

ASTE GIUDIZIARIE

ARE  **ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

Creditore intervenuto:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE ESF
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



INDICE DEGLI ARGOMENTI



A) PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'	<i>pag. 3</i>
B) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ORGANIZZAZIONE RELAZIONE PERITALE	<i>pag. 3</i>
C) DATI IMMOBILE	<i>pag. 5</i>
D) CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	<i>pag. 5</i>
E) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	<i>pag. 6</i>
F) CONTROLLO PRELIMINARE	<i>pag. 7</i>
G) RISPOSTE AI QUESITI	<i>pag. 8</i>
H) ALLEGATI	<i>pag. 35</i>



A) PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

Il sottoscritto arch. Mario NIRO, con studio in Frignano (CE) alla Via Alveo Anna Rosa n° 11, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caserta al n° 2488 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli Nord con n° 149, in data 04/06/2024 viene nominato **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli Nord, *dott.ssa Fabrizia FIORE*, nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n° 403/2023 R.G. Esec.**; procedura promossa dalla TICINO SPV S.R.L., con sede sociale in Roma alla Via Piemonte n. 38 (C.F. e P.IVA: 16030641001), contro [REDACTED].

In data 13/06/2024, il sottoscritto presta giuramento mediante sottoscrizione e successivo deposito, avvenuto in via telematica, di atto di accettazione dell'incarico e dichiara di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità, in relazione all'incarico affidato.

Nel decreto di nomina del sottoscritto, quale esperto stimatore per la procedura in oggetto, si richiede di verificare la completezza della documentazione depositata di cui all'ex art. 567 c.p.c., di acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato e il certificato di matrimonio, di provvedere alla redazione della relazione di stima, sulla base dei quesiti formulati nelle linee guida del decreto di nomina. I quesiti di cui sopra sono i seguenti:

- 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 o dei pignorati 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 ricadono 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 matrimoniale in caso di matrimonio.*

3

B) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ORGANIZZAZIONE RELAZIONE PERITALE

Ciò doverosamente premesso, l'esperto del giudice, in seguito al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

CARTELLA 0

ALLEGATO 0.1: modulo di controllo documentazione per la verifica della completezza della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.) dal creditore procedente;

ALLEGATO 0.2: certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente;

ALLEGATO 0.3: foglio informativo da consegnare al debitore al momento dell'accesso.

N.B.: tra i documenti raccolti ed inclusi nella presente cartella, per ragioni di sintesi, non sono stati inseriti: 1) il decreto di nomina dell'esperto, con contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, 2) le linee guida per l'esperto nella redazione della relazione di stima, 3) quanto già presente nel fascicolo della procedura esecutiva, regolarmente depositato in cancelleria del Tribunale di Napoli Nord.

CARTELLA 1

ALLEGATO 1.1: invio comunicazione della data di sopralluogo (08/07/2024 ore 09:30) e contestuale inizio delle operazioni peritali al debitore esecutato, a mezzo raccomandata A/R, ed al legale del creditore procedente, a mezzo di posta elettronica certificata PEC;

ALLEGATO 1.2: ricevuta d'invio della raccomandata A/R e della posta elettronica certificata PEC, inerenti la comunicazione d'inizio operazioni peritali e data di sopralluogo;

ALLEGATO 1.3: verbale di sopralluogo del 15 Luglio 2024;

ALLEGATO 1.4: ricevuta d'invio della relazione tecnica di stima (con relativi allegati) al rappresentante legale del creditore procedente, a mezzo PEC, ed al debitore esecutato, a mezzo raccomandata A/R.

CARTELLA 2

ALLEGATO 2.1: sovrapposizione della foto satellitare dell'area in cui è allocato il fabbricato con la relativa mappa catastale;

ALLEGATO 2.2: rilievo fotografico eseguito il giorno del sopralluogo (15 Luglio 2024);

ALLEGATO 2.3: planimetria dello stato reale dei luoghi, rilievo metrico eseguito il giorno del sopralluogo (15 Luglio 2024);

ALLEGATO 2.4: visura catastale, attuale e storica, per gli immobili oggetto di pignoramento;

ALLEGATO 2.5: planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare;

ALLEGATO 2.6: elenco subalterni ed elaborato planimetrico;

ALLEGATO 2.7: visura catastale storica per immobile del terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui insistono gli immobili pignorati;

ALLEGATO 2.8: planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità (stato di fatto/catastale);

ALLEGATO 2.9: certificazione ovvero certificato di destinazione urbanistica rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, a firma del responsabile del settore tecnico;

ALLEGATO 2.10: atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato;

ALLEGATO 2.11: estratto di mappa catastale;

ALLEGATO 2.12: ispezioni ipotecarie condotte presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-Santa Maria Capua Vetere;

ALLEGATO 2.13: provvedimenti autorizzativi (L.E. n° 77 del 29 Gennaio 1977 e C.E. n° 58/86 – c del 29 Ottobre 1986) e grafici di progetto;

ALLEGATO 2.14: planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità (stato di fatto/progetto);

ALLEGATO 2.15: certificato di stato di famiglia;

ALLEGATO 2.16: certificato di residenza storico del debitore esecutato e dei componenti il nucleo familiare;

ALLEGATO 2.17: certificato di stato civile e certificato di matrimonio per estratto;

ALLEGATO 2.18: documentazione rilasciata dall'Amministratore di Condominio;

ALLEGATO 2.19: regolamento di condominio con allegate tabelle millesimali.

C) DATI IMMOBILE

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima, parte integrante di un fabbricato per civile abitazione (denominato "Condominio Palazzetto Domina") sono allocati nel Comune di Teverola (CE) alla Via Fratelli Bandiera – I traversa n° 8 ed è identificati catastalmente come segue:

Destinazione d'uso	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Indirizzo
sottotetto	Teverola (CE)	6	662	6	A/2	traversa I di Via Fratelli Bandiera n° 8 (piano: 2, interno: 2)
posto auto scoperto	Teverola (CE)	6	662	10	C/6	traversa I di Via Fratelli Bandiera n° 8 (piano: T)

D) CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

04 Giugno 2024: decreto di nomina quale esperto stimatore in merito all'esecuzione immobiliare n° 403/2023 R.G. Esec. e contestuale formulazione dei quesiti;

13 Giugno 2024: giuramento mediante sottoscrizione, con successivo deposito, dell'atto di accettazione dell'incarico e dichiarazione di assenza di incompatibilità in relazione all'incarico affidato;

21 Giugno 2024: invio (a mezzo e-mail), al legale del creditore procedente, della fattura di acconto onorario professionale;

25 Giugno 2024: invio richiesta, al notaio rogante, della copia dell'atto di compravendita che trasferisce, in favore del debitore esecutato, la proprietà degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare;

27 Giugno 2024: invio comunicazione della data di sopralluogo e del contestuale inizio operazioni peritali (08 Luglio 2024, ore 09:30), a mezzo PEC, al legale del creditore procedente;

