

Salvatore Buonavolontà – Ingegnere Forense

Casapesenna: Via 31 Maggio, n°29, CAP:80027

Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, CAP: 80011

Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it - Mail: ing.salbuo@gmail.com

P.I.:03432221210 – C.F. BNV SVT73H09F839U

TRIBUNALE DI NAPOLI NAPOLI NORD

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELEGATO - DOTT. PAOLA CASERTA

RUOLO GENERALE ESECUZIONE - N° 88 / 2016

PARTE PROCEDENTE:

BANCA DEL MEZZOGIORNO – MEDIO CREDITO CENTRALE

PARTE ESECUTATA:

XXXXXXXXXXXX



**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buonavolontà Salvatore,
nell'Esecuzione Immobiliare 209/2015 del R.G.E.**

promossa da

BANCA DEL MEZZOGIORNO – MEDIOCREDITO CENTRALE SPA

Viale America 351 - ROMA

C.F.

contro

XXX

Xxxx

xxxx

XXXX

XXXX

XXXX

XXXXX

XXXXX

XXXXX



INCARICO

In data 29/03/2018, il sottoscritto Ing. Buonavolontà Salvatore, con studio in Via Giovanni XXIII, 39 - 80011 - Acerra (NA),

email: ing.salbuo@gmail.com

PEC: salvatore.buonavolonta@ordingna.it,

Tel. 081 0147408,

Fax 081 19020001,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dalla Dott. Paola Caserta

In data 30/03/2018 riceveva notifica del Provvedimento di nomina a mezzo PEC.

In data 30/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito a mezzo PCT, avanti al G.E. Dott. Paola Caserta presso il Tribunale di Napoli Nord.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento e quindi della presente perizia sono costituiti dai seguenti immobile:

Bene N° 1 - Appartamento ad uso ufficio, posto al piano terra, costituito da 7,5 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 5, P.Illa 356, sub.4 del comune di Casapesenna, alla Via Giovanni Pascoli, compreso tra il bene n°2, che si sviluppa su due piani disgiunti, il seminterrato ed il primo.

Bene N° 2 - Appartamento ad uso ufficio, posto ai piani primo e seminterrato, costituito da 6 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 5, P.Illa 356, sub.5 del comune di Casapesenna, alla Via Giovanni Pascoli, posto al di sopra ed al di sotto del bene n°1.

L'immobile ricade in zona Centrale del comune di Casapesenna, sono presenti tutti i servizi generali, (scuole, istituti di credito, servizi sanitari), ed in una zona dove sono presenti tutti immobili residenziali di pregio.

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

In riferimento a detto quesito, all'interno del fascicolo telematico è presente la relazione notarile, (copre il ventennio) prodotta dalla parte procedente, redatta dal Notaio Dott. Giovanbattista Musto, Notaio in Caserta, in data 31/03/2016, e come verificato dalle visure ipocatastali allegate, redatte dall'esperto stimatore, rispetto alle quale non vi è stata alcuna modifica.



QUESITO n°1: identificare i diritti reali de i beni oggetto del pignoramento

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, derivanti dal pignoramento immobiliare, appartengono a:

XXXXX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni, dal 10/10/2000, come si evince dal certificato di matrimonio allegato.

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti reali:
proprietà per 1000/1000.

BENE 1

I dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento, sito nel comune di Casapesenna sono i seguenti:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	356	4		A10	1	7,5 VANI	233	1181,40	T	

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

BENE 2

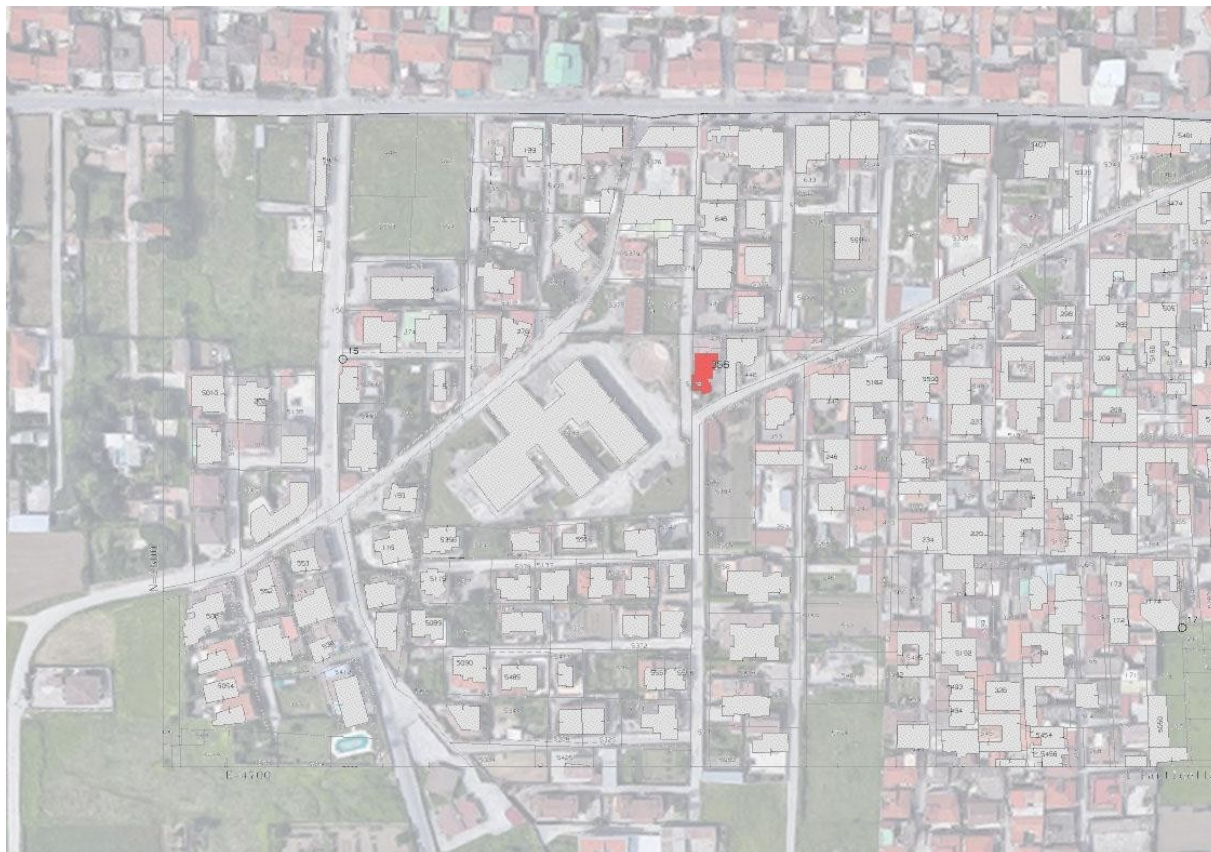
I dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento, sito nel comune di Casapesenna sono i seguenti:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	356	5		A10	6	6 VANI		1285,98	1 - S1	

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.



Di seguito viene riportata la sovrapposizione delle orto foto con la relativa mappa catastale relativamente al bene oggetto di stima immobiliare.



In merito alla formazione di 1 o più lotti, la consistenza individuata nell'atto di pignoramento consente di individuare un due lotti, in quanto i due immobili hanno una loro autonomia.

I confini di entrambi i beni oggetto di stima sono i seguenti:

- a SUD, con Via Pascoli;
- ad EST con particella 5448;
- ad OVEST con Via V Traversa Corso Europa;
- a NORD con Particella 409.



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

BENE 1

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un piano rialzato, compreso tra il primo piano ed il piano seminterrato del bene 2, mentre la corte antistante il fabbricato è da ritenersi comune ad ambo gli immobili.

Il fabbricato è realizzato con fondazioni in conglomerato cementizio armato, dalle quali si diparte la struttura in elevazione a telaio, dove le strutture portanti verticali, sono costituite da pilastri, mentre quelle orizzontali sono costituite da travi.

I solai sono realizzati in laterocemento con soletta armata.

La copertura del fabbricato è piana.

L'altezza interna è di circa 3,05 metri.

L'esposizione dell'immobile è buona, in quanto affaccia su quattro lati.

