

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ILARIA MAURIELLO

GALLERIA VANVITELLI N°37 80129 NAPOLI TEL. 081.5565873 MOB 338.4748258

E-MAIL ilamauriello@gmail.com PEC: ilaria.mauriello@archiworldpec.it

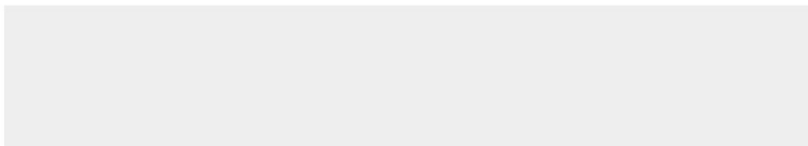
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD – G.E. DR. SSA TRIGLIONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 426/2024

ESPERTO: ARCH. ILARIA MAURIELLO

CUSTODE: AVV. GIUSEPPINA VERNOTTI

PERIZIA ESTIMATIVA



CESPITE IN SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE) – Via V. Monti n°13:

- Appartamento al P.T-1° - SUB 5

- Appartamento al P.T - SUB 6

Napoli, 05 aprile 2025



INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI	pag. 2
4. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
5. RELAZIONE	pag. 4
1° QUESITO – Identificazione diritti reali e beni	pag. 5
2° QUESITO – Descrizione dei beni	pag. 7
3° QUESITO – Dati catastali – Variazioni catastali	pag. 11
4° QUESITO - Individuazione dei lotti	pag. 14
5° QUESITO – Provenienza – Titolo ultraventennale.....	pag. 15
6° QUESITO – Titoli autorizzativi – Condoni Edilizio - Difformità	pag. 16
7° QUESITO – Stato locativo	pag. 17
8° QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 18
9° QUESITO – Suolo demaniale	pag. 19
10° QUESITO – Usi civici	pag. 19
11° QUESITO – Spese di natura condominiale.....	pag. 19
12° QUESITO – Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dell'immobile.....	pag. 19
13° QUESITO – Quota indivisa – Divisibilità del bene	pag. 23
14° QUESITO – Certificati di stato civile, matrimonio	pag. 23
6. ALLEGATI	pag. 24



1. PREMESSA

Con ordinanza del 09.01.2025, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Lorella Triglione convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe. In data 09.01.2025, prestato il giuramento di rito in modalità telematica, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 06.05.2025**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA – CONVOCAZIONE C.T.U.;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
 - 4.2) Visura storica e planimetria catastale appartamento SUB 5;
 - 4.3) Visura storica e planimetria catastale appartamento SUB 6;
 - 4.4) Planimetria catastale u.i. soppressa SUB 4;
 - 4.5) Visura storica Catasto Terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) Concessione Edilizia in sanatoria prot. 416 del 12.01.2018 con grafici;
 - 5.2) Istanza di Condonò ex L.47/85 prot. 6919 del 04.10.1986 con allegati;
 - 5.3) Stralcio ed NTA del PUC;
 - 5.4) Certificazione Soprintendenza di inesistenza vincoli;
 - 5.5) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificazione notarile notaio Messina Vitrano del 06.11.2024;
 - 6.2) Atto di compravendita notaio Orsi rep.125892 del 27.04.2018;
 - 6.3) Atto di donazione notaio Orsi rep. 31506 del 11.06.1994;
 - 6.4) Visure ipotecarie per immobile e per soggetto;
 - 6.5) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
 - 6.6) Certificati: matrimonio, residenza storico;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/ INDAGINI IMMOBILIARI;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.

3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (**cfr.all.2**), qui sinteticamente riportato:

- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- 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.
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al



bene pignorato.

- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- 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.
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la 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.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 30.01.2025

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in San Cipriano D'Aversa (CE) alla Via Vincenzo Monti n°13, dove, alla presenza dell'Avv. Giuseppina Vernotti, custode giudiziario nominato dal G.E., [REDACTED] debitori, che risiedono nell'appartamento ai [REDACTED] del [REDACTED] debitore, che risiede [REDACTED] e dell'arch. [REDACTED], collaboratrice della sottoscritta, viene presa visione dei luoghi, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione.

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO

In data 09.01.2025, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, la visura storica, la planimetria catastale relativi all'u.i. SUB 5 ed all'u.i. SUB 6, nonché la visura della p.lla 5361 al Catasto Terreni.

4.3 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

In data 17.01.2025, presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere, viene acquisita copia dell'atto di compravendita notaio Raffaele Orsi rep.125892 del 27.04.2018, trascritto il 10.05.2018 ai nn.16419/12939 e nn.16420/12940, nonché copia dell'atto di donazione notaio Raffaele Orsi rep.31506 del 11.06.1994, trascritto il 05.07.1994 ai nn. 18462/15404.

4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. CASERTA

In data 12.02.2025, presso la Conservatoria RR.II. di Caserta, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile, e per



soggetto [redacted] nonché nota di trascrizione RG 18462/1994 di atto notaio Raffele Orsi del 11.06.1994.

4.5 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO ATTI PRIVATI NAPOLI 2

In data 05.04.2025, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene fornito certificato attestante l'inesistenza di contratti di locazione registrati a nome dei debitori.

4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI S.CIPRIANO D'AVERSA (CE) – UFF. TECNICO

In data 14.03.2025, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano D'Aversa (CE), viene acquisita la seguente documentazione edilizia ed urbanistica relativa all'immobile in argomento:

- Concessione Edilizia in sanatoria prot. 416 del 12.01.2018 con grafici;
- Istanza di Condono ex L.47/85 prot. 6919 del 04.10.1986 con allegati;
- Stralcio ed NTA del PUC.

4.7 INDAGINI PRESSO COMUNE DI S.CIPRIANO D'AVERSA e CESA (CE) - ANAGRAFE

In data 29.01.2025 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Cipriano D'Aversa (CE), viene fornito il certificato di residenza storico dei debitori ed in data 04.02.2025, presso il Comune di Cesa (CE), il certificato di matrimonio.

4.8 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH. CASERTA

In data 17.02.2025, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Caserta e Provincia, viene acquisito certificato di inesistenza di vincoli insistenti sul bene in esame.

4.9 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 14.03.2025, presso l'Ufficio Usi Civici Regione Campania, è stata fornita Certificazione attestante l'inesistenza di terreni gravati da usi civici nel territorio di pertinenza del Comune di San Cipriano D'Aversa.