28 Giugno 2024: acquisizione della copia dell'atto di compravendita degli immobili pignorati in favore del debitore esecutato;

01 Luglio 2024: acquisizione, mediante il servizio telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate, delle visure catastali (attuali e storiche) per immobile, elenco subalterni con elaborato planimetrico, planimetrie catastali, estratto di mappa e visura catastale storica terreno;

02 Luglio 2024: protocollazione richiesta (prot. n° 12212), all'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, visione ed estrazione copia dei Titoli Abilitativi con gli allegati grafici di progetto, Certificato di Agibilità, Certificato di Destinazione Urbanistica, etc.. Acquisizione, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Teverola, certificato di residenza storico (esecutato ed occupanti immobile), certificato di stato di famiglia e certificato di stato civile;

04 Luglio 2024: richiesta ed acquisizione, dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Sant'Antimo, del certificato di matrimonio, con annotazioni a margine, del debitore esecutato;

08 Luglio 2024: inefficace sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento, così come comunicato con raccomandata A/R e PEC del 27 e 28 Giugno 2024, a causa dell'assenza del debitore esecutato;

12 Luglio 2024: acquisizione, mediante il servizio telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate, delle ispezioni ipotecarie;

14 Luglio 2024: deposito, nel fascicolo telematico della procedura, del "Modulo controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c." verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

15 Luglio 2024: sopralluogo e contestuale rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto di pignoramento;

25 Settembre 2024: inoltro sollecito al funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, al fine di ottenere la documentazione-certificazione richiesta;

26 Settembre 2024: richiesta (a mezzo PEC), all'Amministratore di Condominio, dell'invio di documenti e informazioni relative agli immobili oggetto di pignoramento;

02 Ottobre 2024: acquisizione di parte della documentazione richiesta all'Amministratore di Condominio;

03 Ottobre 2024: presa visione e richiesta copie della documentazione reclamata all'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola;

04 e 11 Ottobre 2024: richiesta ed acquisizione, all'Archivio Notariale di Santa Maria Capua Vetere, di copia dell'atto di deposito del regolamento di condominio;

16 Ottobre 2024: acquisizione, all'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, di parte della documentazione richiesta (copia titolo abilitativo rilasciati);

06 Novembre 2024: acquisizione della certificazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola;

15 Novembre 2024: acquisizione, mediante il servizio telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate, di ulteriori ispezioni ipotecarie;

24 Gennaio 2025: acquisizione di ulteriore documentazione da parte dell'Amministratore di Condominio p.t.;

17 Aprile 2025: acquisizione, mediante il servizio telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate, di aggiornate visure catastali per immobile;

01 Maggio 2025: acquisizione, mediante il servizio telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate, di aggiornate ispezioni ipotecarie;

05 Maggio 2025: acquisizione, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Teverola, di aggiornato certificato di residenza storico (esecutato ed occupanti immobile), certificato di stato di famiglia e certificato di stato civile;

08 Maggio 2025: ricognizione presso agenzie immobiliari operanti sul territorio del Comune di Teverola;

20 Maggio 2025: invio della relazione tecnica di stima e relativi allegati al legale del creditore procedente, a mezzo PEC, ed al debitore esecutato, a mezzo raccomandata A/R. Deposito telematico in cancelleria della relazione tecnica di stima con relativi allegati, nonché la stessa senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri soggetti terzi estranei alla procedura espropriativa.

E) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti, fissa, di comune accordo con il Custode Giudiziario (Avv. Fabiana Pirozzi), per le ore 09:30 del giorno 08 Luglio 2024, presso l'immobile oggetto di pignoramento, contestualmente al sopralluogo, l'inizio delle operazioni peritali; così come debitamente comunicato il 27 Giugno 2024 ai legali del creditore procedente, a mezzo PEC, ed il 28 Giugno 2024 al debitore esecutato, con raccomandata A/R (**v. all. 1.1 e 1.2**).

Alle ore 09:30 del 08 Luglio c.a., presso il luogo di causa, così come indicato e comunicato nelle modalità di cui sopra, oltre al sottoscritto ed al Custode Giudiziario non erano presenti, sebbene convocate, alcuna delle parti in causa. Alle ore 10:15 circa, dopo aver atteso inutilmente l'arrivo dei convocati, gli ausiliari del Giudice sospendono le operazioni peritali e rinviando le stesse a data da destinarsi.

Nei giorni a seguire, il lavoro prosegue acquisendo e formulando richiesta di ottenimento, presso i competenti Uffici (Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Teverola e Sant'Antimo, Archivio Notariale di Santa Maria Capua Vetere, etc.), delle copie degli atti e documenti necessari alla stesura della relazione tecnica di stima. Si consegue in tal modo: le visure catastali e le relative planimetrie, le ispezioni ipotecarie, i titoli edilizi abilitativi con gli allegati grafici di progetto, le certificazioni varie (certificato di destinazione urbanistica, certificazione in merito a procedure espropriative, etc.), l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali, etc.

Visti gli esiti del primo sopralluogo, durante il quale si riscontrava l'assenza dei convocati (in primis quella del debitore esecutato) e la conseguente impossibilità di dare avvio alle operazioni peritali, gli ausiliari del Giudice si attivano per rintracciare il debitore esecutato così da fissare una nuova data di sopralluogo. L'esecutato, rintracciato a distanza di qualche giorno dalla prevista data di sopralluogo, giustifica la sua assenza alla fissata data d'inizio operazioni peritali alla mancata ricezione della comunicazione. Si provvede, quindi, a stabilire una nuova data di sopralluogo, preventivamente concordata con il debitore esecutato, per il giorno 15 Luglio 2024 alle ore 09:30 presso l'immobile oggetto del procedimento esecutivo (Teverola - CE -, Via Fratelli Bandiera – I traversa n. 8), contestualmente l'esecutato viene ammonito che non sarebbero stati consentiti ulteriori rinvii, pena comunicazione al G.E. che avrebbe provveduto, come da prassi, a disporre l'accesso all'immobile con l'ausilio delle forze dell'ordine.

Il giorno 15 Luglio 2024 gli ausiliari del G.E., nell'ora e nei luoghi concordato con le parti, danno seguito alle operazioni peritali. Alle ore 09:50 sono presenti, oltre agli ausiliari del G.E., la [REDACTED], debitore esecutato.

Nel corso del sopralluogo, dopo aver fatto lettura ai presenti dei quesiti posti al sottoscritto dal Giudice dell'Esecuzione e consegnato la scheda informativa al debitore esecutato (**v. all. 0.3**), viene effettuato rilievo metrico e fotografico completo dei beni oggetto di pignoramento (sottotetto e posto auto), nonché rilievo fotografico delle caratteristiche/condizioni generali del fabbricato in cui gli immobili stessi insistono.