Le chiusure verticali esterne sono realizzate con blocchetti di laterizio, ed il pacchetto complessivo ha uno spessore di circa 30 cm.

La parte interna è intonacata e tinteggiata.

Le partizioni verticali interne, sono realizzate con blocchetti di laterizio,intonacate e tinteggiate su ambo i paramenti.

La pavimentazione interna degli ambienti della zona giorno è in elementi rettangolare di forma allungata con effetto anticato, nella zona notte in tutti gli ambienti è presente pavimentazione lignea (parquet), mentre nei bagni sono presenti pavimenti e rivestimenti a tinta unita con elementi quadrati, in uno di medio formato circa 10x10, ed in un altro tipo a mosaico.

Gli infissi esterni, sono costituiti da tapparelle in materiale plastico.

Gli infissi interni sono in legno, con apertura a battente.

La scala che consente l'accesso al piano, si sviluppa su una forma circolare, a rampa unica.

Gli impianti di servizi si presentano tutti funzionanti.

L'alimentazione dell'impianto sanitario e dei riscaldamenti è di tipo autonomo a caldaia murale, posta all'esterno sul balcone.

Sono presenti climatizzatori di tipo monosplit.

Mancano le certificazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 37/08 smi, i cui costi di adeguamento vengono computati in €2.000,00, ed altresì il certificato di



prestazione energetica (APE), i cui costi vengono computati in €250,00.

Non sono presenti dotazioni condominiali, in quanto il fabbricato è costituito dai soli due immobili oggetto della presente stima, e l'unica parte che è da ritenersi comune ad entrambi i beni è la corte esterna.

In termini di superfici, si allega la presente tabella:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio - Abitazione	183,80 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	3,05 m	T
Balcone	23,55 mq	23,55 mq	0,25	5,89 mq	3,05 m	T
Corte esclusiva 50%	302.50 mq	302.50 mq	0.05	15.12,89 mq		T
Totale superficie convenzionale:				251,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				251,01 mq		

L'altezza utile interna è pari a 3,05 metri.

La superficie netta è composta dai seguenti ambienti:

Soggiorno Pranzo: 52,20 mq;

Cucina: 27,10 mq (non viene considerata la parte ampliata abusiva di 15.00 mq) ;

Letto1: 16,35 mq;

Letto2: 15,90 mq;

Letto3: 23,55 mq;

WC1: 6,30 mq,

WC2: 5,20 mq;

WC3: 6,00 mq;

Disimpegno: 20,60 mq;

Ripostiglio: 10,60 mq;

Balcone1: 8,55 mq;

Balcone2 (oggi chiuso dalla cucina): 15,00 mq;

Corte esclusiva del fabbricato al 50%: 302.50 mq.



Di seguito si allegano rilievi fotografici

CUCINA



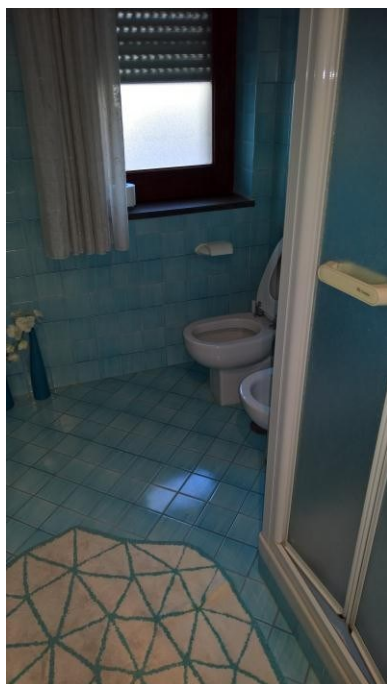
SOGGIORNO



DISIMPEGNO



BAGNO 1



BAGNO 2



BAGNO 3



LETTO 1



LETTO 2



LETTO 3



BALCONE



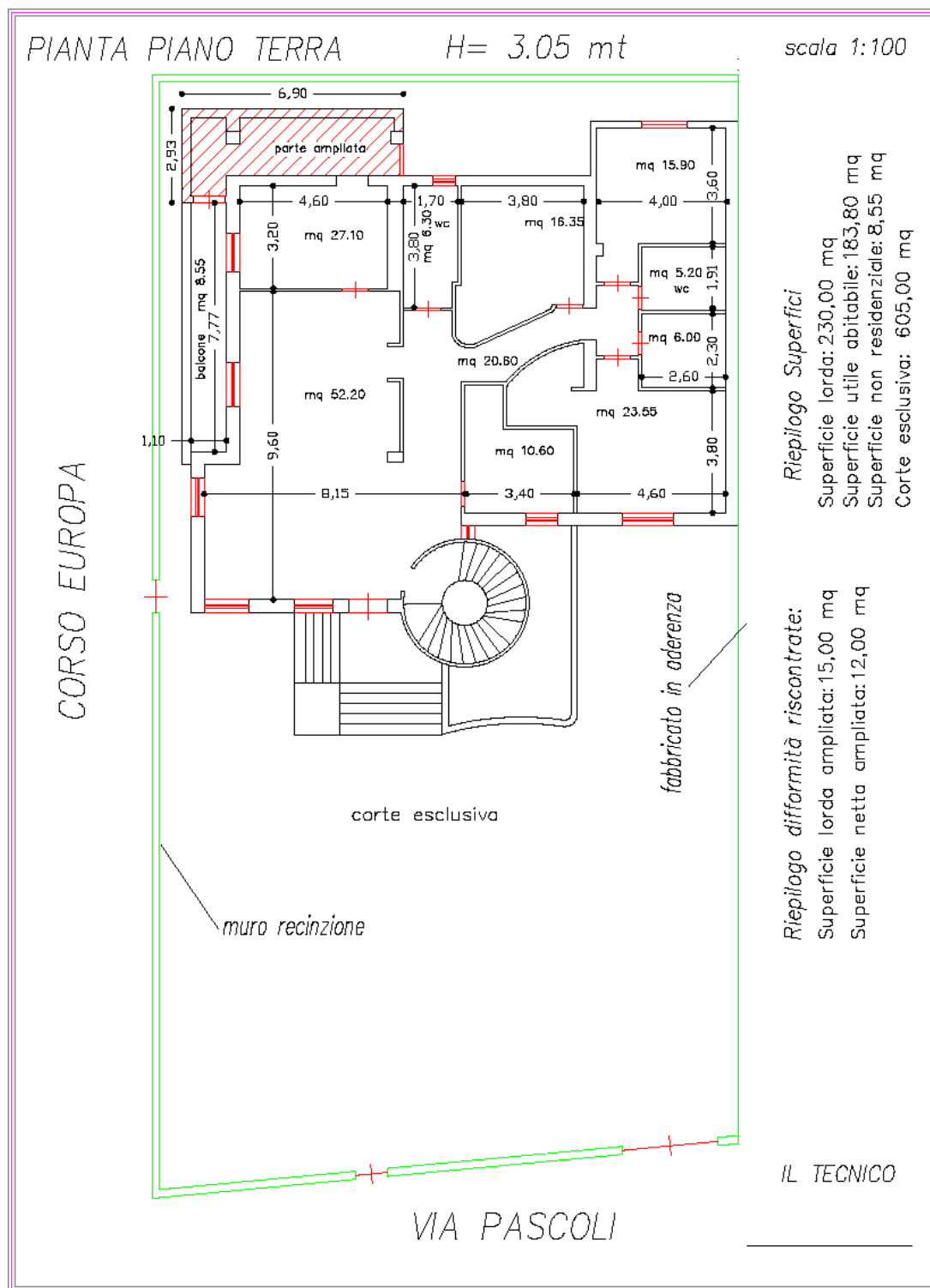
PROSPETTI VIA V TRAVERSA CORSO EUROPA



PROSPETTI VIA PASCOLI



Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi .



BENE 2

L'immobile oggetto di esecuzione si sviluppa su due livelli non contigui, in particolare uno posto al primo piano, ed uno posto al piano seminterrato, tra questi due piani, è posto l'immobile di cui all'altro lotto, BENE 1, mentre la corte antistante il fabbricato è da ritenersi comune ad ambo gli immobili.

