

G.E.: DOTT.SSA BUFFARDO

Procedimento esecutivo immobiliare n. 130/2025

R.G.E.

**Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura
promossa da**

**“Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni
contro *****”**

CESPITE PIGNORATO SITO IN AVERSA

ALLA VIA ROBERTO VITALE n° 7

INTEGRAZIONE E RETTIFICA PERIZIA



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

Immobile 1: Alloggio e annesso deposito sito in Aversa alla Via Roberto Vitale n° 7 riportata al NCEU del Comune di Aversa al foglio 6 p.lla 5379 sub 1;

PREMESSA.

In data 29/01/2026 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, inviava la perizia di stima all'attenzione dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Buffardo.

Rettifica della determinazione del valore di mercato

Nella precedente relazione peritale, lo scrivente, pur avendo individuato la necessità di eseguire alcuni lavori all'interno del locale deposito oggetto di pignoramento, quantificandone il costo complessivo in € **2.000,00**, relativi, in particolare, alla realizzazione di un muro divisorio e alla creazione di una porta, necessari al fine di separare materialmente il locale deposito oggetto di pignoramento da quello adiacente, di proprietà aliena, non provvedeva, per mero errore materiale, a detrarre tale importo nella successiva determinazione del valore di mercato dell'alloggio e del relativo locale deposito.

Per effetto di tale omissione, nella precedente perizia il valore complessivo di mercato dell'alloggio e del locale deposito veniva determinato in €

67.526,00, senza tener conto dei costi necessari per l'esecuzione delle opere sopra indicate.

Pertanto, con la presente perizia integrativa e sostitutiva, lo scrivente provvede a rettificare la precedente determinazione, procedendo alla decurtazione dell'importo di € 2.000,00 dal valore attribuito al locale deposito, in considerazione dei costi necessari per la realizzazione delle opere di separazione sopra descritte.

Ne consegue che il valore complessivo di mercato dell'alloggio e del locale deposito, precedentemente determinato in € 67.526,00, viene rideterminato in € 65.528,00, salvo quanto ulteriormente specificato nella presente relazione.

Per quanto sopra, la presente perizia integrativa e sostitutiva sostituisce integralmente, limitatamente alla parte relativa alla determinazione del valore di mercato, quanto riportato a pag. 62 della precedente relazione peritale.

Lotto Unico = Alloggio e Deposito

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto): 2=

(115.916+ 100.171):2

Valore medio = Euro 216.087 : 2 = Euro 108.043

(Euro Centoottomilaequarantatre)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'alloggio	
Descrizione	Costi in €
Ristrutturazione Totale	20.000

Lavori da eseguire nel deposito	2.000
Attestazione energetica	600
Costi PdC o SCIA in sanatoria	6.000
DOCFA	1.000
Rimozione suppellettili vari dall'alloggio e dal deposito	700
Totale Oneri da Decurtare	30.300

Va precisato che tale importo di € 30.300 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 28,04 %

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	11,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	28,04
3	Stato d'uso e di manutenzione	0,00
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,31
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		39,35

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 39,35 % è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
Euro 108.043	39,35 %	Euro 65.528

Il valore di mercato dell'intera villa elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

Euro 65.528 (EuroSessantacinquemilacinquecentoventotto in c.t.)

Al fine di fornire al Professionista Delegato **alla vendita** un elaborato completo e aggiornato, lo scrivente riporta nella presente relazione integrativa anche la parte della precedente perizia contenente gli elementi e i dati che potranno essere utilizzati dal medesimo Professionista Delegato ai fini della predisposizione dell'ordinanza di vendita.

LOTTO. UNICO): È stata pignorata l'intera quota di piena proprietà (1/1) dell'alloggio con annesso deposito, intestata alla Sig.ra *****, posti tra il piano seminterrato e il piano terra, siti nel Comune di Aversa, alla Via Roberto Vitale n. 7.

I confini dell'alloggio sono i seguenti:

- a Nord, con cortile comune, lato particella n. 4 (interclusa);
- a Sud, con cortile prospiciente Via Roberto Vitale;
- a Est, con cortile (lato più stretto);
- a Ovest, con vano scala condominiale e alloggio identificato come subalterno 2, di proprietà aliena.

I confini del deposito risultano invece:

- a Nord ed Est, con terrapieno del cortile;
- a Sud, con altro deposito di proprietà aliena;
- a Ovest, con vano scala condominiale.

L'alloggio e il deposito risultano censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Aversa ai seguenti dati catastali: foglio 6, particella 5379, subalterno 1.

L'intera particella di terreno su cui insiste il fabbricato, originariamente censita al Catasto Terreni al foglio 6, particella n. 210, è stata successivamente soppressa ed attualmente risulta ricompresa nel Catasto Fabbricati con identificativo foglio 6, particella 5379.

Si precisa che all'interno della particella n. 5379, sul lato Nord, è presente un'ulteriore particella n. 4, attualmente interclusa dalla stessa particella n. 5379.

L'alloggio pignorato si compone di: corridoio, cucina, bagno e tre camere, di cui una dotata di balcone con affaccio su Via Roberto Vitale, mentre le restanti sono provviste di finestre e/o finestrino. All'interno dell'unità immobiliare risultano presenti lavori di ristrutturazione avviati e successivamente abbandonati da diversi anni.