Alle ore 11:55 gli ausiliari del Giudice sospendono le operazioni peritali, dichiarandole ultimate, riservandosi di poter ritornare sui luoghi di causa, in caso di necessità, durante l'elaborazione dei dati rilevati. Al termine viene redatto il relativo verbale e, dopo averne dato lettura ai presenti, viene sottoscritto dagli stessi (v. all. 1.3).

F) CONTROLLO PRELIMINARE: verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha verificato, prima di ogni altra operazione, la completezza della documentazione (ex art. 567 c.p.c.) depositata dal creditore procedente, relativa al bene oggetto di pignoramento. Il relativo "Modulo di Controllo" è stato depositato telematicamente in cancelleria in data 14 Luglio 2024 con la dicitura "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E." (v. all. 0.1).

Dall'esame dei documenti presenti nel fascicolo, risulta depositata dal creditore procedente la seguente documentazione:

- a) certificazione notariale sostitutiva (v. all. 0.2). L'anzidetta certificazione è completa, essa risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

Non risulta depositato in atti da parte del creditore procedente:

- a) estratto catastale attuale e storico. Ciò premesso va precisato comunque che nella certificazione notariale sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- b) certificato di stato civile o certificato di matrimonio.

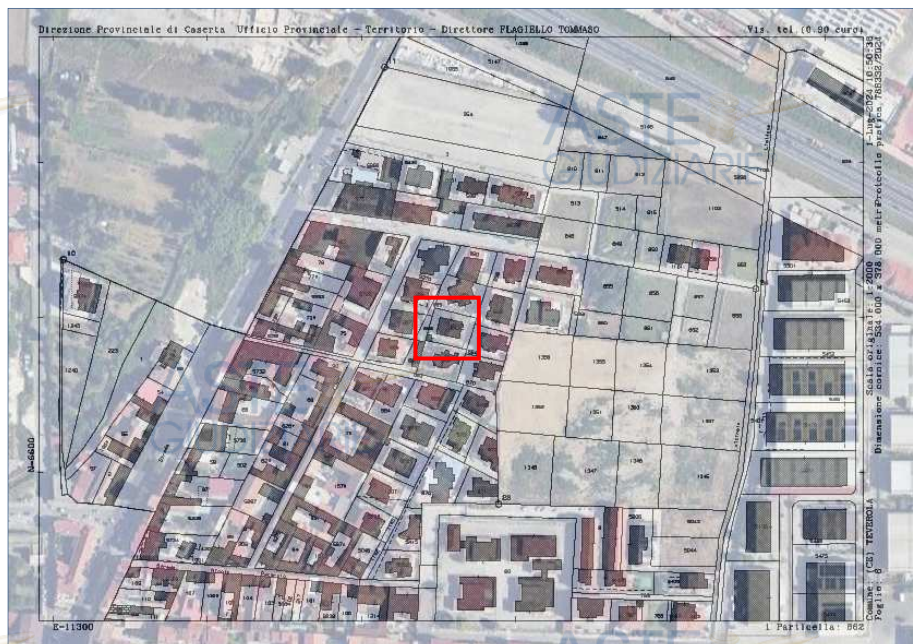
In merito allo stato civile dell'esecutato è possibile affermare, in base alla documentazione acquisita (Certificato di matrimonio con annotazioni a margine, rilasciato dal Comune in cui lo stesso è stato celebrato), che il debitore, coniugatosi in Sant'Antimo (NA) in data 04 Agosto 1977, all'attualità risulta separato così come da Decreto di Omologazione del Tribunale di Napoli emesso in data 31/05/2005.

Risposta al Quesito n. 1

In merito alla prima parte del quesito, **diritti reali pignorati**, si afferma che i beni immobili pignorati risultano nella piena proprietà (per la quota di 1/1) della [REDACTED]. Si afferma inoltre che il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello riportato nell'atto di compravendita trascritto in favore dell'esecutato.

Destinazione d'uso	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
sottotetto	Teverola (CE)	6	662	6	A/2	4 vani	traversa I di Via Fratelli Bandiera n° 8, piano 2° - int. 2
posto auto scoperto	Teverola (CE)	6	662	10	C/6	11 mq	traversa I di Via Fratelli Bandiera n° 8, piano Terra

Al fine di consentire l'esatta individuazione del fabbricato, in cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento, segue la **sovrapposizione della foto satellitare** dell'area in cui è allocato il fabbricato con la relativa **mappa catastale** (v. all. 2.1).



Riguardo ai beni oggetto di pignoramento ***non sussistono*** procedure di ***espropriazione per pubblica utilità***.

Volendo assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dei beni oggetto di pignoramento, e soprattutto considerate le caratteristiche degli stessi, si è ritenuto di non operare nessuna divisione dei beni in questione, procedendo pertanto, ai fini della vendita, alla **formazione di un lotto unico**. A seguire si indicano i dati catastali degli immobili confinanti.

INDICAZIONE DEI CONFINI

<u>il sottotetto confina a:</u>	NORD	con cortile esclusivo censito al C.F. al foglio 6, p.lla 662, sub. 9 - B.C.N.C. - (comune ai sub. 2 e 18)
	EST	con l'immobile censito al C.F. al foglio 6, p.lla 662, sub. 5 ed il vano scala condominiale censito al C.F. al foglio 6, p.lla 662, sub. 7 - B.C.N.C. - (comune a tutti i sub.)
	SUD	con cortile esclusivo e/o rampa di accesso censito al C.F. al foglio 6, p.lla 662, sub. 9 - B.C.N.C. - (comune ai sub. 2 e 18)
	OVEST	con cortile esclusivo censito al C.F. al foglio 6, p.lla 662, sub. 9 - B.C.N.C. - (comune ai sub. 2 e 18)
<u>il posto auto confina a:</u>	NORD	con il cortile condominiale censito al C.F. al foglio 6, p.lla 662, sub. 7 - B.C.N.C. - (comune a tutti i sub.)
	EST	con il cortile condominiale censito al C.F. al foglio 6, p.lla 662, sub. 7 - B.C.N.C. - (comune a tutti i sub.)
	SUD	con l'immobile censito al C.F. al foglio 6, p.lla 662, sub. 21
	OVEST	con il cortile condominiale censito al C.F. al foglio 6, p.lla 662, sub. 7 - B.C.N.C. - (comune a tutti i sub.)