Il fabbricato è realizzato con fondazioni in conglomerato cementizio armato, dalle quali si diparte la struttura in elevazione a telaio, dove le strutture portanti verticali, sono costituite da pilastri, mentre quelle orizzontali sono costituite da travi.

I solai sono realizzati in laterocemento con soletta armata.

La copertura del fabbricato è piana.

L'altezza interna è di circa 3,05 metri per il primo piano, e di circa 2,30 per il piano seminterrato.

L'esposizione dell'immobile è buona, in quanto affaccia su quattro lati.

Le chiusure verticali esterne sono realizzate con blocchetti di laterizio, ed il pacchetto complessivo ha uno spessore di circa 30 cm.

La parte interna è intonacata e tinteggiata.

Le partizioni verticali interne, sono realizzate con blocchetti di laterizio,intonacate e tinteggiate su ambo i paramenti.

La pavimentazione interna degli ambienti al piano primo (che si presenta inutilizzato) della zona giorno è in resina, nella zona notte in tutti gli ambienti è presente pavimentazione di ceramica a forma quadrata con la presenza di due formati, mentre nei bagni sono presenti pavimenti e rivestimenti a tinta unita con elementi rettangolari di colore beige, in uno di medio formato circa 20x30.

Gli infissi esterni, sono costituiti da tapparelle in materiale plastico.

Gli infissi interni sono in legno, con apertura a battente.

La scala che consente l'accesso al piano, si sviluppa su una forma circolare, a rampa unica.

Gli impianti di servizi si presentano tutti funzionanti.

L'alimentazione dell'impianto sanitario e dei riscaldamenti è di tipo autonomo a caldaia murale, posta all'esterno sul balcone.

Sono presenti climatizzatori di tipo monosplit.

L'immobile non essendo utilizzato si presenta in pessimo stato di manutenzione come si evince dai rilievi fotografici.



Mancano le certificazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 37/08 smi, i cui costi di adeguamento vengono computati in €5.000,00, ed altresì il certificato di prestazione energetica (APE), i cui costi vengono computati in €250,00.

Non sono presenti dotazioni condominiali, in quanto il fabbricato è costituito dai soli due immobili oggetto della presente stima, e l'unica parte che è da ritenersi comune ad entrambi i beni è la corte esterna.

In termini di superfici, si allega la presente tabella:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio - Abitazione	112,80 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	3,05 m	T
Balcone	31,95 mq	31,95 mq	0,25	7,99 mq	3,05 m	T
Locale seminterrato	174,75 mq	220,00 mq	0,50	110,00 mq	2,30	S1
Corte esclusiva 50%	302,50 mq	302,50 mq	0,05	15,12 mq		T
Totale superficie convenzionale:				277,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				277,11 mq		

L'altezza utile interna è pari a 3,05 metri per il piano primo.

L'altezza utile interna è pari a 2,30 metri per il piano seminterrato.

La superficie netta è composta dai seguenti ambienti:

Piano 1:

Cucina Soggiorno Pranzo (Ufficio 1): 45,00 mq;

Letto 1 (Ufficio 2): 27,30 mq;

Letto 2: (Ufficio 3) 16,10 mq;

WC1: 13,70 mq,

Lastrico Solare non accessibile: 53,55 mq;

Balcone1: 31,95 mq;

Piano Seminterrato:

Taverna 1: 27,45 mq;

Taverna 2: 21,20 mq;

WC1: 4,10 mq,

Locale di sgombero 1: 68,10 mq;

Locale di sgombero 2: 18,60 mq;

Locale di sgombero 3: 4,00 mq;

Autorimessa: 31,30 mq.

Corte esclusiva del fabbricato al 50%: 302.50 mq.