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da **n°2 appartamenti** a destinazione residenziale, ricompresi in un fabbricato sito in San Cipriano D'Aversa (CE) alla Via Vincenzo Monti n°13, pignorato per la piena proprietà in danno dei [redacted] relativamente all'u.i. identificata al SUB 6, e del sig. [redacted] relativamente all'u.i. identificata al SUB 5. La sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:



1° QUESITO:**- IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.****DIRITTI REALI PIGNORATI**

Come riportato sul titolo di provenienza, ovvero sull'atto di compravendita notaio Raffaele Orsi rep.125892 del 27.04.2018, trascritto il 10.05.2018 ai nn. 16419/12939 - nn. 16420/12940, di cui è stata acquisita copia presso l'Archivio Notarile di S.M. Capua Vetere (**cfr.all.6.2**), il sig.

_____ vendeva al sig _____ l'appartamento sito al PT-P1° identificato col SUB 5 e vedeva ai coniugi sig.ri _____ e

_____ l'appartamento sito al PT identificato col SUB 6; sull'atto di pignoramento, viene riportato che il cespite è pignorato per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà. Come risulta dall'Estratto di Matrimonio, acquisito dalla sottoscritta presso il Comune di Cesa (**cfr.all.6.6**), _____

_____ risultano sposati dal 29.09.1979, con nessuna annotazione; _____ risulta di stato civile libero (**cfr.all.6.6**).

IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

Il cespite pignorato consiste in **n°2 appartamenti** ricompresi in un fabbricato sito in San Cipriano D'Aversa (CE) alla Via V. Monti n°13/15.



Sovrapposizione stralcio di mappa catastale con foto satellitare

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali e, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta - Ufficio del Catasto (**cfr.all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:**1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PT-1°**

Comune di **SAN CIPRIANO D'AVERSA** Foglio **5** p.lla **5361** SUB **5**

Cat. **A/2** classe **1** consistenza **6,5 vani** Rendita **€ 288,70**

Indirizzo: Via Vincenzo Monti n.13 Piano T-1

Intestazione _____ Proprietà 1/1).

Dati
catastali



2) LOTTO 2: APPARTAMENTO AL PTComune di **SAN CIPRIANO D'AVERSA** Foglio **5** p.lla **5361** SUB **6**Cat. **A/2** classe **1** consistenza **5 vani** Rendita **€ 222,08**

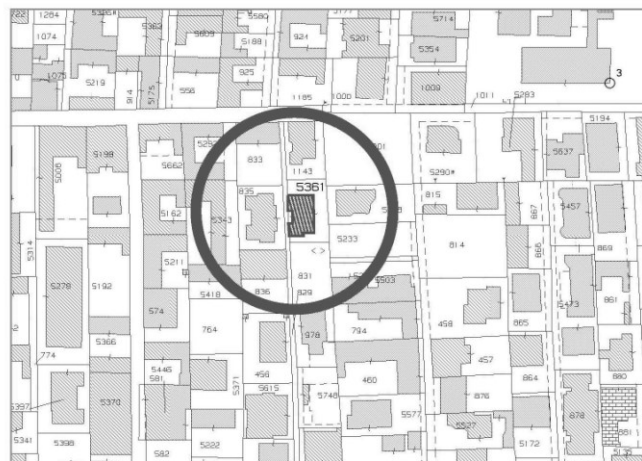
Indirizzo: Via Vincenzo Monti n.13 Piano T

Dati
catastali

Sono state riscontrate difformità tra le planimetrie catastali dei beni e lo stato dei luoghi, come riportato nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8**), ed esaminate al paragrafo 3° QUESITO.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la p.lla **5361** del F. **5**.

Mappa
catastale

Stralcio di mappa catastale

CONFINI**1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PT-1°**

L'appartamento in esame, identificato con il SUB 5, come desunto dalla planimetria catastale, verificato in sede di sopralluogo e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.8.2**), risulta così confinante:

Confini

- a nord con altra u.i. (p.lla 1143);
- a sud con altra u.i. (SUB 6);
- ad est con altra u.i. (p.lla 5168);
- ad ovest con Via Vincenzo Monti.

2) LOTTO 2: APPARTAMENTO AL PT

L'appartamento in esame, identificato con il SUB 6, come desunto dalla planimetria catastale, verificato in sede di sopralluogo e riportato nello



schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8.2**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. (SUB 5);
- a sud con altra u.i. (p.lla 831);
- ad est con altra u.i. (p.lla 5168 e p.lla 5233);
- ad ovest con Via Vincenzo Monti.

2° QUESITO:

- ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'edificio in cui è ubicato il cespite in esame è sito in San Cipriano D'Aversa (CE) alla Via Vincenzo Monti n°13/15; il cespite pignorato consiste nei seguenti beni:

1. **appartamento** a destinazione residenziale, posto al PT/P.1° - SUB 5;
2. **appartamento** a destinazione residenziale, posto al PT° - SUB 6.

L'edificio si presenta isolato nel lotto di pertinenza con un'impronta regolare a pianta pressoché rettangolare; si sviluppa su n°3 livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano sottotetto) con copertura a falde inclinate (**cfr.all.9 foto 1-3**).

Descrizione
dei beni



Veduta esterna del fabbricato da Via V. Monti

Il fabbricato presenta struttura portante in c.a. con tompagnature esterne del tipo tradizionale (**cfr.all.9 foto 1-2**); nel fabbricato sono ricomprese soltanto le n°2 u.i. suddette, oggetto di pignoramento, ognuna delle quali ha proprio accesso autonomo da Via V. Monti con cancello metallico carrabile (**cfr.all.9 foto 3-4**); l'u.i. SUB 5 presenta accesso dal civ. 13, mentre l'u.i. SUB 6 dal civ. 15. L'edificio non risulta dotato di impianto **ascensore**.



Le facciate del fabbricato sono trattate ad intonaco tinteggiato; gli infissi di finestra sono in alluminio con persiane in ferro; le ringhiere dei balconi, in ferro verniciato, presentano profili essenziali (**cfr.all.9 foto1-3**).

