

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE, R.G.E. n° 287/2018

PARTI NEL PROCEDIMENTO

CREDITORE PROCEDENTE: XXXXXXXXXX

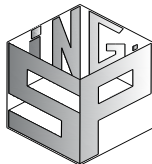
CONTRO

DEBITORE ESECUTATO: Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX

L'Esperto Stimatore

Ing. Stefano Pezzella





Indice

Premessa

Controllo preliminare

Svolgimento delle operazioni peritali

Risposte ai quesiti:

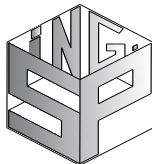
- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- 12) Procedere alla valutazione dei beni.
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Conclusioni

Allegati:

1. *Comunicazioni e verbali di accessi;*
2. *Atti di provenienza del bene pignorato;*
3. *Atti amministrativi;*
4. *Documentazione catastale;*
5. *Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile;*
6. *Certificati anagrafici;*
7. *Fascicolo fotografico.*





RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Premessa

Il sottoscritto ing. Stefano Pezzella, nato a Napoli il 21/08/1982, con studio sito in Frattamaggiore (NA) alla via Lupoli, 68, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli Nord con il n° 1001, in ottemperanza all'incarico di C.T.U., in qualità di esperto stimatore, ricevuto il giorno 28/02/2020 nella controversia promossa da Soc. **XXXX** (*creditore esecutante*) contro il sig. **XXXXXXX** (*debitore esecutato*), dopo aver accettato ufficialmente l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, redige la presente relazione tecnica rispondendo ai quesiti ricevuti, così come riportati nei verbali di causa.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento di un appartamento identificato come segue:

Ubicazione	TEVEROLA VIA TOTI, 5							
Debitore esecutato	XXXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXX il XXXXXXXXX (sposato all'epoca dell'acquisto, comunque in regime di separazione dei beni con la coniuge)							
Natura e dati del bene		Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
	Appartamento	7	222/220	5	A/2	3	6,5 vani	€ 671,39
	Deposito	7	244	2	C/2	2	51 mq	€ 124,33

Controllo preliminare

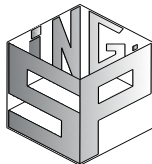
Il sottoscritto esperto stimatore, immediatamente dopo l'affidamento dell'incarico, avvenuto in data 28/02/2020 mediante sottoscrizione in via telematica, ha proceduto a raccogliere ed esaminare la documentazione presente in atti nonché ad eseguire le prime visure catastali al fine di verificare la documentazione stessa.

Preliminarmente lo scrivente verificava la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente, il quale aveva optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** (*ai sensi dell'art. 567 C.P.C.*). In particolare tale certificazione era stata rilasciata dall'Avv. Dr Vincenzo Di Caprio fu Notar Onofrio, in Caserta il 05/06/2018, con la quale Egli accertava la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, risalenti sino all'atto di compravendita derivativo per Notar Valentina De Donato del 25/05/1993, a favore di Petito Giuseppa e Della Volpe Giuseppina. Successivo atto di compravendita per Notaro Raffaele Orsi del 03/03/2003 rep. 7070/5523 in favore di Belpasso Federico.

Successivo **atto di compravendita** in capo all'esecutato **XXXXXXX** e la **coniuge XXXXXXXX** (quota 1/1 dell'appartamento e quota 1/2 del locale deposito) stipulato in data 18/12/2006 per Notar Ennio De Rosa, rep. 1723/1164, trascritto il 10/01/2007 ai n. 1723/1164.

Infine, atto di donazione dai coniugi **XXXXXXXXXX** ai figli **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**, stipulato in data 17/02/2010 per Notar Francesco Paolo Pelosi, rep. 7003/4771; tale atto di donazione veniva dichiarato parzialmente inefficace nei confronti dell'**XXXXXX**, solo con riferimento alla quota donata dal debitore **XXXXXXXXXXXXXX**.





Veniva così soddisfatta la ricerca ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 14/05/2018.

Infine, da verifiche della certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente, i dati catastali del solo appartamento staggito risultano riportati nell'atto di pignoramento, in maniera coerente al penultimo passaggio di proprietà allorquando gli immobili risultavano ancora in capo al debitore esecutato ed alla coniuge; precisamente:

- Piano terra F7 P.lla 222 sub 4, cat. A/5, vani 2, R.C. 70.24 €
- Piano primo F7 P.lla 220 sub 4, cat. A/2, vani 5, R.C. 516.46 €

Attualmente i dati sono variati a seguito di fusione avvenuta il 24/05/2016, in F7 P.lla 222/220 sub 5, cat. A/2.

Altresì i dati catastali del locale deposito staggito risultano riportati nell'atto di pignoramento in maniera coerente all'attualità, a meno dell'indicazione stradale che riporta la precedente indicazione "via Bottega".

Svolgimento delle operazioni peritali

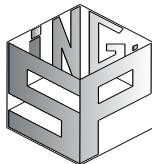
Il sottoscritto unitamente al nominato Custode Giudiziario avv. Stefania Russo, a mezzo comunicazione via posta raccomandata al sig. XXXXXXXXXX, debitore esecutato, avvisavano lo stesso del primo accesso presso i luoghi; tale raccomandata risultava regolarmente consegnata (*Cfr. allegato n.1 – Comunicazioni e verbali di accessi*).

Il giorno 16/06/2020, congiuntamente al Custode Giudiziario, presso il fabbricato oggetto del pignoramento sito in Teverola via Toti, n.5, si procedeva con l'accesso al cespite costituito da appartamento composto da piano terra e primo piano nonché al locale deposito al p.t. con ingresso dal cortile. In tale circostanza era unicamente presente il sig. XXXXXX XXXXX nato ad XXXX il XXXX, residente in Teverola via Toti, n.5, identificato a mezzo Carta d'Identità rilasciata dal Comune di Teverola (CE) il 05/04/2011. Venivano, quindi, ispezionati i luoghi ed al contempo venivano effettuati dettagliati rilievi metrici e fotografici di tutti gli ambienti costituenti gli immobili.

Successivamente, lo scrivente protocollava presso l'U.T.C. di Teverola la richiesta di accesso agli atti amministrativi al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa all'immobile de quo (*Cfr. allegato n.3 – atti amministrativi*).

Inoltre, il sottoscritto si recava presso lo studio Notarile del dott. Pelosi in Aversa al fine di reperire ed estrarre copia degli atti di provenienza del bene staggito nonché delle ispezioni ipotecarie (nel ventennio antecedente al pignoramento) (*Cfr. allegato n.2 – atti di provenienza del bene pignorato*).