Di seguito si allegano rilievi fotografici

UFFICIO 1 – PIANO 1



UFFICIO 2 – PIANO 1



UFFICIO 3 – PIANO 1



BAGNO – PIANO 1



BALCONE – PIANO 1



BALCONE – PIANO 1



TAVERNA 1 PIANO S1



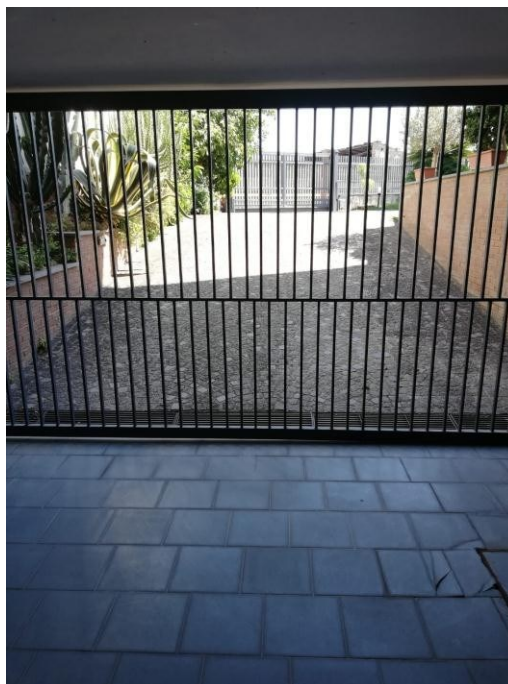
TAVERNA 2 PIANO S1



BAGNO S1



ACCESSO PIANO S1



LOCALE DI SGOMBERO 1 S1



AUTORIMESSA S1



SCALA PIANO S1



SCALA PIANO 1



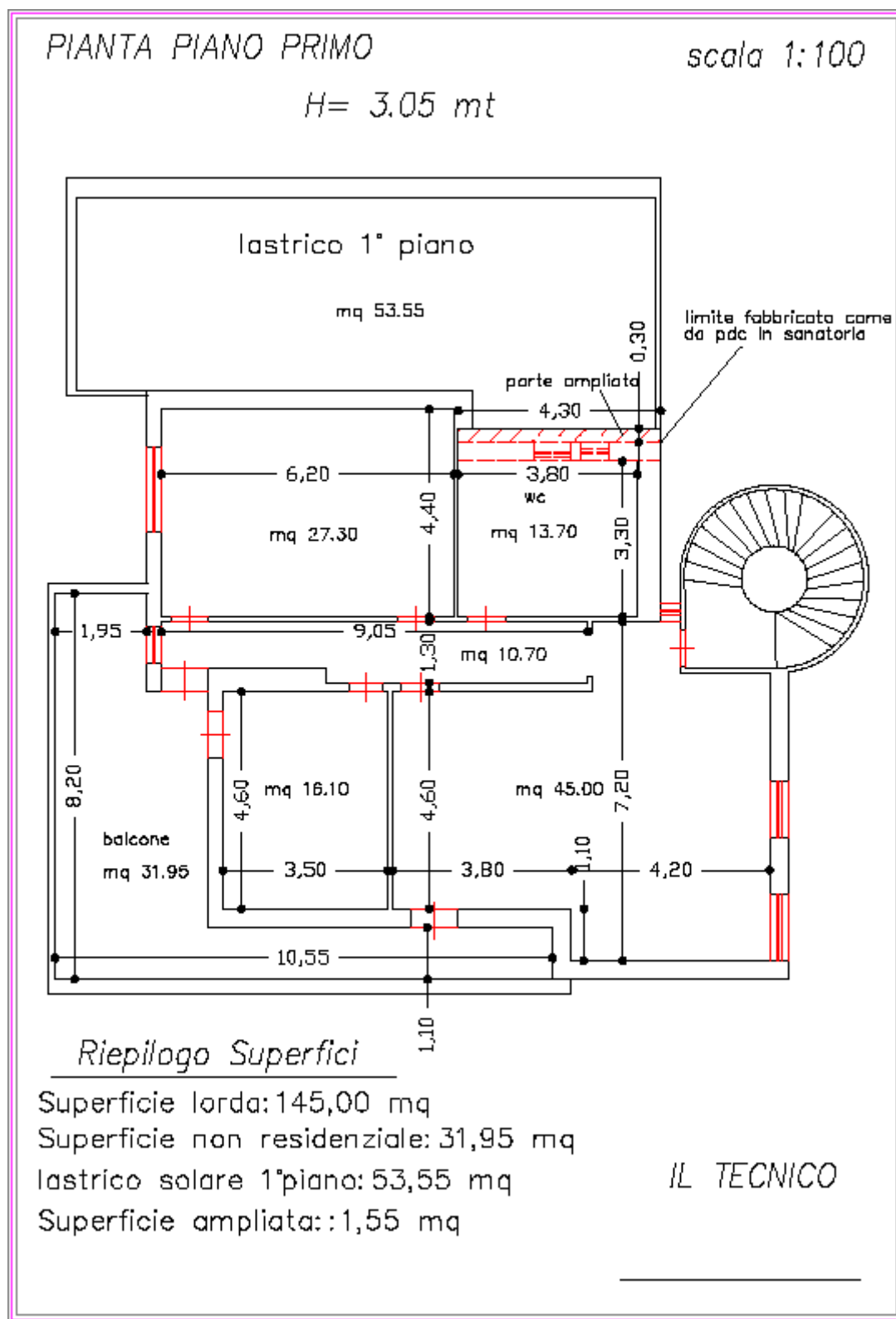
PROSPETTI VIA V TRAVERSA CORSO EUROPA



PROSPETTI VIA PASCOLI

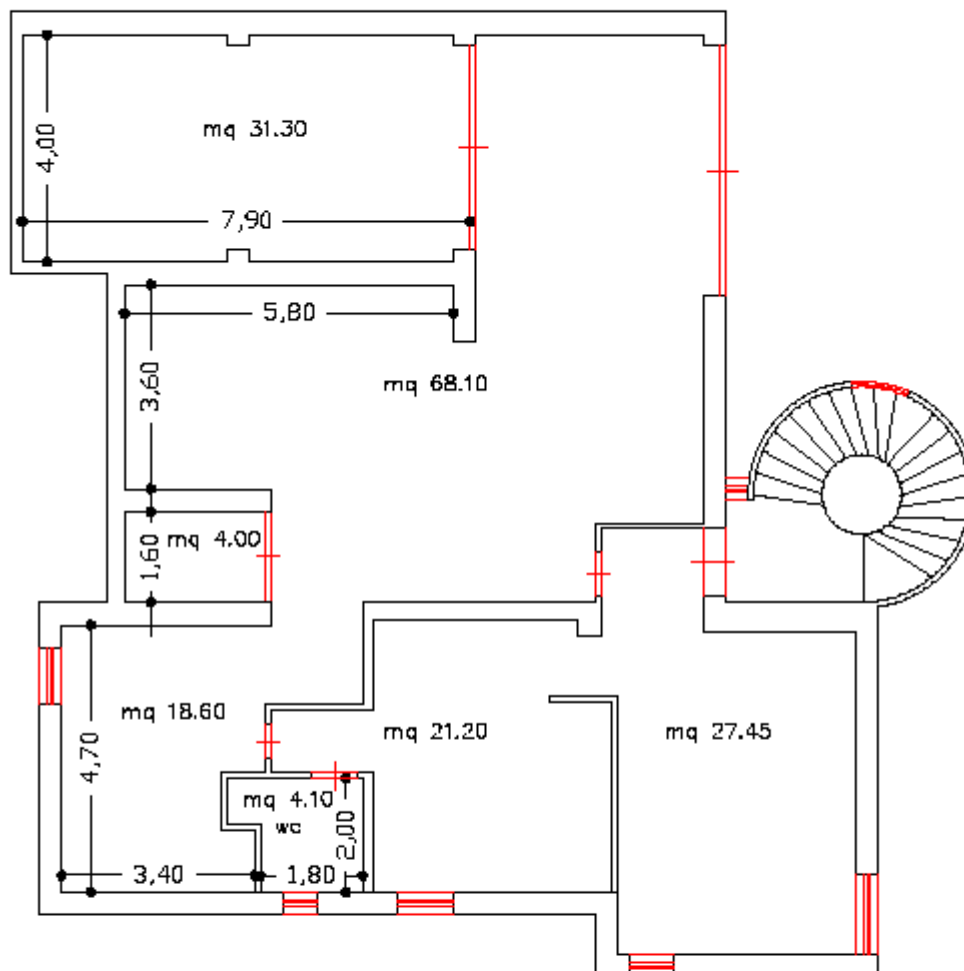


Di seguito si allega la planimetria dello stato dei luoghi .



PIANTA PIANO S1

H= 2.30 mt



Riepilogo Superfici

Superficie lorda: 220,00 mq

Superficie non residenziale: 174,75 mq

IL TECNICO

QUESITO n°3: procedere alla identificazione catastale del bene

BENE 1

Di seguito si riportano gli identificativi catastali dell'immobile, sito nel comune di Casapesenna ed oggetto di pignoramento e di stima immobiliare:

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	356	4		A10	1	7,5 VANI	233	1181,40	T	

Di seguito si riporta la cronistoria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e di stima immobiliare:

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto fino al 10/01/2019	XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 356, Sub. 4 Categoria A10 Cl.1, Cons. 7.5 VANI Rendita €1.181,40 Piano T

Corrispondenza catastale

SI RISCONTRANO DIFFORMITA' TRA LO STATO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE, IN PARTICOLARE E' STATO CHIUSO UN ORIGINARIO TERRAZZO DI CIRCA 15 MQ ED E' STATO ANNESSO ALLA CUCINA PRANZO, ED ANDREBBE CORRETTA L'ALTEZZA DEL PIANO TERRA CHE E' DI 3.05 MT IN LUOGO DEI 2.90 MT RIPORTATI, PERTANTO VIENE ALLEGATA PRIMA LA PLANIMETRIA CATASTALE E POI LA SOVRAPPOSIZIONE CON LO STATO DEI LUOGHI.



Casapesenna: Via 31 Maggio, n°29, CAP:80027

Acerra: Via Giovanni XXIII, n°39, CAP: 80011

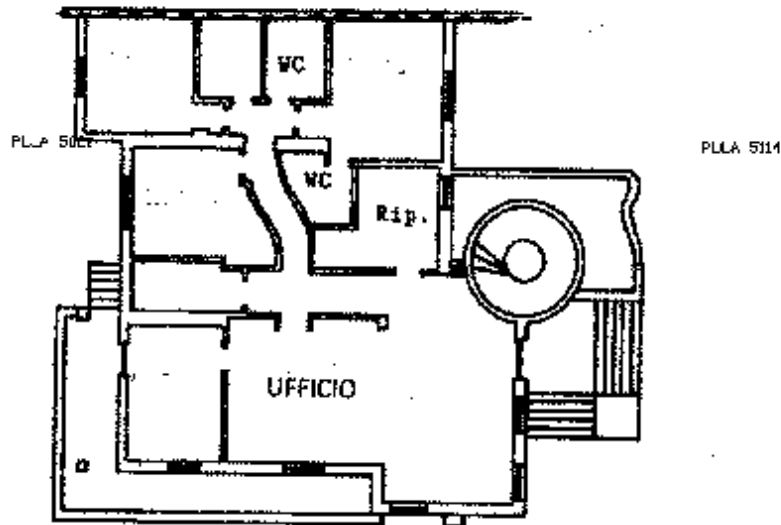
Recapiti: Office: +39 081 0147408 Fax: 081 19020001

PEC: salvatore.buonavolontà@ordingna.it - Mail: ing.salbuo@gmail.com

P.I.:03432221210 - C.F. BNV SVT73H09F839U

Data: 31/05/2018 - n. T355611 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta	Disinfestazione protettiva: n. CE0411064 del 28/07/2011	
	Planimetria di un V.L. in Comune di San Cipriano d'Aversa Via Giovanni Pascoli civ. 4	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastrali:	Comparto del Fondo: Giovanni
	Sezione: Foglio: 11 Particella: 356 Subalterno: 4	Iscritto all'anno: Anno: 1911 Prov. Caserta N. 1425



Piano Terra H=2,90

VIA PASCOLI



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2018 - Comune di CASAPESENNA (M260) - Foglio: 11 - Particella: 356 - Subalterno: 4
VIA GIOVANNI PASCOLI n. 5 piano T;

Ultima planimetria in atti

Data: 31/05/2018 - n. T355611 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U