Risposta al Quesito n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il Comune di Teverola, caratterizzato da un suolo prettamente di natura pianeggiante, è situato nella porzione di territorio della provincia di Caserta denominato "Agro aversano". Il Comune, che si sviluppa lungo l'antica via consolare campana (che in epoca romana congiungeva le cittadine di Capua e Pozzuoli), percorso oggi ricalcato dall'ex strada statale 7 bis di Terra di Lavoro, dista dal capoluogo di provincia (Caserta) circa 14 Km e dal capoluogo di regione (Napoli) circa 17 Km. Il territorio di Teverola, grazie alla presenza di importanti assi stradali a scorrimento veloce (Strade Statali e Provinciali), è rapidamente raggiungibile tanto dai comuni vicini dell'agro aversano, quanto da quelli presenti nell'area della conurbazione casertana e nell'area a nord della città partenopea. Il centro abitato, inoltre, dista a poco più di venti minuti di viaggio dall'Aeroporto Internazionale di Napoli Capodichino. La cittadina di Teverola, insieme a vicini comuni di Carinara e Gricignano di Aversa, vista la loro peculiare collocazione geografica nell'ambito provinciale/regionale - la presenza di importanti assi stradali a scorrimento veloce (la S.S 7 bis, arteria che permette il collegamento alla rete autostradale italiana) - la presenza di alcuni tracciati ferroviari (vedi il tratto ferroviario Roma-Formia-Napoli e Napoli-Foggia), ha assistito negli anni alla sostanziale trasformazione del suo sistema socio-economico, passando, con la nascita dell'agglomerato industriale (Area Industriale di Aversa Nord), da un'originaria e quasi esclusiva economia di tipo agricolo ad un'economia a forte vocazione industriale/artigianale.

L'area in cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento è una zona del Comune di Teverola principalmente destinata ad uso residenziale, non molto distante dal centro storico. La zona, sufficientemente servita dai mezzi pubblici, è caratterizzata da un traffico principalmente locale, con una scarsa dotazione di parcheggi. Appena sufficiente è da considerarsi la presenza di servizi pubblici (Scuole Statali, spazi verdi, etc.) e privati (negozi al dettaglio, punti di ristorazione, etc.). Buona parte delle aree limitrofe alla zona in esame sono anch'esse a vocazione residenziale-commerciale.

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, parte integrante di un condominio (denominato *Palazzetto Domina*), sito in **Teverola (CE) al civico 8 della I traversa di Via Fratelli Bandiera**, sono ubicati nel suddetto stabile nel modo seguente: **al piano terra** il posto auto ed **al piano secondo (int. 2)** il sottotetto. A seguire un'immagine satellitare dell'area in cui sorge l'edificio.



Il fabbricato, che con i prospetti si affaccia per i 3/4 sul cortile interno e per il restante 1/4 sulla strada pubblica (l traversa di Via Fratelli Bandiera), per la sua conformazione, può definirsi della **tipologia a blocco**. L'edificio, la cui costruzione per buona parte risale alla fine degli anni settanta del millenovecento (anno 1977 circa), a cui ha fatto seguito un successivo intervento di ampliamento/sopraelevazione nell'anno 1986/87 circa, si sviluppa per tre piani fuori terra ed un piano seminterrato (adibito a deposito). La struttura portante del fabbricato è costituita da una struttura intelaiata (pilastri e travi) in cemento armato, e da solai in latero-cemento (travetti precompressi in calcestruzzo armato e laterizi/pignatte). La muratura perimetrale di tamponatura dell'edificio è verosimilmente costituita da mattoni forati e/o blocchi di lapil-cemento con interposta camera d'aria e/o materiale coibentante (lana di roccia, etc.), mentre la suddivisione degli spazi interni è stata realizzata probabilmente con blocchi di laterizio (di cm 8). La copertura è del tipo a falde inclinate (quello che ricopre l'immobile pignorato articolato su tre falde), realizzata in latero-cemento (travetti prefabbricati e laterizi/pignatte), verosimilmente impermeabilizzata con guaina bituminosa e priva di coibentazione termica. Nel complesso lo stato di manutenzione dello stabile si potrebbe considerare sufficiente, se non fosse per lo scarso stato manutentivo dei frontalini-cornicioni di alcuni aggetti-balconi, come rilevabile dal rilievo fotografico che segue.

L'**accesso pedonale e carrabile** al fabbricato ovvero al cortile condominiale avviene dal **civico 8 della I traversa di Via Fratelli Bandiera**.

Il cortile condominiale (*b.c.n.c. – censito al catasto fabbricati al foglio 6, particella 662, subalterno 7*) cioè la porzione di cortile che va dal cancello d'ingresso fino all'accesso del vano scala, il suolo su cui sorge il fabbricato, la copertura, il vano scala (*b.c.n.c. – censito al catasto fabbricati al foglio 6, particella 662, subalterno 7*), le condutture idriche e fognarie (fino all'attacco delle proprietà esclusive) sono comuni a tutti i condomini del fabbricato. Con riferimento ai beni pignorati, l'edificio **non è provvisto di dotazioni condominiali** (posti auto comuni, giardino, etc.).

Considerato quanto riportato nella documentazione catastale raccolta, e considerate le indicazioni contenute nell'atto di acquisto dei beni pignorati, nonché quelle contenute nella relativa nota di trascrizione, è possibile affermare che gli immobili pignorati **non sono dotati di pertinenze**.

L'immobile pignorato, adibito a posto auto scoperto, è ubicato al piano terra dello stabile; ad esso si accede tramite il cortile-viale condominiale, al quale a sua volta si ha accesso dalla strada pubblica (civico n° 8 della I traversa di Via Fratelli Bandiera), tramite un cancello pedonale/carrabile realizzato in metallo.

Il posto auto scoperto, di forma rettangolare ed avente un'estensione superficiale di 11,00 mq (così come acquisito dalla visura catastale), è privo di delimitazione perimetrale (strisce di vernice bianca o similare) e risulta pavimentato con piastrelle in cemento per esterno.

L'immobile pignorato, adibito a sottotetto, è ubicato al secondo piano (interno 2) dello stabile; ad esso si accede tramite un vano scala condominiale, privo di ascensore, al quale a sua volta si ha accesso, per mezzo del cortile condominiale, tramite un portone in metallo.

Il sottotetto, che consta di una zona giorno ed una zona notte ben definite e distinte, nello specifico si compone di:

- open space (ingresso-soggiorno-pranzo)
- un cucinino/angolo cottura
- un disimpegno (zona giorno e zona notte)
- una camera da letto
- un servizio igienico

Il sottotetto è dotato di due balconi, entrambi con affaccio sul cortile che cinge il fabbricato, di cui quello esposto a sud è a servizio della zona giorno, mentre quello esposto a nord è a servizio della camera da letto.

