE
Codice zona: B3
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1550	L	3,1	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	1050	L	2,1	3,2	L
Box	Normale	630	950	L	2,6	4	L

Stampa Legenda





L'OMI, in zona, fornisce valori riferiti alle abitazioni civili variabili tra i 1.00,00 ed i 1.550,00 €/mq, e dunque valori medi di €/mq 1275,00.
I valori espressi sono riferiti a normali condizioni di manutenzione ed a superfici commerciali lorde.

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it

Valori di mercato unitari riscontrati sul mercato delle vendite
Sono risultati presenti un discreto numero di immobili appartenenti alla stessa tipologia di quella in studio, con valori unitari oscillanti tra gli 880,00 ed i 1.635,00 €/mq., con valori medi di €/mq 1.275,50. Alcuni dei valori unitari massimi si sono riscontrati per unità di nuova costruzione.
Da questo range si sono eliminati quelli estremi e presi in considerazione solo quelli intermedi.
Da detti valori si è ricavato un valore unitario medio di /mq 1.150,00 (mq netti)

Caratteristiche costruttive:
caratteristiche strutturali:
- strutture verticali: cemento armato
- strutture orizzontali: solai in latero-cemento

componenti edilizie e costruttive:
- infissi esterni: alluminio anodizzato preverniciato
- infissi interni legno
- pavimentazione: piastrelle ceramiche

impianti:
- elettrico, idraulico, riscaldamento

consistenza:
definizioni:
Altezza.
È l'altezza interna dei locali al netto dei solai
superficie utile netta.
E' la superficie misurata al netto delle murature divisorie interne e di quelle perimetrali.
superficie utile lorda.
E' la superficie misurata al lordo delle murature divisorie interne e di quelle perimetrali.

Superficie commerciale lorda.
Per il computo della superficie commerciale (per immobili residenziali e commerciali) si considera:
- la somma delle superfici lorde;
- spazi aperti= il 10% dei primi 25 mq, oltre il 2% delle aree eccedenti.
- il 30% dei posti auto scoperti
- il 50% delle superfici pertinenziali accessorie esclusive (cantine, box ecc.)
- il 30% di balconi e terrazzi

consistenza dell'immobile nello stato dei luoghi :
superfici utili nette:

destinazione	Sup. utile netta vani abitabili
disimpegno	mq. 10,35
Camera 1	mq. 15,85
Wc 2	mq. 2,90
Wc1	mq. 8,95
Camera 2	mq. 10,60
Soggiorno	mq. 25,80
Cucina	mq. 20,70
TOTALE	**Mq 95,15**

Superficie totale netta appartamento = mq 95,15
Superficie commerciale netta appartamento= mq 95,15

Superficie lorda appartamento = mq 110,00
Superficie commerciale lorda = mq 110,00

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it

H appartamento= m 2,95

consistenza dell'immobile nello stato assentito :

superfici utili nette:

destinazione	Sup. utile netta vani abitabili	Superfici non residenziali
Camera 1	mq. 14,80	
Camera 2	mq. 10,70	
Wc	mq. 2,55	
Camera 3	mq. 14,10	
Camera 2	mq. 8,45	
balcone		mq. 7,80
TOTALE	**Mq 50,60**	**Mq 7,80**

Superficie totale netta appartamento = mq 50,60
Superficie commerciale netta appartamento= mq (50,60) + (7,80 x 0,30)= mq 52,94

Superficie lorda appartamento = mq 63,35
Superficie commerciale lorda = mq (63,35) + (7,80x0,30) = 65,69
H appartamento= m 2,95

RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Valore di mercato su dati OMI:
mq 65,69 x €/mq 1.000,00= € 65.690,00

Valore di mercato con dati desunti dal mercato= mq 52,94 x €/mq 1.150,00= € 60.881,00

Sintesi di stima
Si assume come più probabile valore di mercato la media dei valori ottenuti dalle predette fonti:
€ (65.690,00 + 60.881,00)/2 = **€ 63.285,50**

Stima del Valore di mercato del bene pignorato =
€ 63.285,50

RIEPILOGO COMPLESSIVO DELLA VALUTAZIONE

Stima del valore di mercato del bene posto in vendita **€ 63.285,50**

somme in detrazione :
- per ripristino dello stato dei luoghi € 25.000,00

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it

- per produzione attestato prestazione energetica	€	350,00
- per verifica impianti	€	3.000,00
- per aggiornamenti catastali	€	350,00
- si considera infine una riduzione del 10% del valore di mercato stimato per assenza di garanzia su eventuali vizi (€ 65.260,50 x 0,10)=	€	6.328,55
sommano in detrazione	**€**	**35.028,55**

Stima totale lotto al netto delle detrazioni

	€	**63.285,50 -**
	€	**35.028,55 =**
sommano	**€**	**28.256,95**

in c.t. € 28.250,00

QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nella presente procedura il caso non ricorre.

QUESITO n. 14: certificazioni (stato civile, anagrafe, eventuale certificato di matrimonio nel caso che l'esecutato risulti persona fisica); certificazione della Camera di Commercio (nel caso l'esecutato risulti una società).

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Caivano risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio in data 14/04/1980; a margine del certificato risultano le seguenti annotazioni:

- Con atto del 31/01/2000 i coniugi scelsero il regime della separazione dei beni;
- Con provvedimento del Tribunale di Napoli del 047/02/2001 n. 202201/00 risulta omologata la separazione consensuale dei coniugi;
- Con convenzione di negoziazione assistita conclusa il 26/06/2017 si raggiunse l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio in argomento.

Il tecnico arch. Dario Di Criscienzo

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo – 339 2752630 –
d.dicriscienzo@fastwebnet.it - d.dicriscienzo@pec.it