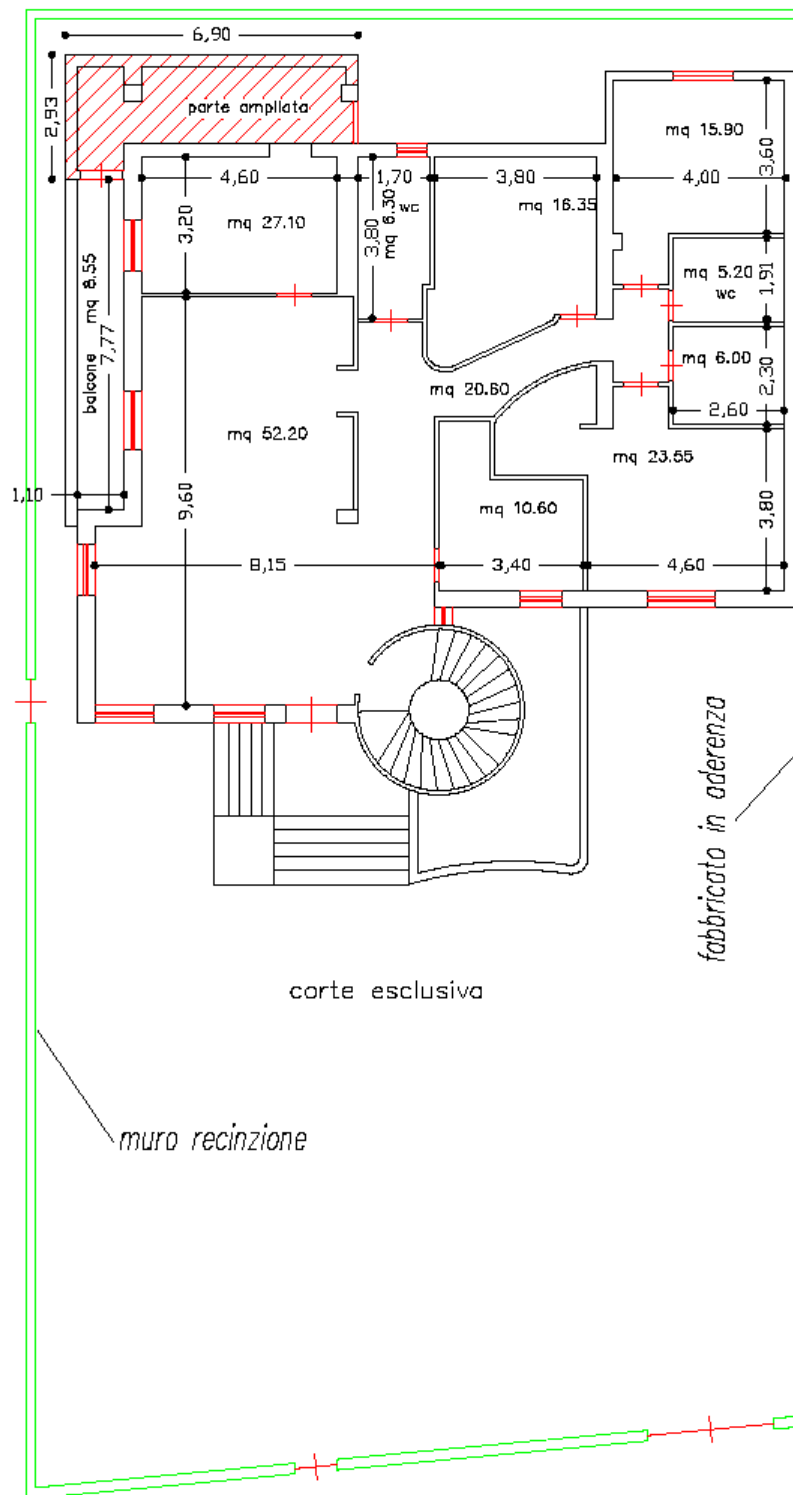
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANTA PIANO TERRA

H= 3.05 mt

scala 1:100

CORSO EUROPA



muro recinzione

corte esclusiva

fabbicato in aderenza

Riepilogo Superfici

Superficie lorda: 230,00 mq
Superficie utile abitabile: 183,80 mq
Superficie non residenziale: 8,55 mq
Corte esclusiva: 605,00 mq

Riepilogo diffinità riscontrate:

Superficie lorda ampliata: 15,00 mq
Superficie netta ampliata: 12,00 mq

IL TECNICO

VIA PASCOLI

BENE 2

Di seguito si riportano gli identificativi catastali dell'immobile, sito nel comune di Casapesenna ed oggetto di pignoramento e di stima immobiliare:

Dati Catastali

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	356	5		A10	6	6 VANI		1285,98	1 – S1	

Di seguito si riporta la cronistoria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e di stima immobiliare:

Cronistoria Dati Catastali

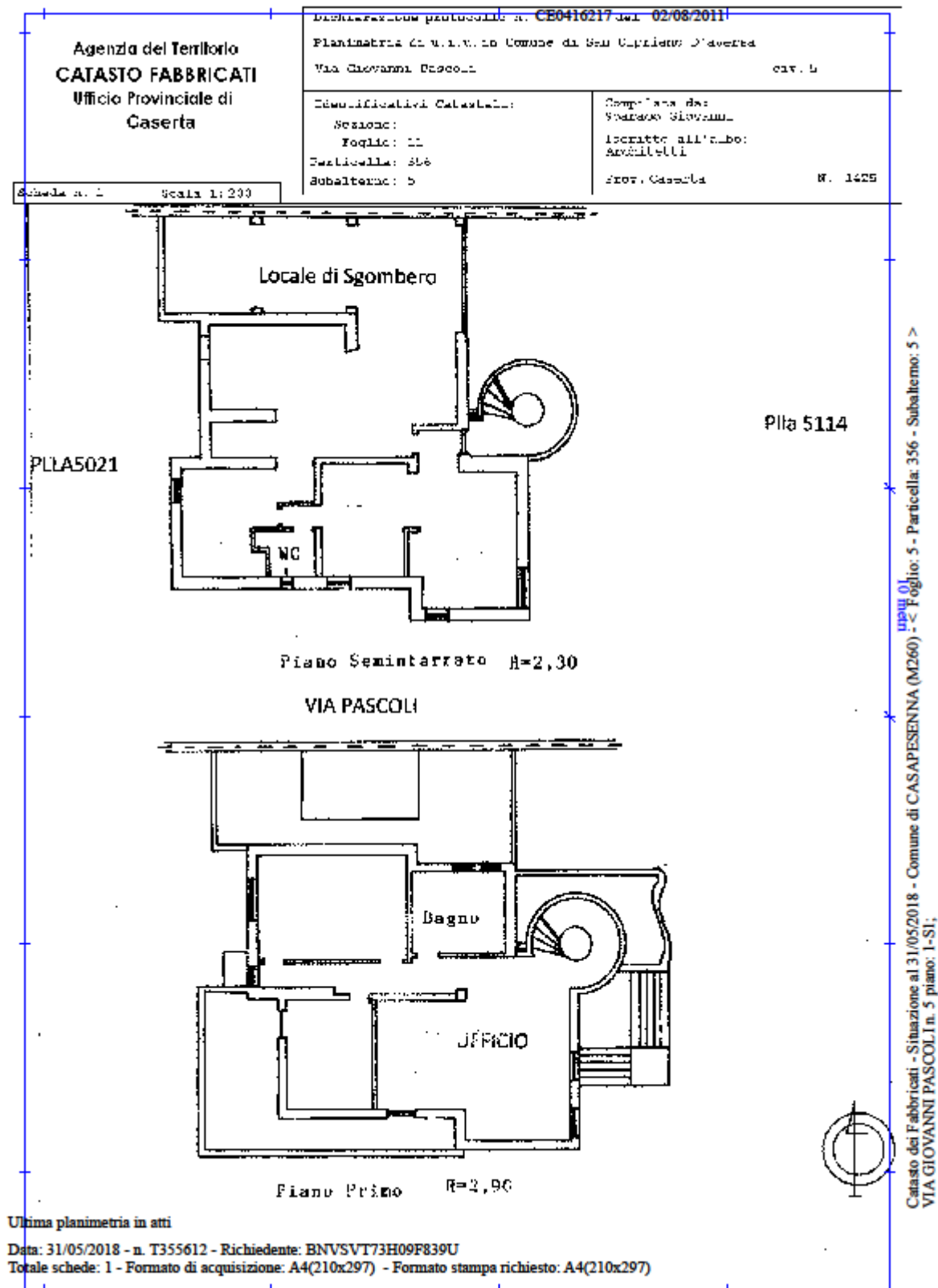
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto fino al 10/01/2019	XXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 356, Sub. 5 Categoria A10 Cl.6, Cons. 6 VANI Rendita €1.285,98 Piano 1 – S1

Corrispondenza catastale

NON SI RISCONTRANO PARTICOLARI DIFFORMITA' TRA LO STATO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE, IN PARTICOLARE VI E' UN PICCOLO AMPLIAMENTO IN PIANTA DI CIRCA 1.55 MQ AL PIANO PRIMO, ED ANDREBBE CORRETTA L'ALTEZZA DEL PRIMO PIANO CHE E' DI 3.05 MT IN LUOGO DEI 2.90 MT RIPORTATI, PERTANTO VIENE ALLEGATA PRIMA LA PLANIMETRIA CATASTALE E POI LA SOVRAPPOSIZIONE CON LO STATO DEI LUOGHI.