Risposte ai quesiti

Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

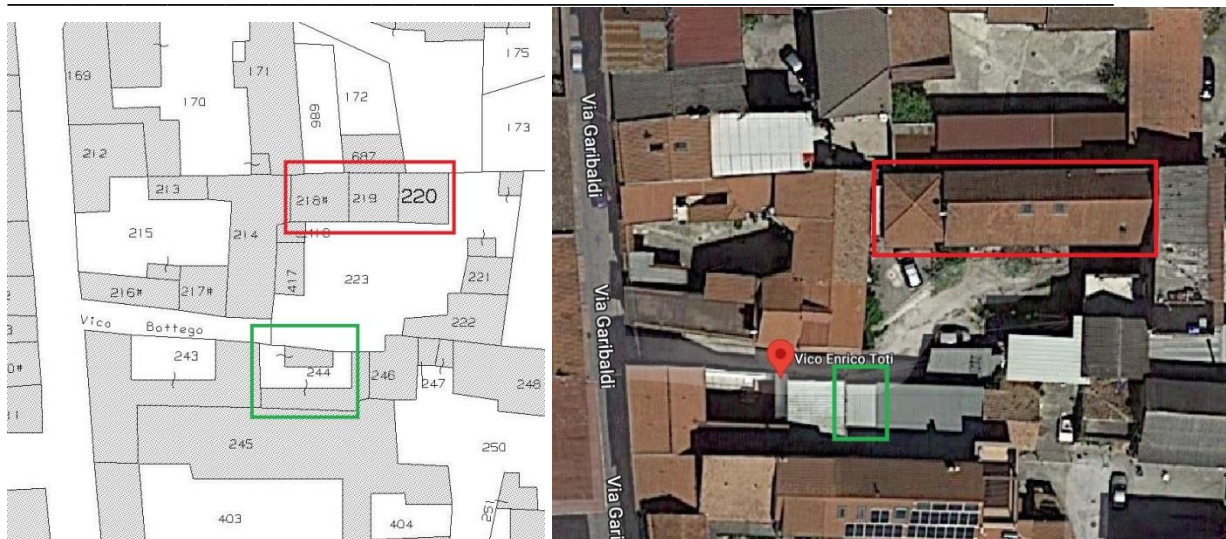
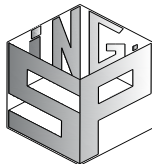
Il **diritto reale** riguarda la quota di $\frac{1}{2}$ proprietà dell'appartamento indicato all'attualità al F7 P.lla 220 Sub 5 (immobile sito in **Teverola alla via Toti, 5**), nonché la **quota di $\frac{1}{4}$ proprietà del locale deposito** censito al F7 P.lla 244 sub 2 (immobile sito nello stesso cortile dell'appartamento summenzionato); detti beni sono corrispondenti a quelli in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 18/12/2006 per Notar Ennio De Rosa, rep. 1723/1164, trascritto il 10/01/2007 ai n. 1723/1164.

L'**appartamento pignorato** è costituito da piano terra e primo (piani collegati con scala interna) di un edificio a corte, con antistante zonetta di cortile pertinenziale.

Il **locale deposito pignorato**, invece, è situato al piano terra, immediatamente alla destra di chi entra nel cortile.

Al fine di procedere con l'esatta individuazione dell'immobile staggito, è stata effettuata una comparazione delle ortofoto satellitari, reperibili sul web, con la mappa catastale, la quale tuttavia non risulta fedele allo stato dei luoghi (*Cfr. allegato n.4 – documentazione catastale*):





Raffronto tra l'estratto di mappa catastale e le ortofoto satellitari della particella 220 (appartamento in rosso) e 224 (locale commerciale in verde).

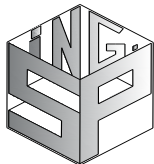
Al fine di assicurare la maggiore appetibilità dei beni ed evitare un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, visto che il locale deposito è attualmente diviso correttamente per le rispettive quote di appartenenza ed utilizzato anche come ricovero auto, altresì, visto che l'appartamento è ubicato in un contesto edificatorio a corte comune non indipendente, si ritiene che i cespiti pignorati possano essere intesi a tutti gli effetti come **unico lotto**.

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

L'edificio a corte che caratterizza l'appartamento pignorato è ubicato in Teverola alla via Toti, n.9, ed è localizzato in zona centrale della città. Lo stabile fu edificato mediante tipologia costruttiva muratura portante in pietre di tufo e solai in latero-cemento; esso è composto da due piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna; il primo piano, oltre al solaio piano, è sovrastato da tetto termico a doppia falda ed ha una forma in pianta assimilabile ad un rettangolo. L'accesso principale al fabbricato è costituito da un cancello metallico carrabile a doppia anta, posto sul lato Est al civico 5 di via Toti; mentre l'ingresso all'appartamento avviene dalla sinistra del cortile interno mediante portoncino a doppia anta. Il locale deposito (utilizzato anche come box auto) è posto subito sulla destra dell'ingresso principale ed chiuso mediante serranda avvolgibile.

Le condizioni in cui versa la porzione di edificio cui fa parte l'appartamento sono buone, vista la manutenzione ordinaria della facciata, buone appaiono le condizioni dell'intonaco e della tinteggiatura.





Ing. Stefano Pezzella

Frattamaggiore, Via Lupoli, n°68
P.E.C.: stefano.pezzella@ordingna.it

Cell.: 392.12.55.338
Tel.: 081.835.17.52

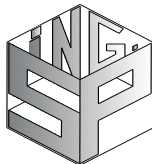


Prospetto dell'edificio cui fa parte l'appartamento staggito visto dal cortile interno; esso è costituito al piano terra dal vano visibile sulla sinistra in tinta beige, altresì al piano primo si sviluppa per tutta la lunghezza.

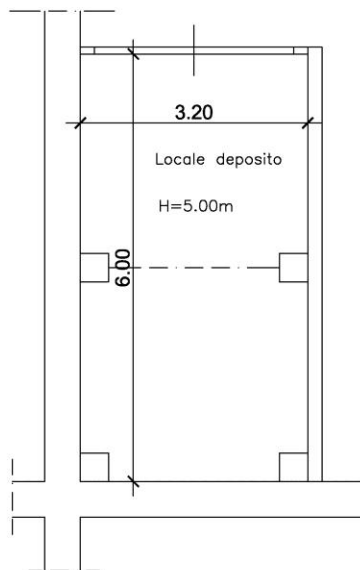


Locale deposito posto sulla destra del cortile, utilizzato anche come garage.