L'alloggio risulta essere in condizioni sufficienti. Le caratteristiche rilevate all'interno dell'unità abitativa sono le seguenti:

- pavimento in gres porcellanato in tutti gli ambienti;
- rivestimento parziale in monocottura alle pareti del cucinino, in corrispondenza della zona di cottura e lavaggio;
- rivestimento in monocottura alle pareti del servizio igienico;
- impianto di climatizzazione (riscaldamento e refrigerazione), presente negli ambienti soggiorno-pranzo e camera da letto, consistente in apparecchi mono-split in grado di raffreddare, riscaldare, deumidificare e filtrare l'aria dell'ambiente;
- impianto di termoventilazione (riscaldamento) nell'ambiente bagno, ovvero mono-split elettrico in grado di riscaldare l'aria dell'ambiente;
- impianto di riscaldamento (camino a legna), presente nell'ambiente soggiorno-pranzo;
- impianto per la produzione di acqua calda sanitaria, a servizio dell'ambiente bagno mediante boiler elettrico (alloggiato in bagno);
- impianto per la produzione di acqua calda sanitaria, a servizio dell'ambiente cucinino/angolo cottura mediante scaldino murale alimentato a gas (collocato sul balcone esposto a sud);
- impianto elettrico eseguito con cavi sotto traccia (non conforme alla vigente normativa);
- impianto illuminazione di emergenza, presente nell'ambiente ingresso-soggiorno-pranzo;
- impianto citofonico (allo stato non funzionante);
- impianto di ricezione radio-televisiva;
- impianto telefonico;
- infissi interni (finestra e porta-finestra) in alluminio, con doppio vetro;
- infissi esterni (oscuramento) in alluminio del tipo alla napoletana;
- infissi interni in legno tamburato;

- portoncino d'ingresso del tipo blindato standard, con struttura in metallo rivestito in legno;
- finitura alle pareti ed al soffitto con intonaco di tipo civile;
- pittura a tempera al soffitto e lavabile alle pareti;
- impianti di carico e scarico idrico.

Il livello di manutenzione è risultato nel complesso sufficiente e buona è da ritenersi l'esposizione; come innanzi detto il sottotetto è dotato di un doppio affaccio, a nord e a sud.

Le condizioni di illuminazione, come quelle di aereazione, risultano essere appena sufficienti. L'altezza interna utile, considerata la tipologia del solaio di copertura (tetto a falde inclinate), varia da un minimo di mt. 1,88 (quota di gronda - in prossimità delle pareti perimetrali) ad un massimo di mt. 2,60 (quota di colmo - in corrispondenza dell'intersezione tra le falde). E' lecito concludere, analizzando quanto descritto nei due periodi che precedono, che l'altezza netta interna del sottotetto non rispetta le prescrizioni normative (art. 1 della D.M. 05 Luglio 1975 e art. 43 della Legge n. 457 del 05 Agosto 1978) che prescrivono, affinché un immobile possa acquisire il titolo di agibilità/abitabilità, un'altezza netta interna (compresa tra pavimento e soffitto) non inferiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi (camere, soggiorno, etc.) e metri 2,40 per i vani accessori (disimpegno, bagno, etc.). Per una più approfondita disamina di quanto esposto si rimanda a quanto rappresentato in risposta al quesito n° 6 (verifica regolarità edilizio ed urbanistica).

Le dichiarazioni di conformità alle vigenti normative degli impianti tecnici non risultano agli atti, né sono state fornite allo scrivente quando richieste. Da quanto appurato in fase di sopralluogo e considerato l'anno di esecuzione dell'edificio, ovvero quello dell'intervento di esecuzione dell'ampliamento/sopraelevazione del sottotetto (anno 1986/87), è da considerare che gli impianti tecnici (idrico, gas, elettrico) non siano conformi alle attuali norme (D.M. 37/2008). Focalizzando l'attenzione sull'impianto elettrico, l'intervento di messa a norma comporterebbe un impegno di spesa complessivo di almeno € 1.000,00/1.500,00.

Lo stato di fatto, per l'accertata presenza di alcune difformità riscontrate in fase di sopralluogo, non corrisponde integralmente alla planimetria catastale ed ai grafici di progetto allegati all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato, difformità queste che saranno adeguatamente descritte nei paragrafi a seguire, in risposta ai quesiti formulati nelle linee guida del decreto di nomina.

Al fine di avere una rapida ed intuitiva contezza delle dimensioni degli immobili in esame, si riporta di seguito uno schema sintetico delle superfici (superficie lorda, netta, commerciale, etc.).

CALCOLO DELLE SUPERFICI					
Posto auto scoperto	1	Superficie Lorda	11,00 mq		
Sottotetto	1	Superficie Netta	74,20 mq		
	2	Superficie Lorda	85,43 mq		
	3	Superficie balconi	17,87 mq		
Calcolo Superficie Commerciale	tipo superficie		superficie	coefficiente di ragguaglio	superficie ragguagliata
	Garage	Sup. Lorda posto auto scoperto	11,00	0,25	2,75
		Sup. Lorda sottotetto	85,43	0,75	64,07
	Sottotetto	Sup. balconi (tot.: mq 17,87)			
		Sup. balconi (max 25 mq)	17,87	0,30	5,36
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: 72,18 mq				

11

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime 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 stati computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione, computati nella misura massima del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Uno degli immobili oggetto di pignoramento, e cioè il sottotetto, così come dichiarato dagli esecutari il giorno del sopralluogo, non è dotato di attestato di prestazione energetica; per la redazione di quest'ultimo è necessario dare incarico ad un libero professionista, la cui parcella, considerando la tipologia dell'immobile e le sue caratteristiche, è indicativamente pari ad euro 300,00 a cui va aggiunto l'importo dell'IVA e della CP.

Il fondo su cui sorge il fabbricato, in cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento, risulta non essere intercluso, in quanto prospiciente alla strada pubblica, ragion per cui l'accesso all'edificio mediante mezzi rotabili non risulta in alcun modo impedito e/o limitato.

Allo scopo di rendere più agevole la comprensione di quanto relazionato nella descrizione dello stato dei luoghi, si riportano di seguito alcune delle istantanee che compongono il rilievo fotografico (v. all. 2.2) eseguito il giorno del sopralluogo.

RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO E CORTILE CONDOMINIALE



Via Fratelli Bandiera – l traversa



Accesso pedonale/carrabile al condomino "Palazzetto Domina"



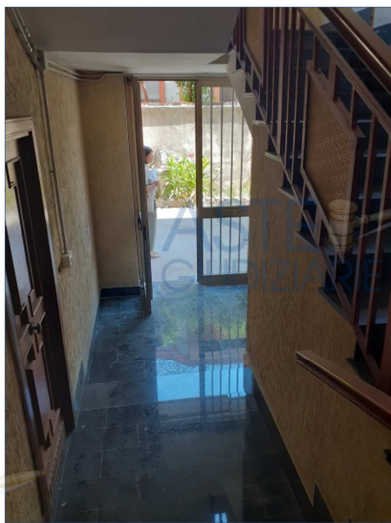
Prospetto Nord fabbricato - cortile condominiale