Data: 31/05/2018 - n. T355612 - Richiedente: BNVSVT73H09F839U



QUESITO n°4: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto

LOTTO n. 1: – 1000/1000 di proprietà di appartamento USO UFFICIO ubicato in Casapesenna alla Via Giovanni Pascoli n13., piano terra; confinante a SUD, con Via Pascoli; ad EST con particella 5448; ad OVEST con Via V Traversa Corso Europa; a NORD con Particella 409, ed è riportato nel C.F. del Comune di Casapesenna al foglio 5, p.lla 356, sub 4. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per la presenza di un ampliamento di 15 mq di un terrazzo esterno che è stato annesso alla cucina pranzo. Vi è Permesso di costruire in sanatoria n.20 del 23/06/11, e successiva DIA per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, la quale non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto vi è l'ampliamento di circa 15.00 mq relativo all'annessione alla zona cucina pranzo, di uno spazio che in precedenza era terrazzo coperto.

A parere dell'esperto stimatore non si può ottenersi sanatoria ai sensi degli artt. 36-37 del DPR 380/01 smi, pertanto saranno quantificati i costi di demolizione e ripristino, assunti a circa €5.000,00.

PREZZO BASE euro €213.358,50..

LOTTO n. 2: – 1000/1000 di proprietà di appartamento USO UFFICIO ubicato in Casapesenna alla Via Giovanni Pascoli n13., piano primo e seminterrato; confinante a SUD, con Via Pascoli; ad EST con particella 5448; ad OVEST con Via V Traversa Corso Europa; a NORD con Particella 409, ed è riportato nel C.F. del Comune di Casapesenna al foglio 5, p.lla 356, sub 3. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di un ampliamento di circa 1.55 mq. Vi è Permesso di costruire in sanatoria n.21 del 23/06/11, e successiva DIA per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, la quale non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto: a) vi è l'ampliamento di circa 1.55 mq relativo ad un piccolo ampliamento del bagno al primo piano b) vi è la realizzazione di una copertura in legno del terrazzo al primo piano.

A parere dell'esperto stimatore non si può ottenersi sanatoria ai sensi degli artt. 36-37 del DPR 380/01 smi, per l'abuso a), mentre può ottenersi sanatoria per l'abuso b) pertanto saranno quantificati i costi di demolizione e ripristino, assunti a circa €2.500,00.

PREZZO BASE euro 211.989,15.



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

Di seguito viene riportata la tabella dalla quale si evincono i passaggi di proprietà sul cespite oggetto di pignoramento.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1983 al 10/01/2018	XXXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIO MATANO	07/04/1983	13998	1320
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	29/04/1983	10108	9145
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Caserta	26/04/1983	4636	

Con detto atto, il Sig. XXXX ha acquistato il suolo su cui ha poi edificato i due beni oggetto della presente stima immobiliare.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente ha acquisito presso il notaio rogante, l'atto di compravendita del cespite oggetto di esecuzione, che si allega.

Lo scrivente ha altresì acquisito agli atti il certificato di matrimonio, dal quale si evince che i coniugi sono in regime di separazione legale dei beni.

Lo scrivente ha altresì eseguito indagine ipocatastale sul bene oggetto di pignoramento e stima immobiliare, che si allegano.



QUESITO n°6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo urbanistico edilizio

BENE 1

L'immobile è stato realizzato a seguito del rilascio della Permesso di Costruire in Sanatoria n°20 del 23/06/2011, rilasciata alla Sig.ra XXXXXX e successiva Denuncia Inizio Attività per il cambio di destinazione d'uso, prot. 3788 del 08/07/2011 che si allegano con relativi grafici.

Successivamente non sono stati rilasciati altri provvedimenti di natura edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile, presenta le seguenti difformità:

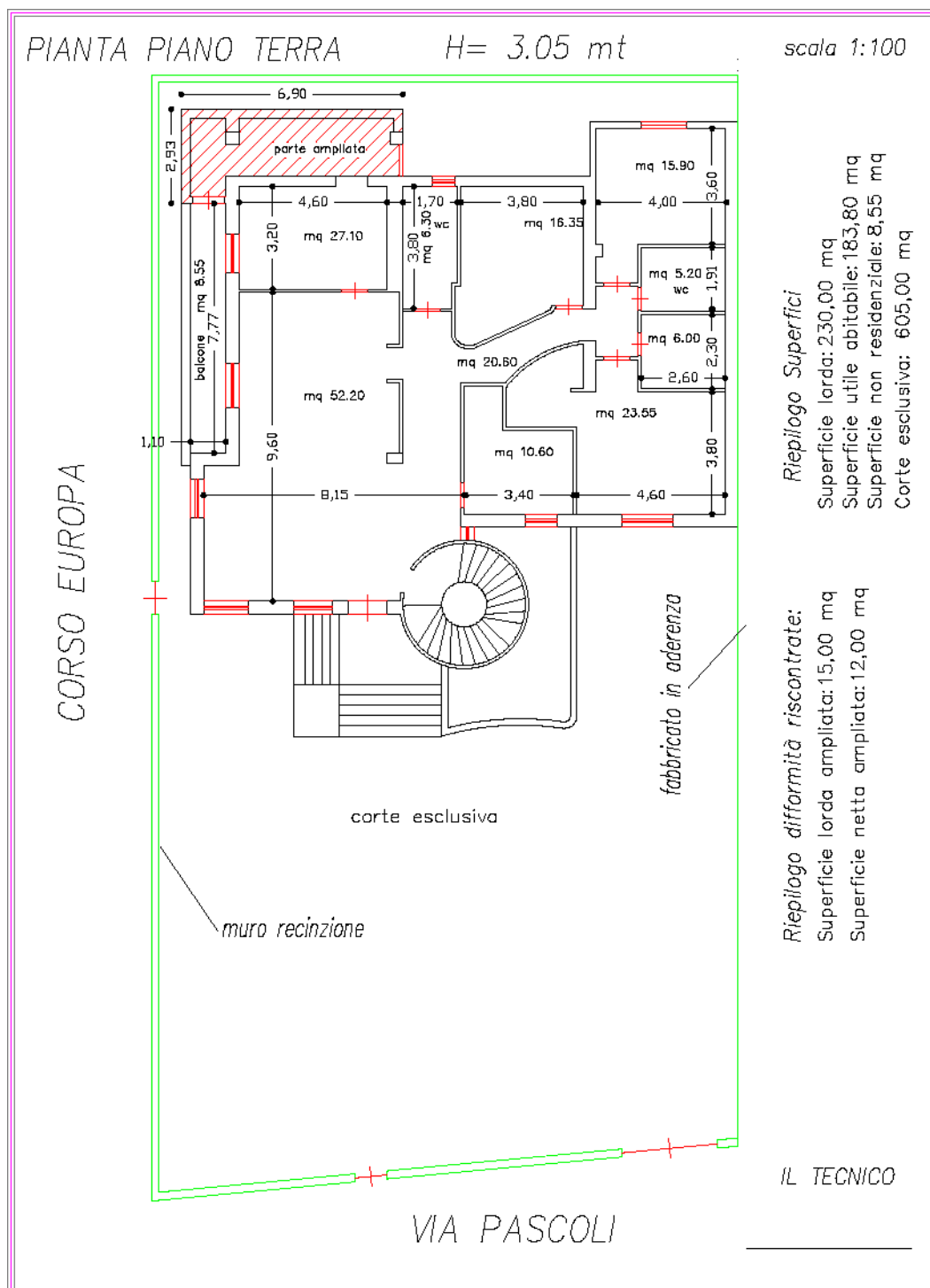
a) ampliamento di circa 15.00 mq lato Ovest, che ha determinato la chiusura di un terrazzo coperta, poi annesso alla cucina pranzo.