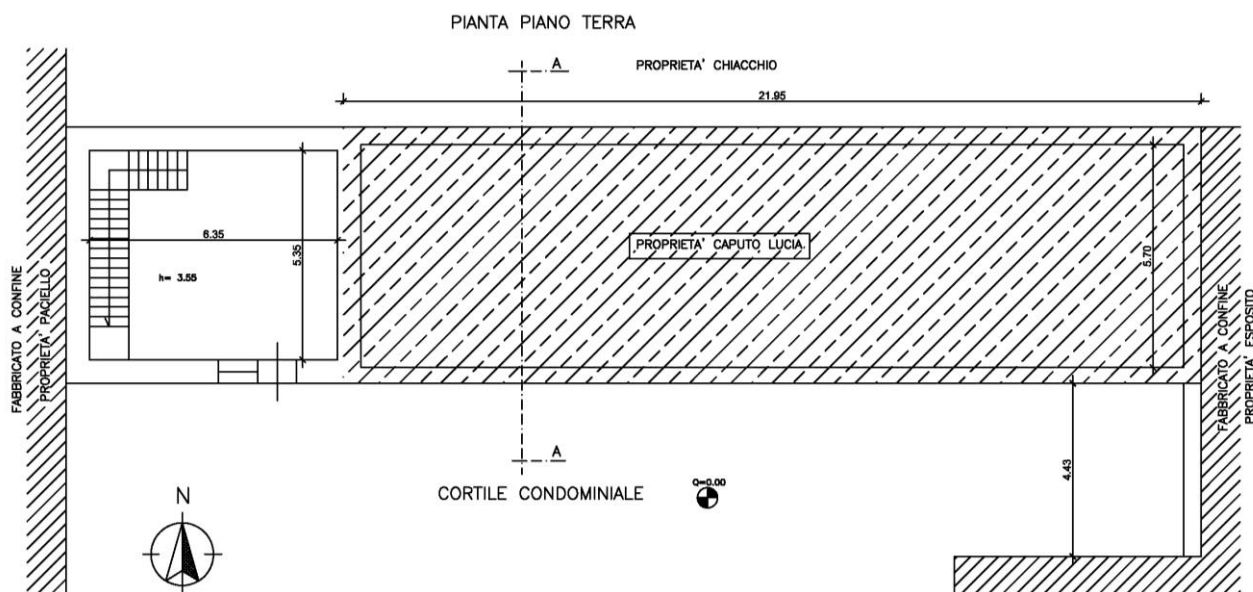


Il locale deposito pignorato è costituito da un unico vano ubicato al piano terra, internamente è presente, per metà locale, un solaio ammezzato, senza scala. L'altezza totale è di 5.00 ml mentre quella del soppalco è di 2,30 ml.

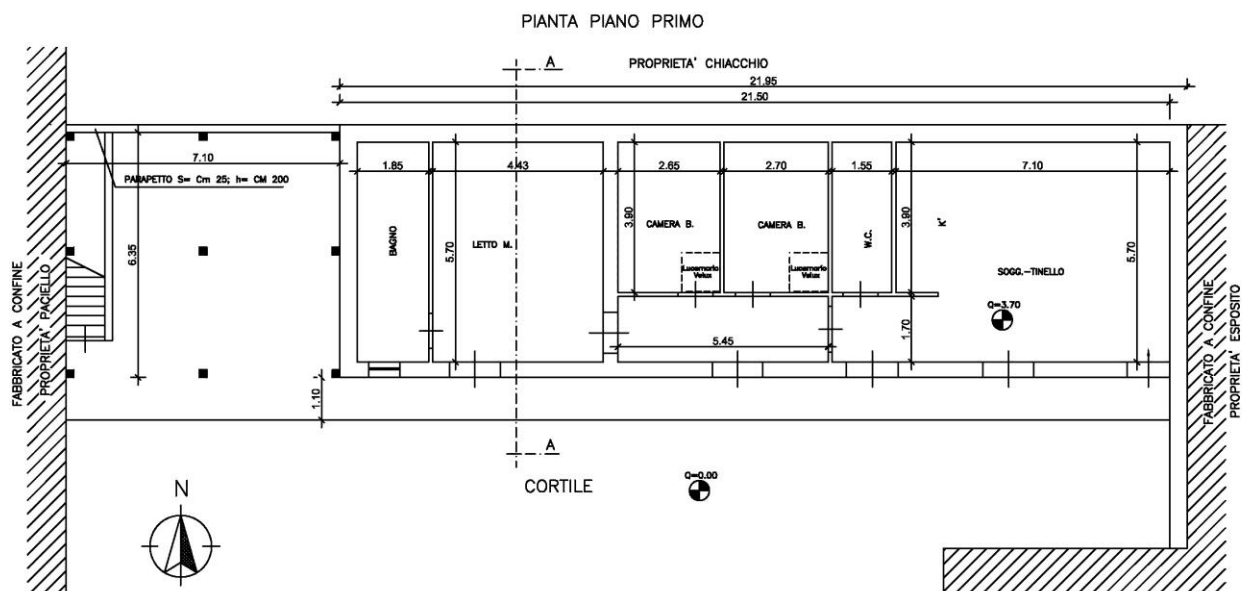
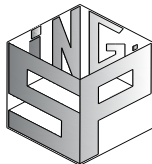


Planimetria dello stato di fatto attuale del locale deposito posto al piano terra a destra del cortile

L'appartamento pignorato è costituito da un vano ubicato al piano terra, utilizzato come ingresso e scala interna, con annessa area cortilizia; altresì salendo al primo piano si accedere ad un terrazzo coperto da pergolato in legno e, da quest'ultimo, attraverso il passetto esterno, ci si immette all'interno dell'abitazione costituita da 5 vani catastali. Vi sono due servizi igienici e l'altezza utile interna è di 3,10 m. (Cfr. allegato n.5 – Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'appartamento).



Planimetria dello stato di fatto attuale del piano terra dell'appartamento, posto a sinistra del cortile



Planimetria dello stato di fatto attuale del piano primo dell'appartamento



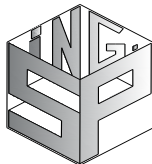
Terrazzo al primo piano



Passetto di ingresso

Dalla porta blindata d'ingresso posta alla fine del passetto, ci si immette nell'ambiente unico ingresso-soggiorno-cucina (con caminetto in muratura); proseguendo a sinistra vi è il corridoio che conduce sulla destra, in ordine, al bagno principale, a due camerette adiacenti ed, in fondo, alla camera da letto matrimoniale, dotata di bagno in camera.