Esterno



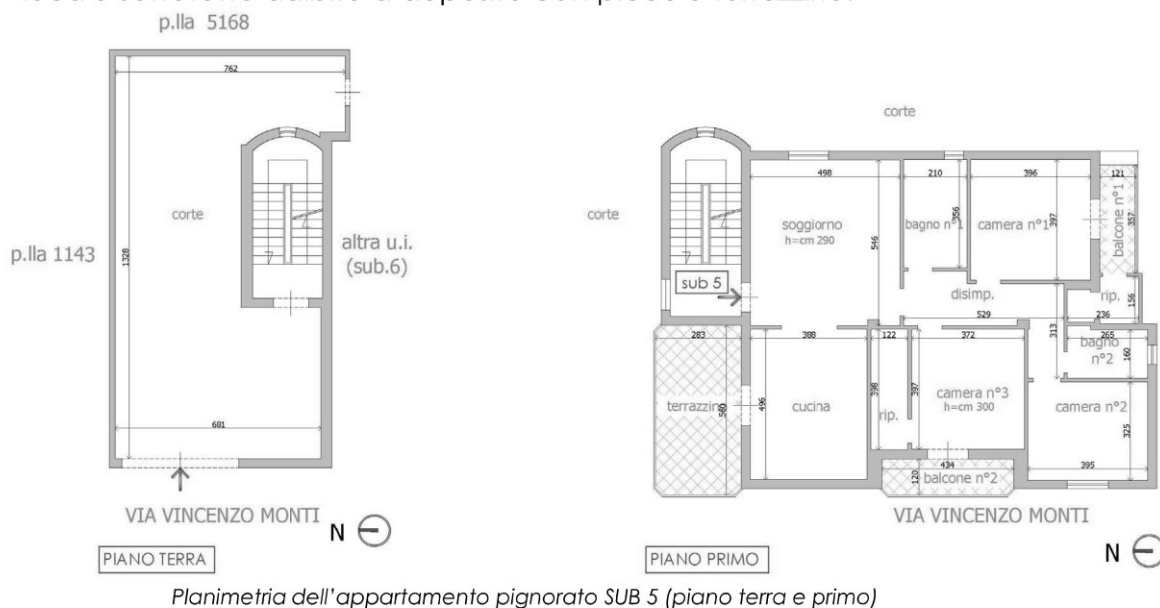
Portone di ingresso all'appartamento al PT-1° - SUB 5

Il cespite pignorato è composto dai seguenti **immobili**:

1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PT-1°

L'u.i. ubicata al PT-1° **SUB 5** presenta superficie netta pari a mq 121, ed è così composta (**cfr.all.9 foto 4-18**):

- soggiorno, cucina, n°3 camere, n°2 bagni, n°2 ripostigli e disimpegno;
- n°2 balconi ed un terrazzino;
- area cortilizia;
- locale sottotetto adibito a deposito con piccolo terrazzino.



L'immobile pignorato al PT-1° **SUB 5** presenta proprio accesso autonomo da Via V. Monti n°13 con vano scala che conduce al piano primo, dove c'è l'accesso all'appartamento vero e proprio (SUB 5). Lo stesso vano scala conduce anche al piano secondo, dove è ubicato un locale sottotetto adibito a deposito di mq 106 oltre terrazzino di mq 23.70. **Tale locale sottotetto non risulta accatastato, ma verrà considerato facente parte della consistenza dell'immobile SUB 5 essendo accessibile soltanto mediante il vano scala pertinenziale all'u.i. SUB 5 (cfr.all.9 foto 31-34):**



Planimetria del locale sottotetto adibito a deposito al P.2°

Finiture ed impianti: pavimenti e rivestimenti bagni in gres ceramico; infissi esterni in pvc con zanzariere; avvolgibili in pvc e persiane in ferro; porte interne in legno tamburato; portoncino d'ingresso del tipo blindato; pareti tinteggiate con tinta lavabile; impianto elettrico sotto traccia; impianto di riscaldamento presente ma non attivo; presenza di condizionatori a split; h interna = cm 290/ cm 300.

Caratteristiche
di finitura



Particolare del soggiorno



L'immobile risulta detenuto dal debitore [redacted] e dalla sua famiglia, come dichiarato a verbale (**cf. all.3**).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€2.000**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.



Particolare della camera da letto n°1

2) LOTTO 2: APPARTAMENTO AL PT

L'u.i. ubicata al PT **SUB 6** presenta superficie netta pari a mq 104, ed è così composta (**cf. all.9 foto 20-30**):

- soggiorno, cucina, n°2 camere, n°2 bagni, n°2 ripostigli e disimpegno;
- ripostiglio e locale deposito esterni;
- portico e area cortilizia.



Planimetria dell'appartamento pignorato SUB 6 (piano terra)



Finiture ed impianti: pavimenti in ceramica; rivestimenti bagni in ceramica; infissi esterni in alluminio effetto legno con zanzariere e persiane in ferro; porte interne in legno tamburato; portoncino d'ingresso del tipo blindato; pareti tinteggiate con tinta lavabile; impianto elettrico sotto traccia; impianto di riscaldamento autonomo a GPL; presenza di condizionatori a split; h interna = cm 280.

Caratteristiche
di finitura



Particolare dell'area esterna di pertinenza dell'u.i. al PT SUB 6

L'immobile risulta detenuto dai debitori

come dichiarato a verbale (cfr.all.3).

Stato manutentivo riscontrato: **DISCRETO**.

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€2.000**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.



Particolare del soggiorno



UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il cespite oggetto della presente relazione è sito in San Cipriano D'Aversa (CE). L'ingresso all'edificio è situato alla via Vincenzo Monti n°13. San Cipriano D'Aversa è un Comune della provincia di Caserta; presenta una superficie di 6,06 Km² con popolazione di circa 13.000 abitanti.

La posizione dell'edificio risulta essere centrale, a poca distanza dal Municipio, e risulta essere zona residenziale, dotata di esercizi commerciali e di servizi.

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA CENTRALE/ Centro Urbano".

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la SP 15;
- in termini di accessibilità su ferro, la presenza della Stazione ferroviaria FF.SS. fermata Albanova – San Cipriano D'Aversa.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità dei parcheggi;
- dalla scarsità di spazi verdi.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Come riportato al paragrafo **12° QUESITO**, l'u.i. SUB 5 al PT-1° presenta superficie netta calpestabile di mq 121, e lorda di mq 135 (oltre sottotetto di superficie netta pari a mq 106); l'u.i SUB 6 al PT presenta superficie netta calpestabile di mq 104, e lorda di mq 123.

Superfici
calpestabili

3° QUESITO:**- PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

I dati catastali, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. all.4.2**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:**1) LOTTO 1: APPARTAMENTO AL PT-1°**

Comune di **SAN CIPRIANO D'AVERSA** Foglio **5** p.lla **5361** SUB **5**

Cat. **A/2** classe **1** consistenza **6,5 vani** Rendita **€ 288,70**

Indirizzo: Via Vincenzo Monti n.13 Piano T-1

Dati
catastali



L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale ha subito le seguenti variazioni significative negli anni:

- variazione del 11.10.1993 n.4463/B.1/1993, per *fusione*, con cui veniva attribuito il seguente identificativo catastale:

F.5 P.IIIa 1364 **SUB 4** cat. A/2 consistenza 7 vani

- variazione del 31.05.2007 Pratica n. CE0268421, per *modifica identificativo – allineamento mappe*, con cui veniva attribuito il seguente identificativo catastale:

F.5 P.IIIa 5361 **SUB 4** cat. A/2 consistenza 7 vani

- variazione del 08.09.2017 Pratica n. CE0128523, per *aggiornamento planimetrico*, con cui veniva attribuito il seguente identificativo catastale:

F.5 P.IIIa 5361 **SUB 4** cat. A/2 consistenza 7 vani sup. catastale mq 177

- variazione del 13.03.2018 Pratica n. CE0033368, per *divisione-ampliamento*, con cui veniva attribuito il seguente identificativo catastale, che corrisponde all'attuale:

F.5 P.IIIa 5361 **SUB 5** cat. A/2 consistenza 6,5 vani sup. catastale mq 177.