Per l'adeguamento della dotazione impiantistica alle norme vigenti, ovvero alla Legge 37/08 smi, si stima un costo di €2.000,00.

A giudizio dello scrivente detti abusi non sono sanabili, ai sensi degli artt. 36/37 del DPR 380/01 smi, mentre per i costi di ripristino è necessario un costo complessivo di circa 5.000,00 €.



Di seguito si riporta grafico dal quale si evincono le differenze tra lo stato dei luoghi e l'autorizzato.



BENE 2

L'immobile è stato realizzato a seguito del rilascio della Permesso di Costruire in Sanatoria n°21 del 23/06/2011, rilasciata alla Sig.ra XXXXX e successiva Denuncia Inizio Attività per il cambio di destinazione d'uso, prot. 3788 del 08/07/2011 che si allegano con relativi grafici.

Successivamente non sono stati rilasciati altri provvedimenti di natura edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile, presenta le seguenti difformità:

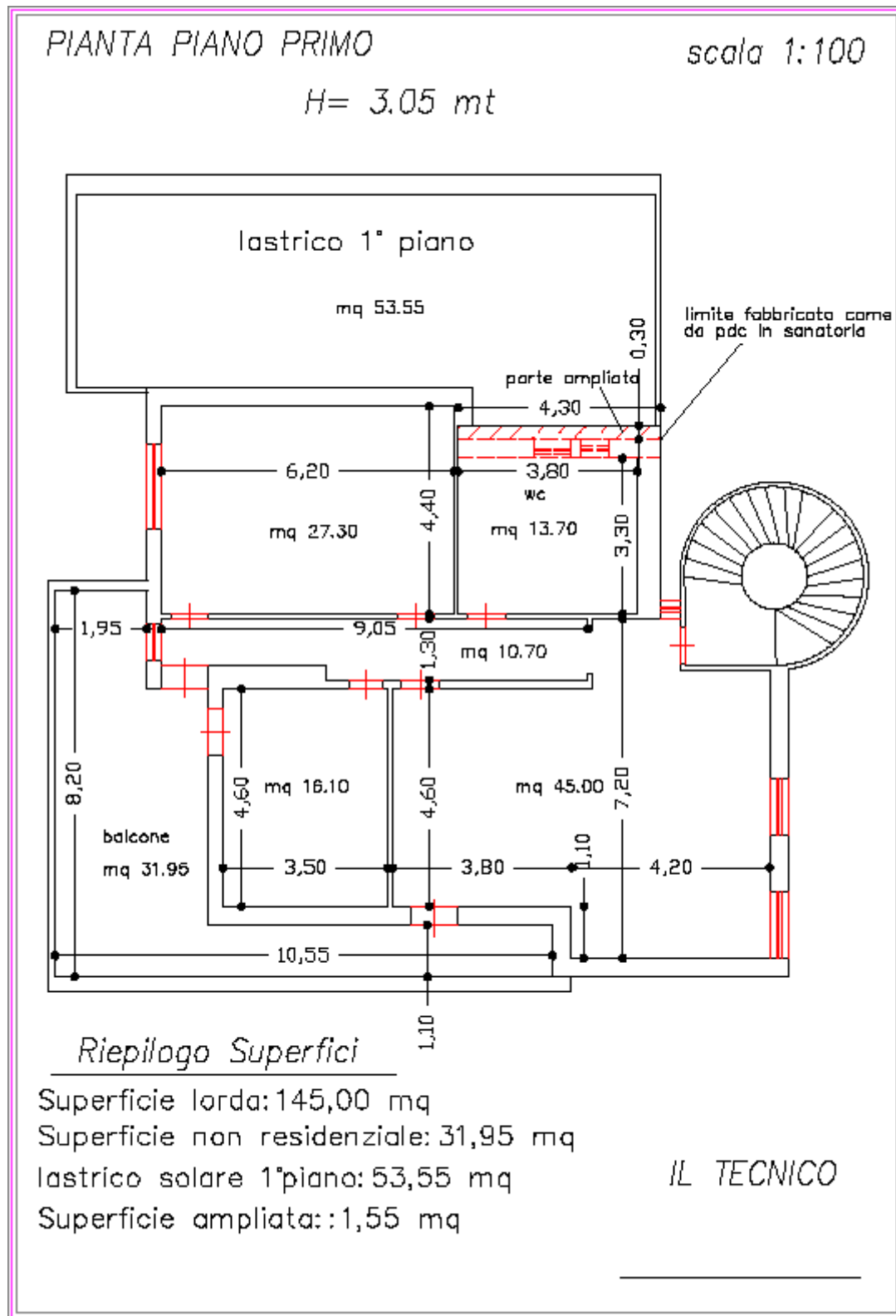
- a) ampliamento di circa 1.55 mq relativo ad un piccolo ampliamento del bagno al primo piano
- b) realizzazione di una copertura in legno del terrazzo al primo piano.

Per l'adeguamento della dotazione impiantistica alle norme vigenti, ovvero alla Legge 37/08 smi, si stima un costo di €5.000,00.

A parere dell'esperto stimatore non si può ottenersi sanatoria ai sensi degli artt. 36-37 del DPR 380/01 smi, per l'abuso a), mentre può ottenersi sanatoria per l'abuso b) pertanto saranno quantificati i costi di demolizione e ripristino, assunti a circa €2.500,00.



Di seguito si riporta grafico dal quale si evincono le differenze tra lo stato dei luoghi e l'autorizzato.



QUESITO n°7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile inteso nella sua interezza (bene 1 e bene 2) è occupato dal Sig. XXXXXXXX col suo nucleo familiare, come da contratto di locazione allegato, ad un canone annuo di €6.000,00, in scadenza il 09/01/2020.

QUESITO n°8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di NAPOLI 2 aggiornate al 30/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a Santa Maria Capua Vetere il 11/04/2014
Reg. gen. 19426 - Reg. part. 876
Quota: 1.300.000,00
Importo: €650.000,00
A favore di Banca del Mezzogiorno – Medio Credito Centrale
Contro Xxx
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: CONCETTA PALERMITI
Data: 10/04/2014
N° repertorio: 245180
N° raccolta: 36414

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
depositato c/o Tribunale di Napoli Nord il 22/01/2016, Repertorio 782/2016
Trascritto in data 14/03/2016
Reg. gen. 8180 - Reg. part. 6241
A favore di BANCA DEL MEZZOGIORNO – MEDIO CREDITO CENTRALE
Contro XXXXXXXX
Formalità a carico della procedura



In particolare, vengono indicati:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1)** Domande giudiziali; **NO**
- 2)** Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; **NO**
- 3)** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; **NO**
- 4)** Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; **NO**
- 5)** Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. **NO**

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1)** Iscrizioni ipotecarie; **SI**
- 2)** Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; **SI**
- 3)** Difformità urbanistico-edilizie **SI**;
- 4)** Difformità Catastali **SI**.

QUESITO n°9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni oggetto di pignoramento e stima, non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n°10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Dalle verifiche eseguite, non si riscontra la presenza di pesi ed altri oneri (censo, livello o uso civico).

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali



QUESITO n°12: procedere alla valutazione dei beni

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:

Bene N° 1 - Appartamento ad uso ufficio, posto al piano terra, costituito da 7,5 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 5, P.Illa 356, sub.4 del comune di Casapesenna, alla Via Giovanni Pascoli, compreso tra il bene n°2, che si sviluppa su due piani disgiunti, il seminterrato ed il primo.