RILIEVO FOTOGRAFICO POSTO AUTO

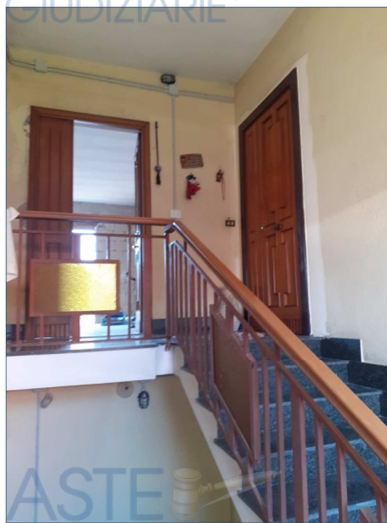


Posto auto scoperto

RILIEVO FOTOGRAFICO VANO SCALA



Androne d'ingresso



Pianerottolo d'ingresso al sottotetto

RILIEVO FOTOGRAFICO SOTTOTETTO



Ingresso unita immobiliare



Soggiorno-Pranzo



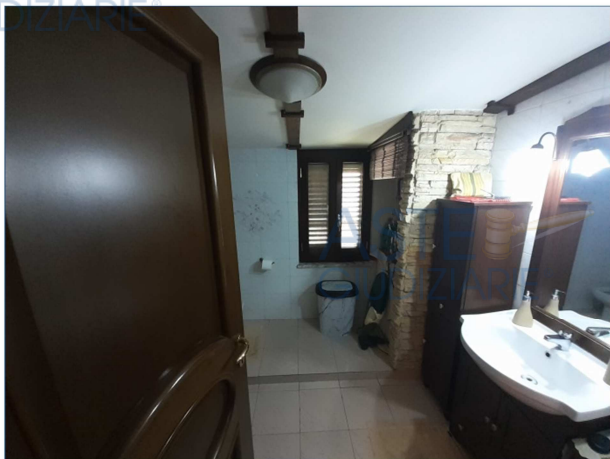
Cucinino-Angolo cottura



Disimpegno zona giorno - zona notte



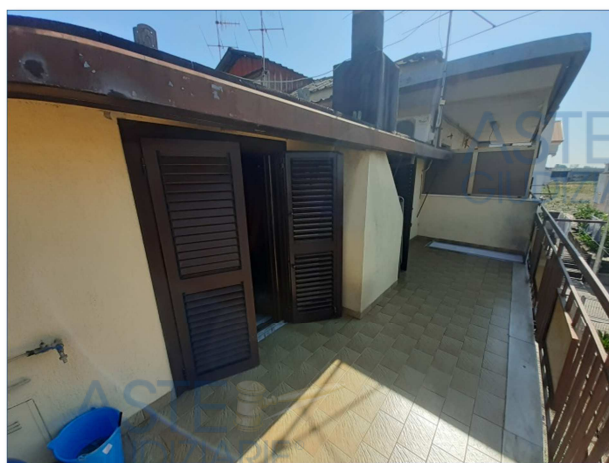
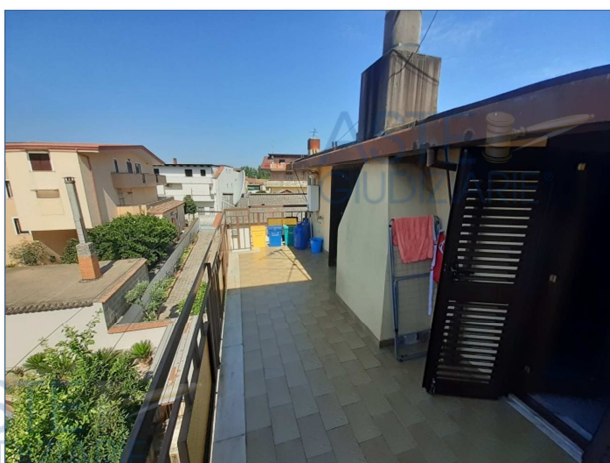
Camera da letto



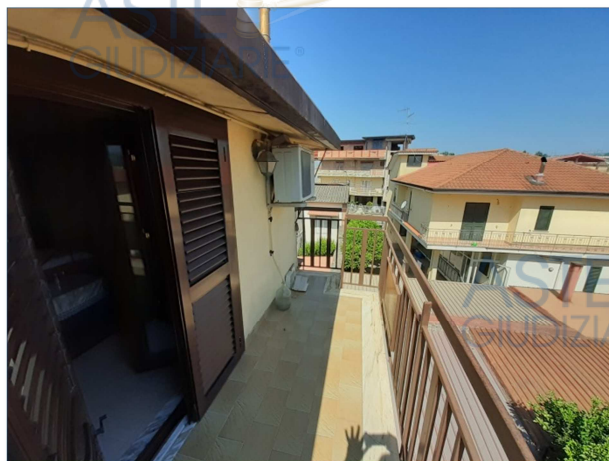
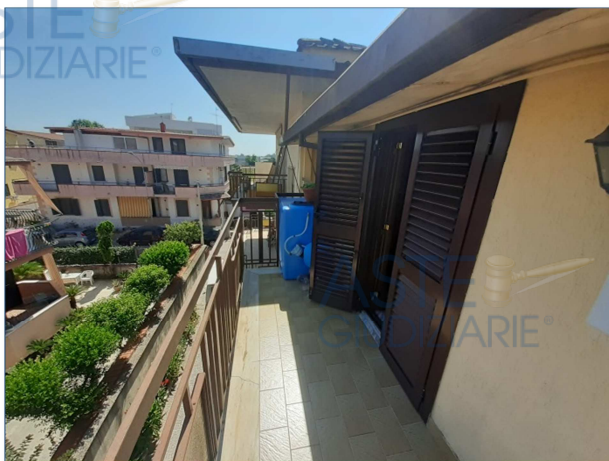
Bagno

14

RILIEVO FOTOGRAFICO BALCONI

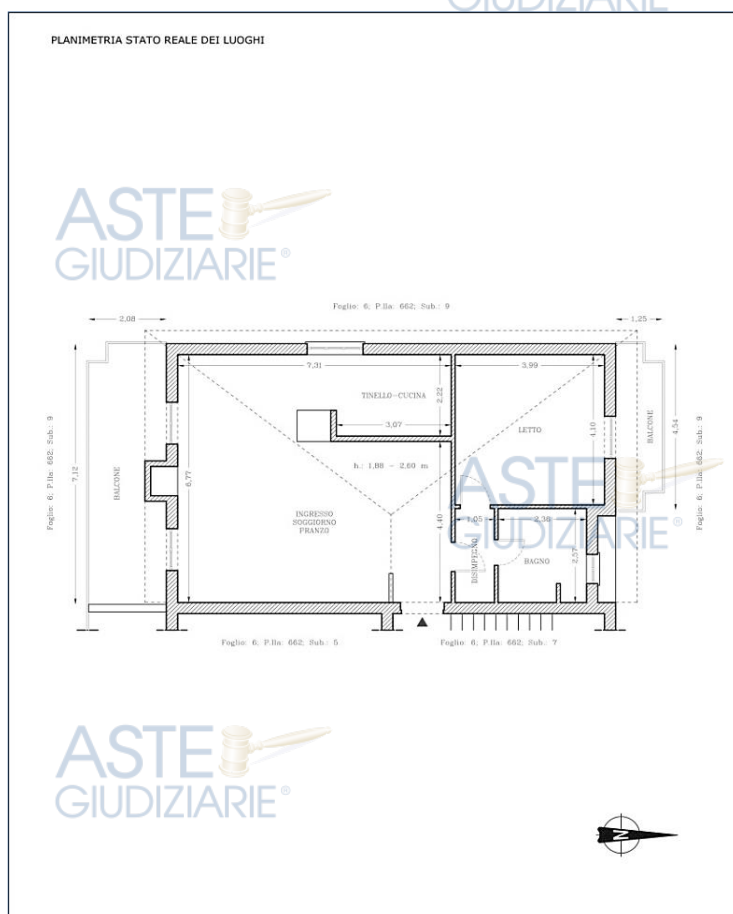


Balcone lato Sud (a servizio della zona giorno)



Balcone lato Nord (a servizio della camera da letto)

In fase di sopralluogo si è proceduto ad un rilievo planimetrico degli immobili al fine, così come richiesto nel presente quesito, di procedere alla predisposizione della **planimetria dello stato reale dei luoghi** (v. all. 2.3).