La planimetria catastale reca la seguente data di presentazione: **14.03.2018** (cfr.all.4.2). È stata acquisita anche la planimetria catastale precedente relativa al SUB 4, che reca la seguente data di presentazione: **11.10.1993** (cfr.all.4.4).

In pratica i due immobili oggetto di pignoramento SUB 5 e SUB 6 derivano da un unico immobile originario identificato col SUB 4, che constava di piano terra adibito a portico e piano primo adibito ad abitazione, come riportato sulla planimetria catastale originaria (cfr.all.4.4).

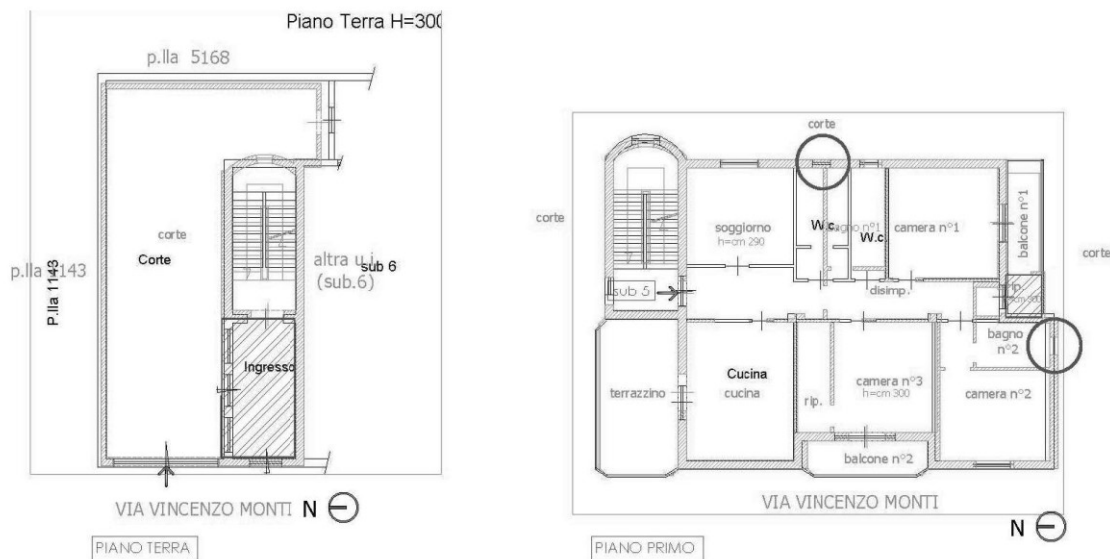
DIFFORMITÀ CATASTALI

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale ATTUALE dell'appartamento (SUB 5) e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.5):

Difformità plan.
Catastale – stato
dei luoghi

1. **diversa distribuzione interna**: si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
2. **ampliamento**: è presente un piccolo ripostiglio (mq 2) realizzato su parte del balcone sul lato sud;
3. **modifica di prospetto**: si riscontrano modifiche alle bucatore sui prospetti esterni;
4. **modifica ingresso**: è stato modificato l'ambiente ingresso al fabbricato al piano terra, in quanto sulla planimetria catastale si presenta come un volume chiuso con finestre, ma nella realtà è uno spazio aperto.





Sovrapposizione planimetria catastale ATTUALE u.i. SUB 5 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

Si precisa che l'intero piano secondo (sottotetto) adibito a deposito non risulta presente in planimetria catastale.

La sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate (soltanto dopo aver concluso l'iter urbanistico, come riportato al paragrafo 6° Quesito), inserendo altresì la planimetria del locale sottotetto del piano secondo.

I costi per la presentazione di pratica DOCFA (per l'u.i. SUB 5), si stimano in complessivi **€500**. Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

2) LOTTO 2: APPARTAMENTO AL PT

Comune di **SAN CIPRIANO D'AVERSA** Foglio **5** p.lla **5361** SUB **6**

Cat. **A/2** classe **1** consistenza **5 vani** Rendita **€ 222,08**

Indirizzo: Via Vincenzo Monti n.13 Piano T

Dati
catastali

Storia
catastale

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale ha subito le seguenti variazioni significative negli anni:

- variazione del 11.10.1993 n.4463/B.1/1993, per *fusione*, con cui veniva attribuito il seguente identificativo catastale:

F.5 P.lla 1364 **SUB 4** cat. A/2 consistenza 7 vani

- variazione del 31.05.2007 Pratica n. CE0268421, per *modifica identificativo – allineamento mappe*, con cui veniva attribuito il seguente identificativo catastale:



F.5 P.IIIa 5361 **SUB 4** cat. A/2 consistenza 7 vani

- variazione del 08.09.2017 Pratica n. CE0128523, per *aggiornamento planimetrico*, con cui veniva attribuito il seguente identificativo catastale:

F.5 P.IIIa 5361 **SUB 4** cat. A/2 consistenza 7 vani sup. catastale mq 177

- variazione del 13.03.2018 Pratica n. CE0033368, per *divisione-ampliamento*, con cui veniva attribuito il seguente identificativo catastale, che corrisponde all'attuale:

F.5 P.IIIa 5361 **SUB 6** cat. A/2 consistenza 5 vani sup. catastale mq 112.

La planimetria catastale reca la seguente data di presentazione:

14.03.2018 (cfr.all.4.2). È stata acquisita anche la planimetria catastale precedente relativa al SUB 4, che reca la seguente data di presentazione: **11.10.1993 (cfr.all.4.4)**.

In pratica i due immobili oggetto di pignoramento SUB 5 e SUB 6 derivano da un unico immobile originario identificato col SUB 4, che constava di piano terra adibito a portico e piano primo adibito ad abitazione, come riportato sulla planimetria catastale originaria (cfr.all.4.4).

DIFFORMITÀ CATASTALI

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale ATTUALE dell'appartamento (SUB 6) e lo stato dei luoghi, riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (cfr.all.8.6):

Difficoltà plan.
Catastale – stato
dei luoghi

1. **ampliamento**: è presente un ampliamento costituito da cucina e da ripostiglio su area a porticato (mq 23), nonché locale deposito su corte esterna lato est (mq 6);
2. **modifica di prospetto**: si riscontrano modifiche alle bucaure sui prospetti esterni.