L'immobile ricade in zona Centrale del comune di Casapesenna, sono presenti tutti i servizi generali, (scuole, istituti di credito, servizi sanitari, municipio), ed in una zona dove sono presenti tutti immobili residenziali di pregio.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000).

Valore di stima del bene: €213.358,50.

L'immobile ricade in zona centrale di Casapesenna, rispetto alla quale sono presenti tutti i servizi generali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo, in particolare come valori di riferimento, sono stati considerati come primo approccio quelli dell'OMI, per zona centrale, del comune di Casapesenna, i quali sono stati riscontrati e verificati presso agenzie immobiliari presenti sul territorio di Casapesenna, con riferimento alle abitazioni di tipo civile, quale è configurabile il bene oggetto di stima.

In particolare tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (al contorno) e di quelle intrinseche dell'unità immobiliare, viene individuato dalle pubblicazioni OMI, I semestre anno 2018, un range di valori 700 – 1.050 €/mq, per le abitazioni di tipo civile, (nel caso di specie non è stato possibile reperire dati attendibili per il mercato immobiliare a destinazione uffici – terziario, pertanto si assume, atteso altresì l'utilizzo, del bene a destinazione civile abitazione) ovvero da ritenersi analoghe a quella oggetto di stima.

Nel caso di specie, in genere detti valori, vengono aumentati, in quanto nella realtà sono inferiori a quelli di mercato, tuttavia dai riscontri effettuati, tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, che negli ultimi anni ha avuto una flessione nell'ordine del 15 - 25%, e dei riscontri avuti sull'immobile lo stesso va considerato senza variazioni di sorta (parametro di riferimento €/mq lordo di superficie).

Gli aspetti positivi dell'immobile oggetto di valutazione sono i seguenti: l'esposizione, soluzione indipendente, la posizione centrale dell'immobile rispetto al centro cittadino, la qualità delle rifiniture.

Gli aspetti negativi dell'immobile oggetto di valutazione sono i seguenti: non si ravvisano.

Tenuto conto di ciò lo scrivente ritiene opportuno, considerare come riferimento unitario, il valore di 1.000,00 €/mq.

Con l'entrata in vigore del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015, l'art.568, recita: "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro



e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

In proposito lo scrivente propone le seguenti riduzioni:

- 5% per lo stato di possesso dovuto all'occupazione di un soggetto terzo, regolarmente abilitato, in quanto in possesso di contratto di locazione registrato sin dal 2012;
- 10% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e delle difformità urbanistiche riscontrate,

pertanto va applicata una riduzione del 15% dal valore originario.

In definitiva tenuto conto di tutti i fattori di cui sopra, si ottiene:

Valore di mercato pieno: Superficie commerciale x Valore unitario di mercato pieno =
251,01 mq x 1.000 €/mq = €251.010,00.

Riduzione ai sensi del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015

€251.010,00 x 0,85 = €213.358,50.

Altri costi da sostenere dopo la vendita:

- a) Attestazione di prestazione energetica (APE): €250,00;
- b) Regolarizzazione catastale: €500,00;
- c) Regolarizzazione urbanistica (demolizione opere abusive): €5.000,00;
- d) Regolarizzazione impiantistica: €2.000,00;



Bene N° 2 - Appartamento ad uso ufficio, posto al piano primo e seminterrato, costituito da 6 vani catastali, individuato in NCEU al Foglio 5, P.Ila 356, sub.5 del comune di Casapesenna, alla Via Giovanni Pascoli.

L'immobile ricade in zona Centrale del comune di Casapesenna, sono presenti tutti i servizi generali, (scuole, istituti di credito, servizi sanitari, municipio), ed in una zona dove sono presenti tutti immobili residenziali di pregio.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000).

Valore di stima del bene: €211.989,15.

L'immobile ricade in zona centrale di Casapesenna, rispetto alla quale sono presenti tutti i servizi generali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo, in particolare come valori di riferimento, sono stati considerati come primo approccio quelli dell'OMI, per zona centrale, del comune di Casapesenna, i quali sono stati riscontrati e verificati presso agenzie immobiliari presenti sul territorio di Casapesenna, con riferimento alle abitazioni di tipo civile, quale è configurabile il bene oggetto di stima.



In particolare tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (al contorno) e di quelle intrinseche dell'unità immobiliare, viene individuato dalle pubblicazioni OMI, I semestre anno 2018, un range di valori 700 – 1.050 €/mq, per le abitazioni di tipo civile, (nel caso di specie non è stato possibile reperire dati attendibili per il mercato immobiliare a destinazione uffici – terziario, pertanto si assume, atteso altresì l'utilizzo, del bene a destinazione civile abitazione) ovvero da ritenersi analoghe a quella oggetto di stima.

Nel caso di specie, in genere detti valori, vengono aumentati, in quanto nella realtà sono inferiori a quelli di mercato, tuttavia dai riscontri effettuati, tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, che negli ultimi anni ha avuto una flessione nell'ordine del 15 - 25%, e dei riscontri avuti sull'immobile lo stesso va considerato senza variazioni di sorta (parametro di riferimento €/mq lordo di superficie).

Gli aspetti positivi dell'immobile oggetto di valutazione sono i seguenti: l'esposizione, soluzione indipendente, la posizione centrale dell'immobile rispetto al centro cittadino.

Gli aspetti negativi dell'immobile oggetto di valutazione sono i seguenti: il primo piano non essendo utilizzato, presenta un deterioramento delle finiture.

Tenuto conto di ciò lo scrivente ritiene opportuno, considerare come riferimento unitario, il valore di 900,00 €/mq.

Con l'entrata in vigore del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015, l'art.568, recita: "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".



In proposito lo scrivente propone le seguenti riduzioni:

- 5% per lo stato di possesso dovuto all'occupazione di un soggetto terzo, regolarmente abilitato, in quanto in possesso di contratto di locazione registrato sin dal 2012;
- 10% per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e delle difformità urbanistiche riscontrate,

pertanto va applicata una riduzione del 15% dal valore originario.

In definitiva tenuto conto di tutti i fattori di cui sopra, si ottiene:

Valore di mercato pieno: Superficie commerciale x Valore unitario di mercato pieno =
277,11 mq x 900 €/mq = €249.399,00.

Riduzione ai sensi del DL 83/2015, convertito in Legge n°132/2015

€249.399,00 x 0,85 = €211.989,15.

Altri costi da sostenere dopo la vendita:

- a) Attestazione di prestazione energetica (APE): €250,00;
- b) Regularizzazione catastale: €500,00;
- c) Regularizzazione urbanistica (demolizione opere abusive): €2.500,00;
- d) Regularizzazione impiantistica: €5.000,00;



QUESITO n°13: procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Quesito non estrinsecabile.

QUESITO n°14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio dell'anagrafe e della camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Lo scrivente ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casapesenna, presso il quale l'esecutato si è sposato, il Certificato di matrimonio, con annotazioni a margine e presso l'Ufficio anagrafe del comune di Casapesenna il Certificato di residenza storico, che si allegano.

L'esperto stimatore
Ing. Salvatore Buonavolontà



Allegati

- Allegato 1: copia atto di compravendita;
- Allegato 2: ispezioni ipotecarie (4 files);
- Allegato 3: estratto di matrimonio;
- Allegato 4: residenza storica esecutata;
- Allegato 5: contratto di locazione;
- Allegato 6: visura catastale storica (2 files);
- Allegato 7: planimetria catastale (2 files);
- Allegato 8: mappa catastale;
- Allegato 9: rilievo stato attuale appartamento (3 files);
- Allegato 10: Permesso di costruire in sanatoria 20/2011 con allegati (5 files);
- Allegato 11: Permesso di costruire in sanatoria 21/2011 con allegati (4 files);
- Allegato 12: DIA con allegati;
- Allegato 13: certificato UTC Casapesenna;
- Allegato 14: planimetria difformità catastali (3 files);
- Allegato 15: planimetria difformità licenza edilizia (3 files);
- Allegato 16: sovrapposizione ortofoto – catastale;
- Allegato 17: pubblicazione OMI;
- Allegato 18: richiesta –documenti;
- Allegato 19: invio alle parti (3 files).

L'esperto stimatore
Ing. Salvatore Buonavolontà