Ing. Stefano Pezzella

Frattamaggiore, Via Lupoli, n°68
P.E.C.: stefano.pezzella@ordingna.it

Cell.: 392.12.55.338
Tel.: 081.835.17.52



Soggiorno



Ingresso

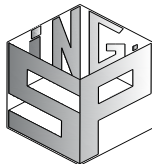


Corridoio



Cucina





Ing. Stefano Pezzella

Frattamaggiore, Via Lupoli, n°68
P.E.C.: stefano.pezzella@ordingna.it

Cell.: 392.12.55.338
Tel.: 081.835.17.52



Bagno



Prima Cameretta



Seconda Cameretta





Ing. Stefano Pezzella

Frattamaggiore, Via Lupoli, n°68
P.E.C.: stefano.pezzella@ordingna.it

Cell.: 392.12.55.338
Tel.: 081.835.17.52



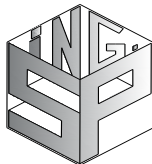
Camera da letto matrimoniale



Cortile interno ove visibile il locale deposito sulla destra

Le **finiture** sono sostanzialmente omogenee per qualità ed epoca di realizzazione, difatti i pavimenti di tutti gli ambienti sono in gres porcellanato di colore chiaro di dimensioni 45x45cm con fuga da 3mm mentre i rivestimenti alle pareti della cucina sono in piastrelle 10x10cm nella zona a vista. Nel bagno principale il pavimento è in piastrelle 20x20cm con fuga





da 1mm di colore celestino così come i rivestimenti delle pareti fino ad un'altezza di 1.00 m dal suolo, superiormente sono di colore bianco.

Il cortile interno è pavimentato con cubetti di porfido nella zonetta di pertinenza dell'appartamento; mentre la zona comune è asfaltata.

Le **pareti interne** versano in buone condizioni; esse sono intonacate e tinteggiate uniformemente con pittura civile liscia di colore bianco. In corrispondenza dei pilastri del corridoio vi sono rivestimenti in mattoncino (Cfr. allegato n.7 – fascicolo fotografico).

Le **porte** interne sono in legno tamburato di colore rovere, con interposti vetri opachi. I serramenti interni sono in alluminio e doppio vetro camera, a taglio termico. I serramenti esterni prospicienti il cortile sono dotati di persiane napoletane in ferro preverniciato. Si rileva nelle due camerette la presenza di lucernai installati nella falda del tetto di copertura, in quanto tali ambienti non sono dotate di porte o finestre a livello.

Gli **impianti** presenti sono: idrico con approvvigionamento di acqua potabile pubblica, elettrico, gas metano (serbatoio posto nel cortile), telefonico, citofonico, impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio collegati alla caldaia alimentata dal gas (quest'ultima viene utilizzata anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria), due condizionatori (presenti in soggiorno e nel corridoio a servizio delle camere da letto).

L'**impianto elettrico** sembra a norma sebbene risalente presumibilmente alla metà degli anni 2000.

Non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità degli impianti *ai sensi della L. 46/90 ovvero del D.M. 37/08*, per la cui eventuale redazione (non obbligatoria ai fini della procedura espropriativa) occorrono circa € 500,00 (in caso non risulti necessario adeguare l'impianto esistente).

Infine l'immobile non risulta dotato di certificato **A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica); i costi per la redazione dello stesso, a firma di un tecnico abilitato, ammontano ad **€ 250,00**.

Di seguito verrà calcolata la **superficie commerciale** ①, pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali);
- della superficie di pertinenza di uso esclusivo presente (quali balconi, ecc.);

① Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili (Agenzia delle Entrate):

“Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari (vani principali ed accessori diretti), si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.”

“Balconi, terrazzi e similari vanno computati come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.





Le misurazioni per il calcolo della superficie commerciale sono state specificate nella seguente tabella:

DESTINAZIONE	S.U.L.	Coeff. per calcolo Sup. Commerciale (%)	MQ (commerciale)
APPARTAMENTO	187,34 mq.	100 %	187,34 mq.
AREE ESTERNE DI PERTINENZA	25,00 mq.	30 %	7,50 mq.
	75,48 mq.	10 %	7,55 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE			202,39 mq.

LOCALE DEPOSITO	23,17 mq	25 %	5,79 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEPOSITO			5,79 mq.

Superficie commerciale: La superficie commerciale complessiva dell'appartamento (*calcolata ai sensi del D.p.R. 138 del 23/3/1998*) comprende in quota parte l'ingombro delle murature e delle pertinenze ed è la seguente: **(S_c): mq 202,39**

Mentre quella del locale deposito è: mq 5,79

Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Al fine di procedere con l'identificazione catastale del bene pignorato lo scrivente ha eseguito approfondite ricerche della documentazione disponibile presso i Pubblici Uffici (*Cfr. allegato n. 4*).

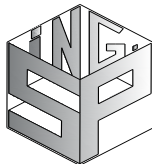
Dalla verifiche eseguite sulle variazioni catastali succedutesi, visto che l'atto di donazione dai coniugi XXXXXXXXXX ai figli XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, stipulato in data 17/02/2010 per Notar Francesco Paolo Pelosi, veniva dichiarato parzialmente inefficace nei confronti dell'XXXXXX, solo con riferimento alla quota donata dal debitore XXXXXXX XXXXXXX, l'identificazione dei dati catastali del solo appartamento staggito riportati nell'atto di pignoramento, sono i seguenti:

- Piano terra F7 P.lla 222 sub 4, cat. A/5, vani 2, R.C. 70.24 €
- Piano primo F7 P.lla 220 sub 4, cat. A/2, vani 5, R.C. 516.46 €

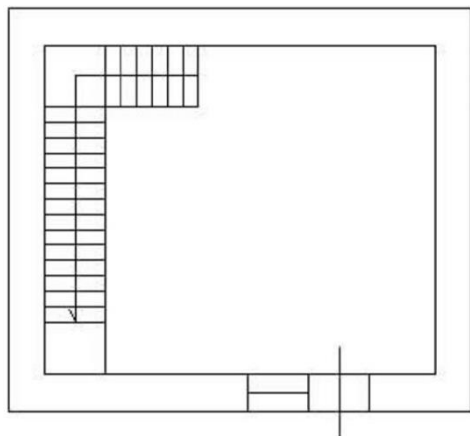
Tali dati non risultano conformi a quelli attuali per via della fusione avvenuta il 24/05/2016, in F7 P.lla 222/220 sub 5, cat. A/2, formalità presente agli atti del catasto, ove si evince l'accorpamento in un'unica planimetria dei cespiti al p.t e p.l, collegati dalla scala interna.

Altresì i dati catastali del locale deposito staggito (F7 P.lla 244 Sub 2) risultano riportati nell'atto di pignoramento in maniera coerente all'attualità, a meno dell'indicazione stradale che riporta la precedente indicazione "via Bottega", per la cui rettifica necessita un DOCFA esente da tributi catastali *ai sensi dell'Art. unico L. 15/05/1954 n. 228*.