Sovrapposizione planimetria catastale u.i. SUB 6 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)



La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché le stesse non sono legittime, come riportato al paragrafo 5° Quesito.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cfr.all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la p.lla **5361** del F. **5**.

Mappa
catastale

Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cfr.all.4.4**) la p.lla 5361 del F.5 viene riportata come ENTE URBANO di are 04 ca 28.

RISPONDERIA FORMALE DATI CATASTALI

È stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto (**cfr.all.6.2**).

4° QUESITO:

- PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO N°1: quota pari alla piena proprietà di appartamento a destinazione residenziale, sito in San Cipriano D'Aversa (CE) alla Via V. Monti n°13. L'u.i. pignorata è ubicata al PT-P.1°, distinta con il SUB 5, presenta superficie netta di mq 121, ed è composta da soggiorno, cucina, n°3 camere, n°2 bagni, n°2 ripostigli e disimpegno; n°2 balconi ed un terrazzino; area cortilizia; locale sottotetto adibito a deposito di mq 106 con piccolo terrazzino.

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. (p.lla 1143); a sud con altra u.i. (SUB 6); ad est con altra u.i. (p.lla 5168); ad ovest con Via Vincenzo Monti.

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA Foglio 5 p.lla 5361 **SUB 5**

Cat. A/2 classe 1 consistenza 6,5 vani Rendita € 288,70

Indirizzo: Via Vincenzo Monti n.13 Piano T-1

Il fabbricato è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria prot. 416 del 12.01.2018, rilasciata dal Comune di San Cipriano D'Aversa al [redacted], in seguito alla presentazione di istanza di sanatoria L.47/85 prot. 6919 del 04.10.1986.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria di progetto a meno di alcune difformità. In merito alle difformità riscontrate, si ritiene



che le modifiche di tramezzi e dello spazio d'ingresso potranno essere regolarizzate tramite presentazione di istanza di istanza di CILA in sanatoria ex art. 6-bis del D.P.R.380/01, mentre per l'ampliamento e la modifica di prospetto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Sono stati calcolati i costi per l'adeguamento degli impianti, per la redazione di pratica A.P.E., per la presentazione di pratica urbanistica, della pratica DOCFA, come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO n°1: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO AL PT-P1° - SUB 5	€ 136.000,00
---	---------------------

LOTTO n°2: quota pari alla piena proprietà di appartamento a destinazione residenziale, sito in San Cipriano D'Aversa (CE) alla Via V. Monti n°15. L'u.i. pignorata è ubicata al PT, distinta con il **SUB 6**, presenta superficie netta di mq 104, ed è composta da soggiorno, cucina, n°2 camere, n°2 bagni, n°2 ripostigli e disimpegno; ripostiglio e locale deposito esterni; portico e area cortilizia.

Il cespite risulta confinante a nord con altra u.i. (SUB 5); a sud con altra u.i. (p.lla 831); ad est con altra u.i. (p.lla 5168 e p.lla 5233); ad ovest con Via Vincenzo Monti.

Il cespite risulta contraddistinto catastalmente come di seguito riportato:

Comune di SAN CIPRIANO D'AVERSA Foglio 5 p.lla 5361 **SUB 6**

Cat. A/2 classe 1 consistenza 5 vani Rendita € 222,08

Indirizzo: Via Vincenzo Monti n.13 Piano T

Il fabbricato è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria prot. 416 del 12.01.2018, rilasciata dal Comune di San Cipriano D'Aversa al : [redacted] in seguito alla presentazione di istanza di sanatoria L.47/85 prot. 6919 del 04.10.1986. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde ai grafici concessionati in quanto da progetto era prevista un'area a porticato e non un appartamento.

Considerato che l'immobile in oggetto (SUB 6) è illegittimo urbanisticamente e non sanabile, e che allo stato attuale non risulta



ancora emesso ordine di demolizione del bene, nella presente relazione ai fini estimativi si è proceduto dapprima alla stima del Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo (applicando una riduzione del 30%), e successivamente al calcolo del VALORE D'USO del bene in oggetto. In definitiva, il PREZZO DASE D'ASTA dell'appartamento SUB 6 è dato dalla media dei valori calcolati con i due diversi metodi estimativi ed è pari a:

LOTTO n°2: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO SUB 6 al PT (ex portico)	€ 65.000,00
---	-------------

INTERO CESPITE: PREZZO BASE D'ASTA (n° 1 APPARTAMENTI)	€ 201.000,00
--	--------------

5° QUESITO:

- **PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

PROVENIENZA

- Con **atto di compravendita notaio Raffaele Orsi rep.125892 del 27.04.2018**, trascritto il 10.05.2018 ai nn. 16419/12939 e nn. 16420/12940, di cui è stata acquisita copia presso l'Archivio Notarile di S.M. Capua Vetere (**cfr.all.6.2**), [redacted] vendeva al sig. [redacted], l'appartamento sito al PT-P1° identificato col SUB 5 e vedeva ai coniugi [redacted] l'appartamento sito al PT identificato col SUB 6; si precisa che sul suelencato atto notarile, l'identificazione catastale dei beni in esame corrisponde a quella attuale.
- Con **atto di donazione notaio Raffaele Orsi rep.31506 del 11.06.1994**, trascritto il 05.07.1994 ai nn. 18462/15404, di cui è stata acquisita copia presso l'Archivio Notarile di S.M. Capua Vetere (**cfr.all.6.3**), gli immobili in esame erano pervenuti a [redacted] per donazione da [redacted] si precisa che, sul suelencato atto notarile, l'identificazione catastale dei beni non corrisponde a quella attuale, ma riporta l'identificazione originaria (SUB 4).

Titolo di
provenienza

Provenienza
ultra-ventennale

6° QUESITO:

- **VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite oggetto di pignoramento risulta legittimato in virtù di **Concessione Edilizia in sanatoria prot. 416 del 12.01.2018 (cfr.all.5.1)**, rilasciata dal Comune di San Cipriano D'Aversa al [redacted] in seguito alla presentazione di **istanza di sanatoria L.47/85 prot. 6919 del 04.10.1986 (cfr.all.5.2)**.