Planimetria dello stato reale dei luoghi (sottotetto)

Risposta al Quesito n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Dopo aver acquisito e depositato tra gli allegati alla relazione, così come richiesto, **l'estratto catastale storico** (v. all. 2.4) e le **planimetrie catastali** (v. all. 2.5) corrispondenti agli immobili oggetto di pignoramento, si procede all'identificazione catastale dei beni pignorati.

Unità immobiliari ubicate nel Comune di Teverola (CE) così identificate al Catasto Fabbricati:

DATI ANAGRAFICI INTESTATARI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI			
D'ANGELO Chiara nata a SANT'ANTIMO (NA) il 23/12/1959			DNG CHR 59T63 I293 T	Proprietà per 1/1			
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	6	662	6	A/2	3	4 vani	€ 413,17
2	6	662	10	C/6	2	11 mq	€ 28,97

Per completezza di risposta al quesito, anche se non espressamente richiesto, si allegano: **l'elenco dei subalterni con l'elaborato planimetrico (v. all. 2.6)** e **l'estratto catastale storico (v. all. 2.7)** della particella di terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento.

Nell'atto di ricostruzione della **storia catastale** dei beni pignorati, si è appurato che non si sono riscontrate variazioni relativamente ai dati di identificazione catastale; i beni pignorati hanno conservato nel tempo l'originaria identificazione catastale: **il sottotetto** - Foglio 6, Particella 662, Subalterno 6 - (come da COSTITUZIONE del 08/04/1989 in atti dal 04/09/1990 – n. 889/C/1989); **il posto auto scoperto** - Foglio: 6, Particella: 662, Subalterni: 10 - (come da COSTITUZIONE del 11/07/2002 prot. n. 186422 in atti dal 11/07/2002 – n. 1907.1/2002).

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, come anticipato in risposta ad altri quesiti, sono parte integrante di un fabbricato-condominio per civile abitazione edificato nel Comune di Teverola (CE), sulla p.la di terreno attualmente così identificata al **Catasto Terreni: Foglio: 6; p.la: 662**, di cui si allega **l'estratto catastale storico (v. all. 2.7)**.

Per maggiore chiarezza si riporta la ricostruzione della storia catastale del lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato, a partire dalla variazione temporalmente più recente.

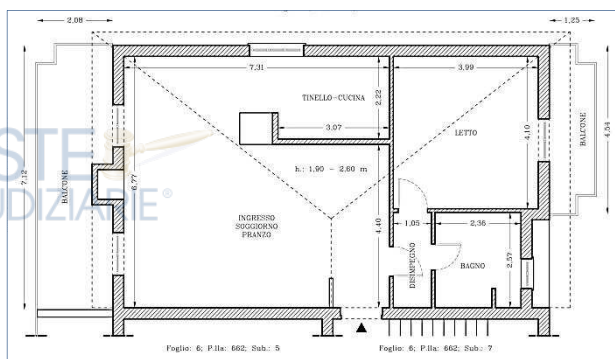
- TIPO MAPPALE del 18/11/1988 in atti dal 12/10/1995 PROFIN.95 (n. 93789.1/1988), atto di aggiornamento Catasto Terreni. Aggiornamento che da origine all'immobile così censito:
Foglio: 6, Particella: 662, Qualità/Classe: Ente Urbano, Superficie: 6 are;
- derivante da **Impianto meccanografico del 26/03/1985** in cui l'immobile è catastalmente censito nel modo che segue:
Foglio: 6, Particella: 662, Qualità/Classe: Semin Arbor 1, Superficie: 6 are.
- antecedentemente alla data di informatizzazione del Catasto Terreni (26/03/1985), l'immobile risultava catastalmente censito nel modo che segue:
Foglio: 6, Particella: 662, Qualità/Classe: Semin Arbor 1, Superficie: 6 are.
come si rileva dalla **nota di voltura n° 67 del 27/08/1976 (partita 1959)**, effetto dell'atto di compravendita stipulato in Casal di Principe in data 31/10/1975 dal notaio Francesco Musto (repertorio n° 47826), registrato ad Aversa il 07/11/1975 (al n° 1996) **(v. all. 2.7)**.

Si precisa l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

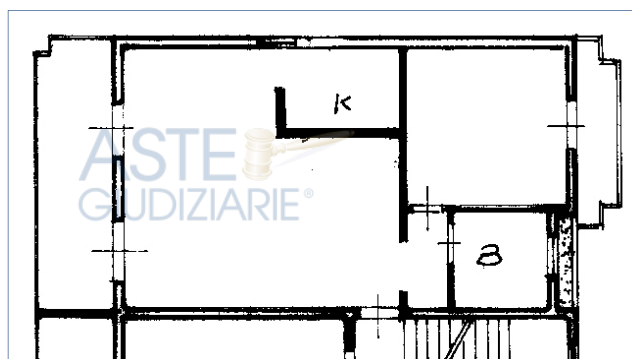
Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento, **non esistono variazioni** dei dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella, e subalterno) degli immobili in oggetto, effettuate in seguito a richiesta dell'esecutato ovvero soggetti terzi o di ufficio.

In fase di sopralluogo si è appurata l'**esistenza di modeste difformità** tra lo **stato reale dei luoghi** e la situazione riportata nella **planimetria catastale**; tali difformità sono state riscontrate esclusivamente in merito al sottotetto allocato al piano secondo dello stabile.