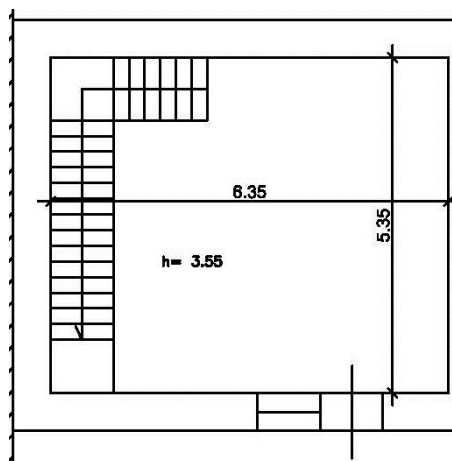




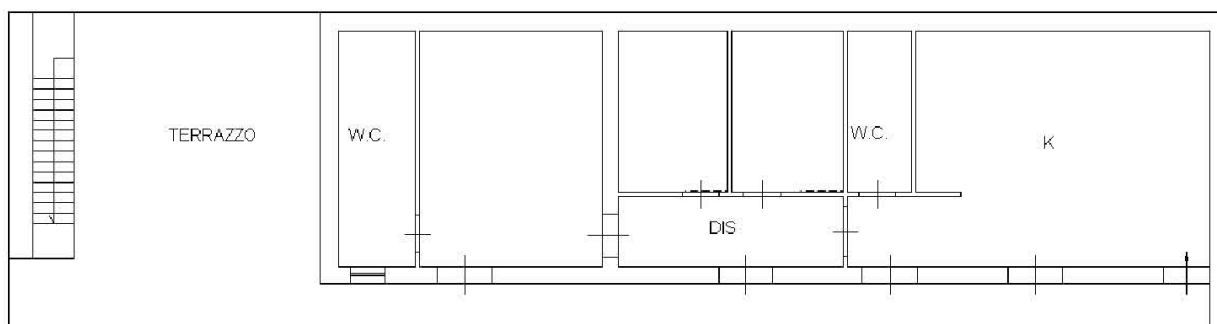
Sovrapponendo la planimetria catastale con quella redatta dallo scrivente in esito ai rilievi effettuati sui luoghi, non emergono difformità sostanziali.



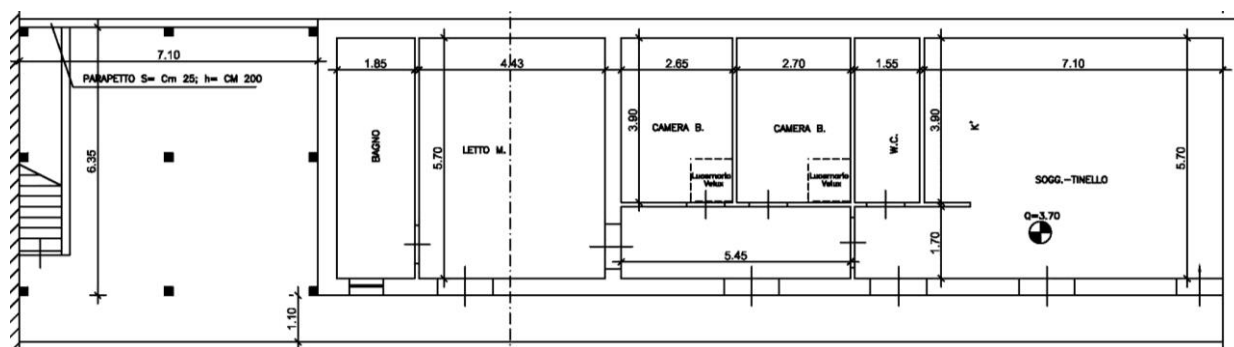
Planimetria catastale del p.t.



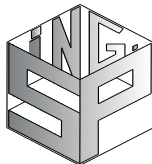
Planimetria dello stato di fatto del p.t.



Planimetria catastale del piano primo



Planimetria dello stato di fatto del piano primo



Quesito n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: - Quota 1/2 in piena proprietà dell'appartamento con annesse pertinenze ubicato in Teverola (CE) alla via Toti, 5; composto da 6,5 vani catastali, confina a Nord con proprietà Chiacchio, ad Est con proprietà Esposito, a Sud con cortile interno ed ad Ovest con proprietà Paciello; è riportato al N.C.E.U. del Comune di Teverola al F 7 P.lla 220 Sub 5; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; oltre alla quota di ½ del piccolo locale deposito (già divisa di fatto dalle proprietà aliene) sito a destra del cortile e riportato in Catasto al F7 P.lla 244 sub 2 (planimetria da aggiornare ed immobile da sanare urbanisticamente).

L'ultima autorizzazione amministrativa dell'appartamento è il P.d.C. n. 113/06 cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine a lievi difformità facilmente sanabili, a parere dell'esperto stimatore, mediante pratiche amministrative in sanatoria urbanistiche nonché aggiornamento catastale.

PREZZO BASE € 88'200,00.

Quesito n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I passaggi di proprietà relativi all'immobile de quo succedutesi in data antecedente di venti anni a quella della trascrizione del pignoramento, sono i seguenti (Cfr. allegato n.2):

- Atto di compravendita Notar Valentina De Donato del 25/05/1993, a favore di Petito Giuseppa e Della Volpe Giuseppina.
- Atto di compravendita per Notaro Raffaele Orsi del 03/03/2003 rep. 7070/5523 in favore di Belpasso Federico.
- **Atto di compravendita** in capo all'esecutato **XXXXXXXXX e la coniuge XXXXXX XXXXXX** (quota 1/1 dell'appartamento e quota ½ del locale deposito) stipulato in data 18/12/2006 per Notar Ennio De Rosa, rep. 1723/1164, trascritto il 10/01/2007 ai n. 1723/1164.
- atto di donazione dai coniugi **XXXXXXXXX** ai figli **XXXXXXXXX** e **XXXXXXXXX**, stipulato in data 17/02/2010 per Notar Francesco Paolo Pelosi, rep. 7003/4771; tale atto di donazione veniva dichiarato parzialmente inefficace nei confronti dell'I.N.P.S., solo con riferimento alla quota donata dal debitore **XXXXXXXXXX**.

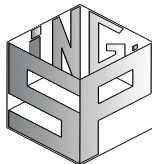
Inoltre, si precisa che il debitore esecutato è in regime di separazione dei beni col coniuge, con il quale ha contratto matrimonio precedentemente all'atto di compravendita originario, precisamente in data 14/01/1984 in Aversa (cfr. allegato n. 2).