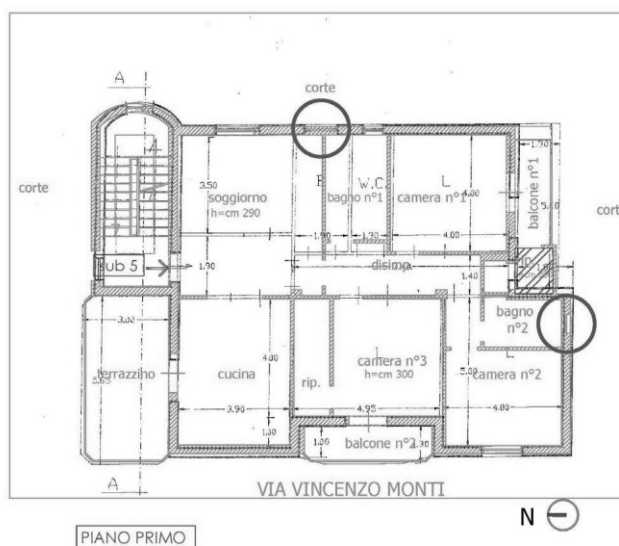
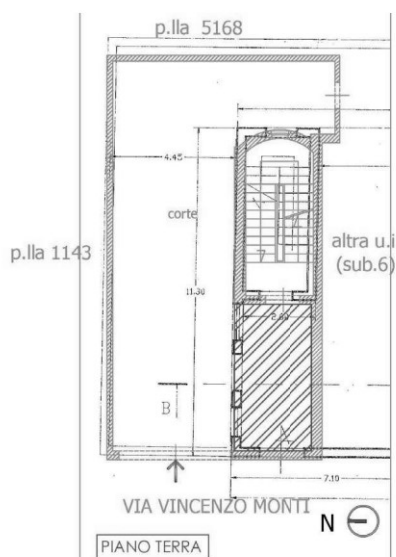


DIFFORMITÀ URBANISTICHE: PLANIMETRIA DI PROGETTO – STATO DEI LUOGHI (U.I. SUB 5)

Dalla sovrapposizione dei grafici allegati alla Concessione in sanatoria dell'appartamento (SUB 5) (coincidenti con le planimetrie catastali), con lo stato dei luoghi (cfr.all.8.7), si sono potute riscontrare le seguenti difformità:

Difformità plan.
progetto – stato
dei luoghi

1. **ampliamento:** è presente un piccolo ripostiglio (mq 2) realizzato su parte del balcone sul lato sud;
2. **modifica di prospetto:** si riscontrano modifiche alle bucaure sui prospetti esterni;
3. **diversa distribuzione interna:** si riscontra una modifica dei tramezzi interni;
4. **modifica ingresso:** è stato modificato l'ambiente ingresso al fabbricato al piano terra, in quanto sulla planimetria di progetto si presenta come un volume chiuso con finestre, ma nella realtà è uno spazio aperto.



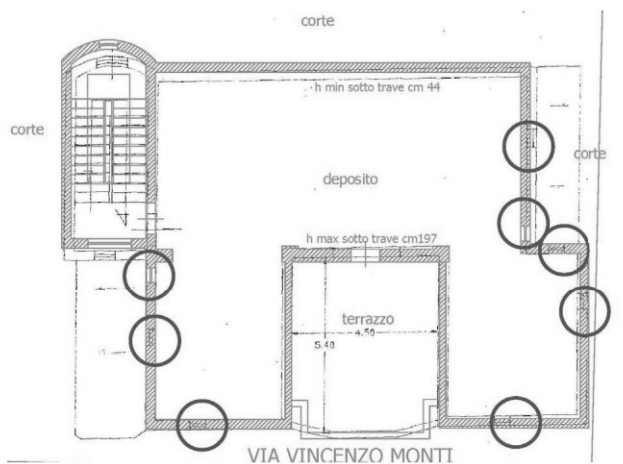
Sovrapposizione planimetria di progetto u.i. SUB 5 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

Dalla sovrapposizione dei grafici allegati alla Concessione in sanatoria del locale sottotetto al P.2° con lo stato dei luoghi (cfr.all.8.9), si sono potute riscontrare le seguenti difformità:

Difformità plan.
progetto – stato
dei luoghi

- **modifica di prospetto:** si riscontrano modifiche alle bucaure sui prospetti esterni.





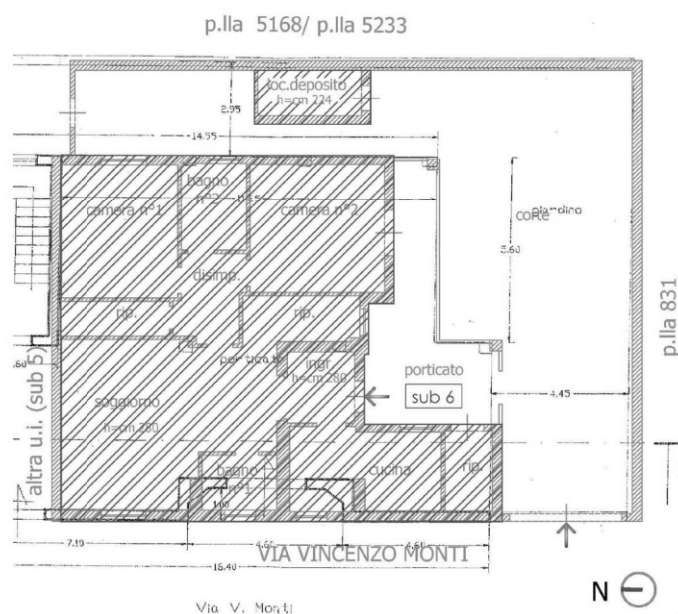
Sovrapposizione planimetria di progetto sottotetto al P2° e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

DIFFORMITÀ URBANISTICHE: PLANIMETRIA DI PROGETTO – STATO DEI LUOGHI (U.I. SUB 6)

Dalla sovrapposizione dei grafici allegati alla Concessione in sanatoria dell'appartamento (SUB 6) con lo stato dei luoghi (cfr. all.8.8), si sono potute riscontrare le seguenti difformità:

Difformità plan.
progetto – stato
dei luoghi

1. **ampliamento**: è stato realizzato l'intero appartamento nonché piccolo locale deposito su area a porticato;
2. **modifica di prospetto**: si riscontrano modifiche alle bucatore sui prospetti esterni;
3. **cambio di destinazione d'uso**: è stato modificata la destinazione d'uso del piano terra da porticato in uso residenziale.



Sovrapposizione planimetria di progetto u.i. SUB 6 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

Per dette opere nessun titolo autorizzativo risulta rilasciato dall'Amministrazione comunale, come accertato dalla sottoscritta presso il pertinente Ufficio Tecnico.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità - **diversa distribuzione interna**, e - **modifica ingresso**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Mancata CILA ex art. 37 del D.P.R.380/01 e s.m.i., con una spesa prevista comprensiva di oneri e spese tecniche non inferiore ad **€3.000/u.i.** (soltanto dopo aver eseguito i ripristini di cui ai punti successivi);

- Circa la eventuale sanabilità delle difformità - **ampliamento**, - **modifica di prospetto**, - **cambio di destinazione d'uso**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si rileva quanto segue:

Sanabilità
degli abusi
edilizi

- non sussistono i presupposti di cui all'art.46 comma 5 D.P.R.380/01, in quanto l'immobile non rientra nelle previsioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria;
- non sussistono i presupposti di cui all'art.40 comma 6 L.47/85, in quanto le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono (L.326/2003).