Il deposito è originariamente costituito da un unico vano; allo stato attuale risulta realizzato un tramezzo divisorio in blocchi di siporex, privo di intonaco e senza porte, finalizzato a una delimitazione di fatto dello spazio. Nel piano seminterrato non sono presenti porte di separazione, sicché è possibile il libero passaggio tra i diversi vani e l'accesso alle proprietà aliene contigue.

In caso di assegnazione del bene a un nuovo aggiudicatario, si rende necessario procedere alla realizzazione di un tramezzo divisorio definitivo tra i vani attigui e all'installazione di una porta a delimitazione del deposito staggito. Dovrà altresì essere realizzata una nuova apertura

nel muro di spina posto nel vano scala, al fine di consentire l'accesso al deposito di proprietà aliena adiacente.

Lo stato dei luoghi sopra descritto non risulta conforme alla consistenza catastale rappresentata nella planimetria del subalterno n. 1. In particolare, per quanto concerne l'alloggio, le due stanze con affaccio su Via Roberto Vitale risultano, nella planimetria catastale, di dimensioni maggiori rispetto allo stato di fatto; con riferimento al deposito, la planimetria non riporta né il tramezzo in siporex né le aperture sui muri di spina così come attualmente esistenti.

Si rende pertanto necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante pratica DOCFA. In conformità alle vigenti disposizioni e circolari dell'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, non è più consentita la rappresentazione, all'interno della medesima scheda catastale, dell'alloggio e del deposito; conseguentemente, l'attuale subalterno n. 1 dovrà essere soppresso e sostituito da due nuovi subalterni distinti, uno riferito all'alloggio e uno al deposito.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 26 del febbraio 1963 e alla successiva variante n. 148 del luglio 1963, si rileva che la prima licenza edilizia era riferita a un organismo edilizio con diverso sviluppo planivolumetrico, presentando una conformazione in elevazione differente rispetto al fabbricato poi effettivamente realizzato a seguito della variante.

Dall'esame dei grafici della variante edilizia emerge che il fronte sud del fabbricato, prospiciente Via Roberto Vitale, presentava originariamente

una scalinata di accesso alle due unità abitative in luogo degli attuali due balconi, mentre sul lato nord era previsto un secondo accesso mediante il vano scala.

Si rileva altresì che, sul pianerottolo del piano terra, prima dell'accesso alle attuali porte degli alloggi, erano presenti vani di ingresso alle due unità immobiliari, che allo stato attuale risultano eliminati.

All'interno dell'alloggio si riscontra lo spostamento di un tramezzo divisorio tra la cucina e la terza stanza. Inoltre, nella prima stanza, il muro perimetrale risulta oggi posizionato più esternamente rispetto a quanto indicato nei grafici della variante, configurando un ampliamento dell'unità immobiliare.

Per contro, nella seconda stanza e nel restante corpo dell'alloggio, i muri perimetrali risultano coincidenti tra lo stato di fatto e i grafici della variante edilizia.

Si precisa che lo spostamento del muro perimetrale rilevato in sede di sopralluogo rientra nella tolleranza costruttiva del 2%, ai sensi dell'art. 34, comma 2-ter, del D.P.R. 380/2001.

Con riferimento alla realizzazione dei due balconi in sostituzione della scalinata sul fronte principale del fabbricato, al fine di regolarizzare tale difformità edilizia risulta necessario presentare una istanza di Permesso di Costruire in sanatoria, mediante la quale sanare anche lo spostamento dei tramezzi interni.

Dovrà inoltre essere presentata apposita pratica strutturale in sanatoria presso il Genio Civile della Provincia di Caserta, relativa alla

realizzazione dei balconi.

Il costo complessivo stimato per l'espletamento delle suddette pratiche amministrative è pari a circa € 6.000,00.

Lo scrivente segnala altresì che dalla visura catastale risulta che, nell'anno 2017, i Sigg. :°°:°:°:°:°:° hanno presentato all'Agenzia delle Entrate una pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni. Tuttavia, tali interventi non risultano essere stati preventivamente autorizzati dal Comune, né comunicati mediante DIA, CILA o Permesso di Costruire.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Aversa, lo scrivente ha verificato che, nel periodo compreso tra il 2015 e il 2017, non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie intestate ai suddetti soggetti.

Dal confronto tra la planimetria catastale, lo stato dei luoghi e i grafici della variante edilizia si rileva che le uniche opere rappresentate in Catasto riguardano la chiusura del passaggio tra i due depositi al piano seminterrato e la successiva apertura di un nuovo varco sul medesimo muro di spina; tali opere, tuttavia, non risultano mai realizzate.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aversa si evince che il fabbricato ricade, per la maggior parte della sua estensione, in zona B1 – “edificate sature” (art. 38 delle N.T.A.), e per una porzione residuale in zona F2 – “aree destinate alla viabilità” (art. 54 delle N.T.A.).

L'immobile staggito, costituito da alloggio con annesso deposito, è pervenuto alla Sig.ra ***** in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio :°:°°:°:°:°: in data 13/10/2017, rep. n. 6856.

PREZZO BASE: Euro 65.528

(EuroSessantacinquemilacinquecentoventotto in c.t.)

Lo scrivente rassegna pertanto la presente integrazione alla consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Napoli, 08/09/2026

L'Esperto Stimatore

(arch. Pietro Cobio)