Quesito n.6: Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'edificio cui fanno parte i cespiti pignorati furono sono di antica realizzazione, in quanto la stessa ha avuto inizio e fine in data anteriore al 01/09/1967. Inoltre riguardo l'appartamento risultano rilasciati i seguenti titoli abitativi (Cfr. allegato n.3 – atti amministrativi):

- **P.d.C. in sanatoria n.76/2006** del 19.5.2006 riguardante la sostituzione di coperture a





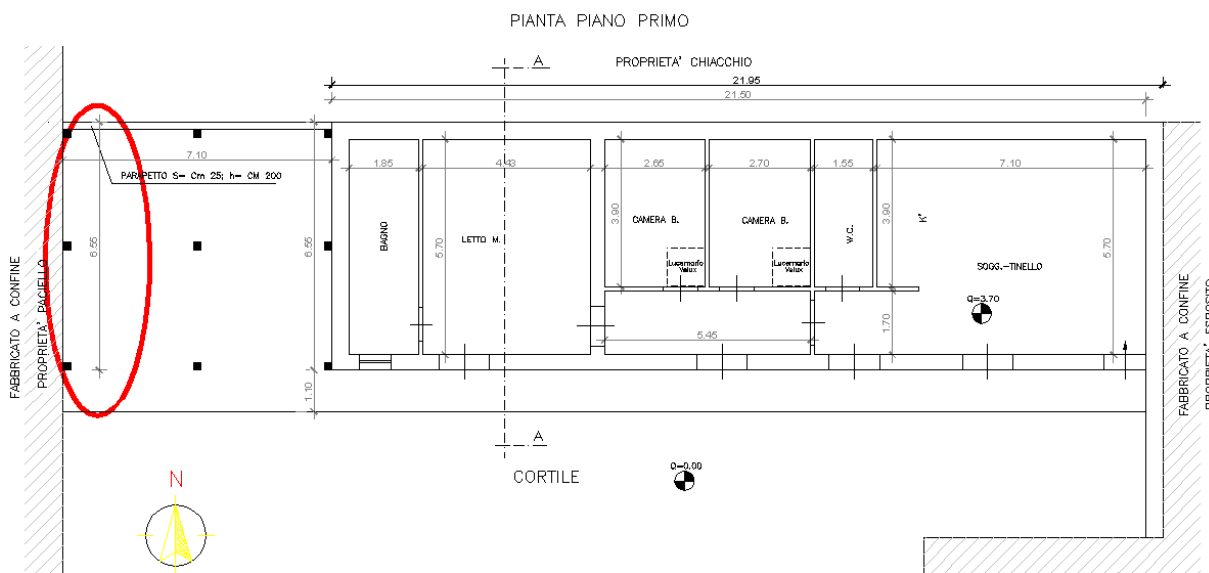
falde nonché la diversa distribuzione degli spazi interni.

- **P.d.C. n.113/2006** del 20.07.2006, riguardante la demolizione della scala esterna in fondo al cortile e la realizzazione di quella interna, nonché la realizzazione del pergolato sul terrazzo di ingresso al primo piano.

Altresì, non sono stati rinvenuti documenti urbanistici riguardanti il locale deposito al p.t., il quale risulta tuttavia variato rispetto all'unica planimetria rinvenuta e, precisamente, quella catastale in atti dal 30/12/1957. Le variazioni consistono nella divisione del locale intero originario in più frazioni, di cui quella in capo all'esecutato risulta essere la prima a destra di chi entra nel cortile.

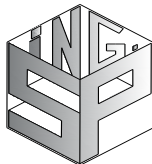
Riguardo la certificazione urbanistica, come confrontabile dalla suddetta documentazione, la zona urbanistica di riferimento ove ricade il fabbricato in oggetto rientra in **zona "A1"** (zona residenziale a tutela). Altresì, lo stesso non insiste su suolo demaniale, inoltre il territorio del Comune di Teverola non risulta vincolato in ambito ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, ecc.

Dall'attento confronto tra la planimetria allegata all'ultimo P.d.C. n. 113/06 e la situazione reale dei luoghi, si può asseverare la presenza di un'unica difformità non sostanziale e presumibilmente frutto di un errore grafico di assenza, dalla planimetria del primo piano, di raffigurazione dello smonto della scala interna (zona sotto al pergolato).



Planimetria del primo piano - stato autorizzato, allegata al P.d.C. n.113/06

Urbanisticamente è possibile sanare tale difformità nonché quella del locale deposito mediante S.C.I.A. per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01.



I costi necessari all'esperimento delle pratiche complete sono i seguenti:

<i>Costi necessari per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile</i>	
Spese tecniche per la redazione della pratica urbanistica	€ 1'200,00
Sanzione amministrativa del Comune di Teverola	€ 516,00
Diritti di segreteria ed istruttoria	€ 250,00
Spese tecniche per l'aggiornamento catastale del deposito	€ 500,00
TOTALE	€ 2'466,00

Quesito n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Durante l'accesso peritale presso l'immobile oggetto del pignoramento, fu rinvenuta la presenza del debitore esecutato in persona del sig. **XXXXXXXXXXXX**, nato ad **XXXXXX** il **XXXXXX**, residente in Teverola via Toti, n.5, identificato a mezzo Carta d'Identità rilasciata dal Comune di Teverola (CE) il 05/04/2011 (Cfr. allegato n.6 – certificati anagrafici).

Quesito n.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul bene oggetto di pignoramento non grava alcun vincolo in ambito ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, ecc. Inoltre la zona urbanistica di riferimento ove ricade il fabbricato in oggetto rientra in **zona "A1"** (zone residenziale a tutela).

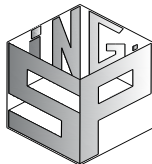
Da un'indagine eseguita presso gli uffici competenti, è stato accertato che sul medesimo bene pignorato:

- Non sussistono altre procedure esecutive, e non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa,
- A seguito di opportune verifiche, non risultano pendenti procedimenti giudiziari civili relativi all'immobile in parola;
- L'esecutato risulta regolarmente coniugato pertanto non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione alla coniuge;
- Non sussistono vincoli storici o artistici;
- Non esiste un regolamento condominiale poiché mai costituitosi un condominio;
- Non sussistono servitù sul bene pignorato;
- Non sussistono provvedimenti di sequestro penale.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- | | |
|--|---------|
| 1) Domande giudiziali: | Nessuna |
| 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: | Nessuno |
| 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: | Nessuno |
| 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: | Nessuno |
| 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: | Nessuno |





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

1	Redazione certificato A.P.E.	€ 250,00
2	Difformità urbanistiche sanabili con S.C.I.A. (oneri incl.)	€ 1'966,00
3	Regolarizzazione catastale (oneri inclusi)	€ 500,00
TOTALE		€ 2'716,00

Si precisa che i summenzionati oneri verranno detratti dal prezzo a base d'asta.

Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale così come appreso dai tecnici comunali; il fabbricato insiste su particella di terreno che, dagli atti notarili succedutisi negli anni, è risultata essere sempre stata intestata a privati (Cfr. allegato n.4).

Quesito n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici, emerge che l'immobile pignorato, così come tutto il territorio del Comune di Teverola, non è gravato da censi, livelli né usi civici, sebbene agli atti comunali non esista in merito alcuna ordinanza amministrativa che ne attesti l'inesistenza. Tuttavia dagli atti notarili succedutisi negli anni non risulta menzionata l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo (Cfr. allegato n.2).

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

Da indagini effettuate in loco, non risulta costituito alcun condominio, in quanto lo stabile è costituito sostanzialmente da n.3 unità abitative.

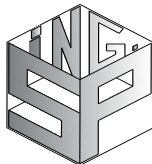
Infine non risultano altri procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Quesito n.12: Procedere alla valutazione dei beni.

Al fine di determinare il valore all'attualità del cespite staggito, il sottoscritto, in corso di supervisione dei luoghi, oltre ad aver eseguito rilievi metrici e fotografici, ha verificato lo stato di conservazione del bene oggetto di consulenza, evincendo come l'appartamento complessivamente versi in uno stato di conservazione buono (Cfr. allegato n°7 – fascicolo fotografico) dovuto essenzialmente alla manutenzione condotta dall'esecutato. Buono si presentava anche lo stato delle finiture e gli impianti sono tutti correttamente funzionanti. Come riportato in risposta al quesito n.2, la superficie commerciale complessiva è stata calcolata come segue: **(S_c): mq 202,39**, oltre quella del locale deposito di mq 5,79.

Preso atto dei beni oggetto di doglianza, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi. A tal uopo, tra i vari criteri individuati dall'estimo definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa nonché dagli standard di





valutazione internazionale (I.V.S. e E.V.S.), sono stati adottati quelli maggiormente adeguati al caso in esame, cioè: la stima analitica (metodo della capitalizzazione del reddito, income approach) e la stima sintetica (metodo del confronto del mercato, market comparison approach).

Il procedimento di stima analitica è un criterio di comparazione visto che il reddito da capitalizzare ed il saggio di capitalizzazione vengono desunti dalla storia del mercato. Al fine di procedere con tale metodo sono stati considerati i valori riportati dall'O.M.I. e dal Borsino Immobiliare di Caserta. Il bene oggetto di stima appartiene alla categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) per le quali le banche dati utilizzate individuano un valore del canone locativo mensile medio, per un immobile di superficie pari a quella in oggetto, desunto dall'interrogazione dell'O.M.I. nell'anno 2021 - 2° semestre – zona centro storico (di seguito riprodotta), dalla quale si evince un range, compreso tra 2,4 e 3,6 €/mq x mese.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: TEVEROLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	720	1050	L	2,4	3,6
Abitazioni civili	Ottimo	900	1350	L	2,7	4
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,7	2,5

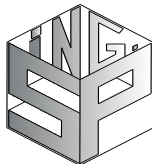
Il valore preso in considerazione per un immobile in stato conservativo normale come quello in parola, è quello medio pari ad **3,00 €/mq x mese**, ovvero in c.t. **600,00 € mensili**.

Parimenti, interrogando il listino del Borsino Immobiliare di Caserta relativi al secondo semestre 2021, confrontabile in seguito,

  Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 2,16	Valore medio Euro 2,88	Valore massimo Euro 3,60

il valore medio sarà pari ad **2,88 €/mq x mese** ovvero in c.t. **580,00 € mensili**.





Eseguendo una media dei suddetti valori vengono considerati in c.t. **€ 590,00** mensili con un reddito lordo annuo € 7'080,00 nonché calcolando il reddito al netto delle spese annue stimate nella misura del 20%, si avrà:

$$R_n = € 7'080,00 - 20\% = € 5'664,00 \text{ netti.}$$

Si rammenta la formula per il calcolo della capitalizzazione del reddito:

$$V_m = R_n / r$$

dove “ V_m ” è il valore di mercato, “ R_n ” è il reddito netto ed “ r ” è il saggio di capitalizzazione. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione vengono eseguite rilevazioni per le unità abitative in svariati centri urbani di differenti dimensioni demografiche, considerando i valori rinvenuti con quello comparabile ad una zona centrale del comune di Teverola che conta una popolazione totale di circa 14'338 abitanti su una superficie di 6,7 kmq, dal che si desume un valore medio relativo ai centri di limitata dimensione, pari ad un saggio $r=3\%$.

Pertanto il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima è il seguente:

$$V_m = € 5'664,00 / 0,03 = € 188'800,00$$

Il procedimento di stima per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile (*che si ottiene comparando i prezzi noti del libero mercato - condizionati dalla domanda e dall'offerta - con il bene oggetto della stima*), prevede la convertibilità dei beni da stimare in valore pecuniario, permettendo così di determinare il più probabile valore di mercato, appunto dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni con caratteristiche analoghe (di cui siano noti i prezzi di vendita), fornisce il punto di incontro tra domanda ed offerta, determinandone il prezzo.

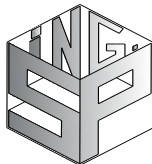
L'immobile da valutare (più dettagliatamente descritto in precedenza), consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale ubicato nella zona centro storico di Teverola (CE).

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (*dettagliate al punto n.2, quali destinazione d'uso, finiture, manutenzione, ecc.*) ed estrinseche (*ubicazione ed accessibilità*) del bene, assimilabile nel complesso ad **abitazione di tipo civile** (*ricercata per comune di appartenenza, zona periferica, destinazione d'uso, ecc.*) è stata eseguita un'indagine presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa all'interrogazione dell'anno 2021 - 2° semestre, dalla quale si evince un range, compreso tra € 720,00 ed € 1'050,00, entro il quale risulta individuato il valore di mercato unitario al mq (*come da tabella inserita in precedenza*).

Vista la particolare dislocazione sul territorio e le condizioni al contorno, si considera il valore medio per abitazioni di tipo civile pari ad **€ 885,00 /mq** commerciale.

Parimenti, interrogando il listino del Borsino Immobiliare di Caserta relativi al secondo semestre 2021 (*cfr. tabella seguente*) si evince un valore, in linea con quello appena menzionato, per cui si considera il valore medio per abitazioni di tipo civile pari in c.t. ad **€ 890 /mq** commerciale.





Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **678**

Valore medio

Euro **894**

Valore massimo

Euro **1.110**

Infine dalla ricerca approfondita degli annunci di agenzie immobiliari della zona, sono stati indagati i prezzi richiesti per immobili con caratteristiche similari a quelli di causa, in vendita in zona periferica del Comune di Teverola; in particolare:

Idealista – via Roma, 4 vani - mq. 200.00 - € 180.000,00 → €/mq 900,00

Immobiliare.it - Via Campanello – App.to - mq. 85.00 - € 75.000,00 → €/mq 937,50

Privato – centro storico – 6 vani – mq.180.00 - € 150.000,00 → €/mq 833,00

Valore di mercato medio considerando gli annunci immobiliari: **€/mq 890,16**.

Pertanto, il valore medio di mercato preso in considerazione è: 890,00 €/mq

Tuttavia una volta calcolata la quotazione media in zona, è necessario tenere conto dell'incidenza delle caratteristiche peculiari del cespite pignorato; tali fattori variano a seconda della zona, tipologia, segmento di mercato e sono stati specificati come segue:

Coefficienti correttivi per le condizioni intrinseche ed estrinseche:

R₁ - Standard sociale: Fabbricato posto in zona centro storico, semi-indipendente, ben collegata ma con bassa presenza di servizi pubblici:

R₁: +1%

R₂ - Standard manutenzione: Stabile che non necessita di manutenzione, immobile in stato d'uso buono:

R₂: +2%

R₃ - Vetustà: anno edificazione ante 1967 (ristrutturato nel 2006):

R₃: +1%

R₄ - Riscaldamento/raffrescamento: Autonomo:

R₄: +5%

R₅ - Infissi esterni: Infissi in alluminio e doppio vetro camera:

R₅: +1%

R₆ - Esposizione: Singola, su cortile interno (Sud):

R₆: +1%

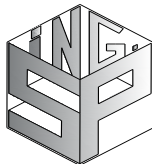
R₇ - Raggruppamento punti neutrali: tipologia bifamiliare, finiture civili, ascensore non presente, parcheggio auto presente, dotazione impianti ordinari:

R₇: +1%

Pertanto il prodotto dei coefficienti correttivi:

$$R_T = 1.01 * 1.02 * 1.01 * 1.05 * 1.01 * 1.01 * 1.01 = 1.12$$





Il calcolo del valore dell'immobile secondo la formula: $V_m = S_c * V_m * R_T$
fornisce come risultato: $V_m = 202,39 * 890,00 * 1,12 = \mathbf{201'742,35 \text{ €}}$

Concludendo, in esito alle considerazioni effettuate ed a valle delle stime condotte, il più probabile valore di mercato si ottiene eseguendo una media tra le due, ovvero:

$$V_m = (188'800 + 201'742,35) / 2 = \mathbf{\underline{\underline{€ 195'271,18}}}$$

A tale valore va aggiunto quello del piccolo locale deposito al p.t. (utilizzato anche come garage), che si desume dai dati rinvenuti sul listino del Borsino Immobiliare di Caserta relativi al secondo semestre 2021 (cfr. tabella seguente):

 Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 296	Euro 424	Euro 552

Valore commerciale del locale deposito: $\mathbf{€ 552,00 * 5,79 = \underline{\underline{€ 3'196,08}}}$

$$V_{\text{lotto}} = \mathbf{€ 195'271,18 + 3'196,08 = \underline{\underline{198'467,26 \text{ €}}}}$$

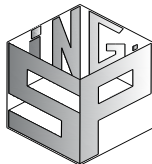
A tale importo, tuttavia, vanno detratti gli oneri necessari alla regolarizzazione del bene e precisamente:

Valore commerciale dei cespiti	198'467,26 €
Pratiche amm.ve urbanistiche e catastali	- 2'466,00 €
Certificazione Energetica (A.P.E.)	- 250,00 €
<u>Valore Totale Finale</u>	<u>€ 196'000,00 in c.t.</u>

Infine, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando le differenze di detto valore al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata del cespite in oggetto dovuta a:

- mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

si ritiene congruo proporre un prezzo base d'asta ridotto rispetto al valore di mercato, sopra determinato, pari al 10%, ovvero in c.t. **€ 176'400,00.**



Quesito n.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva risulta pignorato **per la quota 1/2 in piena proprietà dell'appartamento** mentre la quota di ¼ dell'originario locale deposito risulta di fatto già diviso ed avulso dall'aliena proprietà, per cui la residuale quota di ½ di proprietà del sig. XXXXXXXXX può essere assimilabile a pertinenza dell'abitazione principale. Pertanto il valore della quota del compendio immobiliare in capo al solo esecutato sig. XXXXXXXXXX ed apponibile alla vendita è di € **88'200.00**.

A seguito di analisi e verifiche in merito alla possibilità di redigere un progetto di comoda divisione, si ritiene (tenuto conto altresì, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in argomento), che non sussistano le condizioni idonee per approntare e stilare un progetto di comoda divisione.

I motivi che inducono a tale convincimento scaturiscono sia dall'impossibilità di frazionare gli immobili in porzioni materiali suscettibili di autonomo godimento secondo le regole ed i principi propri della divisione, sia dall'impossibilità di uno scioglimento in natura della comunione ordinaria relativa ai cespiti da attribuire in proprietà a ciascuno dei condividenti, una porzione di beni di valore pressoché corrispondente alla quota di diritto di propria spettanza con individuazione degli eventuali conguagli.

Nel caso in esame, un eventuale frazionamento condurrebbe inevitabilmente ad una riduzione della consistenza nonché ad una disparità di valori delle quote frazionate rispetto al valore dell'intero, in quanto le porzioni di quote scaturite dalla divisione sarebbero poco appetibili nel contesto del mercato immobiliare presente in zona. Vieppiù, la richiamata divisione, comporterebbe esborsi pecuniari per l'esecuzione di tutti quei lavori atti a consentire, per ciascuna unità derivata, la dotazione di servizi per l'assolvimento della stessa funzione.

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.

Riguardo il debitore esecutato sono stati acquisiti i certificati anagrafici presso l'ufficio anagrafe del Comune di Teverola nonché l'estratto di matrimonio con annotazione a margine, presso il Comune di Aversa; dalla lettura degli stessi, oltre ai componenti della famiglia, si evince che il sig. XXXXXXXXX risulta coniugato in regime di separazione dei beni con il coniuge sig.ra XXXXXXXXX (nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX dal XXXXXXXX. Dagli stessi risultano nati due figli gemelli: sig. XXXXXXXXX e sig. XXXXXXXXX nati il XXXXXXXX ad XXXXXXXX (Cfr. allegato n.6).

L'Esperto Stimatore
(firma assolta digitalmente)

Ing. Stefano Pezzella