Alla luce di quanto sopra, si rileva che tali interventi non possono essere ritenuti sanabili. Si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sui grafici concessionati, con una spesa prevista non inferiore ad **€ 1.000/u.i. (per l'appartamento SUB 5 e per il locale sottotetto).**

Per quanto riguarda l'immobile **SUB 6**, da quanto sopra emerge che, **allo stato attuale l'appartamento dal punto di vista urbanistico risulta illegittimo, in quanto da progetto era prevista un'area a porticato e non un appartamento.**

Considerato che l'immobile in oggetto (SUB 6) è totalmente abusivo e non sanabile, e che allo stato attuale non risulta ancora emesso ordine di demolizione del bene, nella presente relazione ai fini estimativi si procederà dapprima alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo** (applicando una riduzione del **30%**), e successivamente si calcolerà il **VALORE D'USO** del bene in oggetto.



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sotto il **profilo urbanistico**, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Cipriano D'Aversa, e dalla documentazione fornita dallo stesso Ufficio (**cf. all.5.3**), si desume che il lotto su cui insiste l'edificio in esame:

PRG

- ricade in **zona omogenea "B" di Completamento del tessuto edilizio consolidato** del **P.U.C.**, adottato con delibera di C. C. n°20 del 26.06.2020, le cui prescrizioni urbanistiche sono disciplinate dall'art.11 delle N.T.A.;
- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza ivi (beni culturali e paesaggistici), come è emerso dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza per Caserta e Provincia (**cf. all.5.4**).

Inesistenza
vincoli
specifici**7° QUESITO:**

- INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

STATO LOCATIVO

In data 03.04.2025, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti di locazione registrati a nome dei debitori (**cf. all.6.5**).

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che il cespite in oggetto è occupato dai debitori e dalle proprie famiglie, come dichiarato a verbale. Pertanto, ai fini della valutazione, lo stesso verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Cespite
libero**8° QUESITO:**

- SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

VINCOLI

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile in esame **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza ivi (beni culturali e paesaggistici), come è emerso dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza per Caserta e Provincia (**cf. all.5.4**).

Inesistenza
vincoli
specifici

Inoltre si è accertato che nel territorio di pertinenza del Comune di Frignano **non vi sono terreni** gravati da **usi civici**, come risulta da Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.5**).

Inesistenza
usi civici**ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Per quanto riguarda oneri di natura condominiale, in sede di accesso è stato dichiarato che non risulta costituito alcun condominio.



ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI: FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀ

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile e verificato con indagini ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (**cf. all.6.4**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

Formalità
pregiudizievoli**ISCRIZIONI:**

- **Iscrizione del 10.05.2018 ai nn.16421/1706** di ipoteca volontaria per €135.000, per capitale di € 90.000, a favore di Credit Agricole Cariparma SPA contro i debitori, gravante sui beni oggetto di pignoramento;

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione del 29.10.2024 ai nn. 40619/32428** nascente da pignoramento immobiliare, a favore di Credit Agricole Cariparma SPA contro i debitori, gravante sui beni in oggetto.

9° QUESITO:**- VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come risulta dagli accertamenti effettuati presso il Comune di San Cipriano D'Aversa.

10° QUESITO:**- VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Usi civici della Regione Campania, risulta che non vi sono terreni gravati da usi civici (**cf. all.5.5**).

Inesistenza
usi civici**11° QUESITO:****- FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

Per quanto riguarda oneri di natura condominiale, in sede di accesso è stato dichiarato che non risulta costituito alcun condominio.

12° QUESITO:**- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.****DATI METRICI**

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.8**); nel calcolo sono

Dati
metrici

stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (S_R)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST})**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%, terrazzi al 15%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{CONS})** - stato di conservazione buono: 1.00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

1) LOTTO N°1 - APPARTAMENTO AL PT-P1° - SUB 5 (SUP. NETTA COPERTA mq.121)

LOTTO N°1	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S_C (mq)	C_{DEST}	C_{CONS}	S_R (mq)
	APPARTAMENTO SUB 5	Lorda coperta (netta 121 mq)	135,00	1,00	1,00	135,00
	PIANO TERRA - PRIMO	Balconi	9,50	0,25	1,00	2,38
		Terrazzino	16,00	0,15	1,00	2,40
		Corte	77,00	0,05	1,00	3,85
		Locale sottotetto (netta 106 mq)	118,00	0,30	1,00	35,40
		Terrazzino in locale sottotetto	23,70	0,30	1,00	7,11
		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S_R (mq)				186,14

2) LOTTO N°2 - APPARTAMENTO AL PT - SUB 6 (SUP. NETTA COPERTA mq.104)

LOTTO N°2	CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
		Superfici	S_C (mq)	C_{DEST}	C_{CONS}	S_R (mq)
	APPARTAMENTO SUB 6 (EX PORTICO)	Lorda coperta (netta 104 mq)	123,00	1,00	1,00	123,00
	PIANO TERRA	Porticato	18,30	0,15	1,00	2,75
		Corte	94,00	0,05	1,00	4,70
		Locale deposito esterno	5,50	0,20	1,00	1,10
		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S_R (mq)				131,55

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Considerato che l'immobile in oggetto è totalmente abusivo e non sanabile, e che allo stato attuale non risulta ancora emesso ordine di demolizione del bene, nella presente relazione si procederà dapprima alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo** e successivamente si calcolerà il **VALORE D'USO** del bene in oggetto.

Pertanto si adotterà innanzitutto il **Metodo di stima sintetico comparativo**, teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2024 - **cfr.all.7**) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (Tecnocasa, ecc.); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:



VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI IN SAN CIPRIANO D'AVERSA - ZONA CENTRALE: VIA V. MONTI			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2024	Zona Centrale - Centro urbano	650,00	950,00
Indagini di Mercato	Zona Centrale - Centro urbano	750,00	1.100,00
<i>MEDIA</i>		700,00	1.025,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		850	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

€/mq 850 per la destinazione **Residenziale: Appartamenti**

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - APRILE 2025 APPARTAMENTI IN SAN CIPRIANO D'AVERSA - ZONA CENTRALE: VIA V. MONTI				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Casa Dec	Via Buonarroti	€ 200.000,00	165	discerte condiz.
Arkè srls	Via del Giglio	€ 95.000,00	100	locato
Fondocasa	Via Moro	€ 277.000,00	320	ristrutturato
Abitarecasa	Via Acquario	€ 75.000,00	70	buone condiz.
Remax	Via Montecorvino	€ 260.000,00	250	villa buone condiz.

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

La **stima** del bene sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del cespite in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Raggiungliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S_R**) precedentemente individuate, il più probabile valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene definito dalla relazione che segue: **V_m = (S_R x Q_r)**.

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:



TABELLA RIEPILOGATIVA - IMMOBILE IN S.CPRIANO D'AVERSA				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S _R (mq)	Quotaz. Assunta Q _r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r
LOTTO N°1	APPARTAMENTO SUB 5	186,14	850	158.215
	PIANO TERRA - PRIMO			
	VALORE CESPITE IN C.T.			158.000
TABELLA RIEPILOGATIVA - IMMOBILE IN S.CPRIANO D'AVERSA				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S _R (mq)	Quotaz. Assunta Q _r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r
LOTTO N°2	APPARTAMENTO SUB 6 (EX PORTICO)	131,55	850	111.813
	PIANO TERRA			
	VALORE CESPITE IN C.T.			112.000
VALORE COMPLESSIVO CESPITE IN C.T.				270.000

Il valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, per la redazione di di pratica A.P.E., per le difformità urbanistiche (per l'immobile al PT SUB 6 si applica una riduzione del **30%** perché il cespite è abusivo e non sanabile), come evidenziato nei paragrafi precedenti. Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

PREZZO BASE D'ASTA - CESPITE IN SAN CIPRIANO D'AVERSA (CE)										
TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	PRATICA A.P.E.	PRATICA DOCFA/ VARIAZIONE CATASTALE	ONERI CONDOMINIALI	DIFFORMITA' / COSTI DI RIPRISTINO	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
IMMOBILE IN NAPOLI: VIA SALVATORE GIRARDI N°43										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r								
LOTTO N°1	APPARTAMENTO SUB 5 PIANO TERRA- PRIMO	158.000,00		2000	300	500	0	4000	10%	136.080
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)										136.000

TABELLA RIEPILOGATIVA										
IMMOBILE IN NAPOLI: VIA SALVATORE GIRARDI N°43			DECURTAZIONI :	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	PRATICA A.P.E.	PRATICA DOCFA/ VARIAZIONE CATASTALE	ONERI CONDOMINIALI	DIFFORMITA' URBANISTICHE	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) S _R x Q _r								
LOTTO N°2	APPARTAMENTO SUB 6 (EX PORTICO) PIANO TERRA	112.000,00		2000	300	0	0	30%	10%	65.820
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)										66.000
PREZZO BASE D'ASTA INTERO CESPITE (IN CIFRA TONDA)										202.000



Ai fini della presente stima si procederà anche ad effettuare la stima del VALORE D'USO, e a calcolare la media tra le due stime, come riportato al paragrafo successivo.

STIMA DEI BENI – VALORE D'USO

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione, o meno, dell'u.i. in questione, ubicata al PT identificata col SUB 6 (ex portico) e dovendo tenere presente che la stessa risulta totalmente abusiva e non sanabile, la sottoscritta ritiene corretto calcolare il "**VALORE D'USO**" di tale immobile.

CALCOLO DEL VALORE D'USO DEL LOTTO 2 (SUB 6)

Questo criterio estimativo esprime il valore che deriva direttamente dall'uso che un individuo fa o intende fare del bene stesso. Nel caso in questione, dunque, il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il "*metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto*", ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 15-20 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Dalle tabelle desunte da Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2024, in **all.7**), si evince che per fabbricati residenziali (che hanno un'autorizzazione assentita) il canone di locazione di riferimento è ricompreso nel seguente range:

min 1,9 ÷ max 2,8 (€/mq x mese)

per un valore di riferimento che si adotta pari a:

valore locativo medio appartamento: €2,35 (€/mq x mese)

Tenuto conto che l'immobile in esame è illegittimo dal punto di vista urbanistico, si ritiene che l'importo di riferimento da valutare a mq debba essere decurtato del 10%; pertanto si avrà un valore locativo per l'appartamento pari ad €2,115 (€/mq x mese).

Il valore locativo mensile dei beni si ottiene moltiplicando il valore di Locazione calcolato per la superficie netta dell'immobile:

VALORE D'USO APPARTAMENTO:

$€2,115 \text{ (€/mq x mese)} \times 104 \text{ mq} = €220 \text{ mensili (in c.t.)}$

Pertanto, in un anno tale immobile produce un reddito lordo pari a:

$€220 \times 12 = €2.640$

da cui si deve detrarre almeno il 20% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha un reddito annuale netto pari a:

$€2.640 \times 0,80 = €2.112,00 \text{ (in c.t.)}$.



Ipotizzando un saggio di capitalizzazione più cautelativo $i = 0,04$ sostituendo i valori determinati nella formula

$$V = R / i$$

si ottiene:

$$V = € 2.112 / 0,04 = \text{€ } 52.800 \text{ (in c.t.)}.$$

Il valore che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 20 anni prima di un'eventuale demolizione del manufatto, è pari a:

$$V = € 2.112 \times 20 = \text{€ } 42.240 \text{ (in c.t.)}.$$

Per cui, per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile **valore d'uso**, si può procedere alla media aritmetica tra i valori innanzi ottenuti:

$$V = (\text{€ } 52.800 + \text{€ } 42.240) / 2 = \text{€ } 47.500 \text{ (in c.t.)}$$

In definitiva, il **PREZZO DASE D'ASTA dell'appartamento SUB 6** è dato dalla media dei valori calcolati con i due diversi metodi estimativi, ed è pari a:

$$V_1 = (\text{€ } 66.000 + \text{€ } 47.500) / 2 = \text{€ } 57.000 \text{ (in c.t.)}$$

In definitiva, il PREZZO DASE D'ASTA del cespite pignorato è il seguente:

$$V_1 = \text{appartamento al PT-P1° SUB 5} = \text{€ } 136.000 \text{ (in c.t.)}$$

$$V_2 = \text{appartamento (ex portico) al PT SUB 6} = \text{€ } 57.000 \text{ (in c.t.)}$$

Pertanto, il prezzo base d'asta complessivo del cespite in esame è il seguente (in cifra tonda):

INTERO CESPITE: PREZZO BASE D'ASTA (APPARTAMENTI SUB 5 e SUB 6)	€ 193.000 (in c.t.)
--	----------------------------

13° QUESITO:

- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nel punto 1° della presente relazione, si procede alla stima dell'intero del bene pignorato.

14° QUESITO:

- ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Come da indagini effettuate e relativi certificati rilasciati dagli Uffici Anagrafe del Comune di San Cipriano D'Aversa e di Cesa (CE) (**cfr.all.6.6**), risulta che:



La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°29 pagine e n°9 allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli 05.04.2025

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)