Quanto affermato è rilevabile dal confronto delle due planimetrie che seguono:



Planimetria dello stato reale dei luoghi del sottotetto



Planimetria catastale del sottotetto

Gennaio 1977 e successiva Concessione Edilizia n. 58/86 – C del 29 Ottobre 1986; lo stato dei luoghi del sottotetto però non è conforme ai titoli autorizzativi, in merito a: modesto ampliamento della superficie utile e della volumetria, lieve aumento della superficie accessoria (balconi), modifica delle altezze nette interne, traslazione di alcune finestre e portefinestre, costruzione e modifica di tramezzi interni. Le difformità edilizie appena descritte non sono integralmente sanabili e per le stesse non esiste ordine di demolizione;

PREZZO BASE euro 64.034,00;

Risposta al Quesito n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Procedendo alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi ai beni pignorati, che sono intercorsi fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta il 24 Novembre 2023, e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si ricava quanto segue:

- 1) [REDACTED] (acquisto sottotetto e posto auto - C.F.: Fgl.: 6 P.Ila: 662 Sub.: 6 e 10)

proprietaria dal 26 Luglio 2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma Notaio Concetta PALERMITI di Santa Maria Capua Vetere in data 26 Luglio 2005 ai n.ri 213099 Rep. e 18267 Racc., **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta - Santa Maria Capua Vetere in data 09 Agosto 2005 ai n.ri 23792 Reg. Part. e 44491 Reg. Gen.**

Atto di compravendita con il quale la [REDACTED] vendeva la piena proprietà (1/1) degli immobili siti in Teverola (CE) alla Via Fratelli Bandiera – I traversa n. 8, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola al Foglio: 6 p.Ila: 662 Sub.: 6 e 10, alla [REDACTED];

- 2) [REDACTED] (acquisto terreno - C.T.: Foglio: 6 P.Ila: 662)

proprietaria dal 31 Ottobre 1975 del lotto di terreno (area di sedime del costruendo fabbricato) in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Francesco MUSTO di Casal di Principe in data 31 Ottobre 1975, **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta - Santa Maria Capua Vetere in data 07 Novembre 1975 ai n.ri 17590 Reg. Part. e 19872 Reg. Gen.**

Atto di compravendita con il quale il [REDACTED] vendeva la piena proprietà (1/1) dell'immobile sito in Teverola (CE) alla località "Limitiello", identificato al Catasto Terreni del Comune di Teverola al Foglio: 6 p.Ila: 662, alla [REDACTED]

18

L'atto di acquisto dei beni in favore del soggetto esecutato è inserito tra gli allegati alla presente relazione (v. all. 2.10).

Nella procedura di ricostruzione dei passaggi di proprietà, la consistenza catastale dei beni pignorati (sottotetto e posto auto) non è risultata essere diversa da quella attuale, se non in merito al passaggio dal Catasto Terreni (Foglio: 6, Particella: 662) al Catasto Fabbricati ovvero da Qualità/Classe: SEMIN ARBOR 01 a ENTE URBANO (tipo mappale del 18/11/1988 in atti dal 12/10/1995 PROFIN.95 – n. 93789.1/1988).

Il fabbricato, di cui sono parte integrante gli immobili oggetto di pignoramento, è stato edificato sulla particella di terreno sita nel Comune di Teverola, identificata al **Catasto Terreni** come: **Foglio: 6, p.Ila: 662**. Si allega l'estratto del foglio di mappa catastale (v. all. 2.11).

L'ispezione ipotecaria (v. all. 2.12), eseguita sugli immobili oggetto di pignoramento e sul terreno sul quale è stato edificato il fabbricato che li include, non ha fatto rilevare l'esistenza di iscrizioni ipotecarie o altre formalità pregiudizievoli (trascrizione di sequestro conservativo, trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento, etc.).

A seguito dell'analisi della documentazione acquisita, è possibile affermare che l'area di sedime, cioè il lotto di terreno dove è stato edificato il fabbricato che include gli immobili oggetto di pignoramento, **non è stato acquisito a seguito di procedura di espropriazione per Pubblica utilità**.

I beni oggetto di pignoramento, come già precisato in precedenza, **non sono in comproprietà**. Come è emerso dalle verifiche eseguite, e così come descritto in risposta ai quesiti precedenti, il debitore esecutato risulta essere unico proprietario degli immobili pignorati. L'esecutato alla data di acquisto dei beni (26 Luglio 2005), così come si rileva dal certificato di matrimonio per estratto, risultava, con Decreto del Tribunale di Napoli del 31 Maggio 2005, separato.

Si è verificato che l'atto di acquisto dei beni in favore del debitore esecutato **non contiene riserva di usufrutto** in favore dei dante causa o di un terzo.

Risposta al Quesito n. 6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Come richiesto dal presente quesito, si è proceduto alla verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando quanto di seguito:

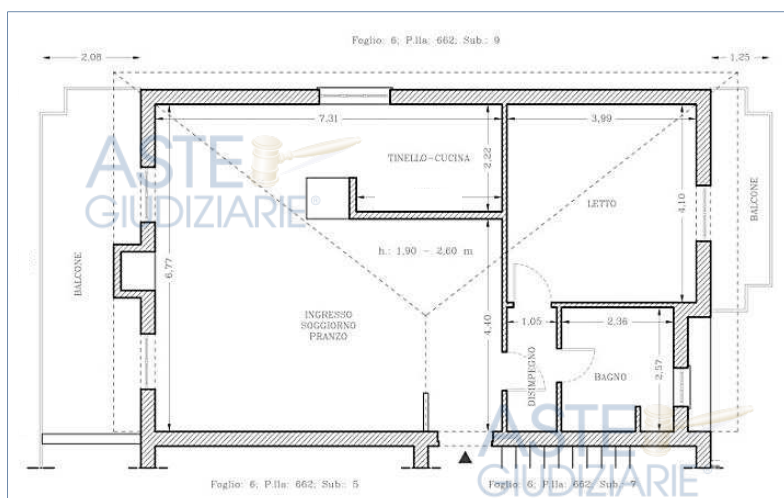
- 1) considerate le date di rilascio dei “principali” provvedimenti autorizzativi, è possibile affermare che **l'epoca di realizzazione dello stabile è compresa tra la fine degli anni 70 del 1900 (anno 1977 circa) e la fine degli anni 80 del secolo scorso (anno 1986 circa)**;
- 2) gli estremi dei “principali” provvedimenti autorizzativi, rilasciati dal Comune di Teverola, all'esecuzione di interventi edilizi sono: **Licenza Edilizia n° 77 del 29 Gennaio 1977** (primo titolo autorizzativo, riguardante la realizzazione dell'originario nucleo dello stabile) e **Concessione Edilizia n° 58/86 - C del 29 Ottobre 1986** (pratica n° 9/1986) - riguardante l'intervento di ampliamento-sopraelevazione dello stabile preesistente, vale a dire la realizzazione del sottotetto oggetto pignoramento. Agli interventi edilizi “fondamentali”, che hanno riguardato l'immobile nella sua totalità, legittimati dai suddetti titoli autorizzativi, sono seguiti taluni interventi edilizi, non riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, autorizzati con i seguenti titoli edilizi: **Concessione Edilizia n° 10/97 del 22 Gennaio 1997** (pratica n° 59/96 dell'anno 1996), **Permesso di Costruire n° 117 del 04 Agosto 2006** (pratica n° 144 dell'anno 2006) e **Permesso di Costruire n° 168 del 17 Dicembre 2008** (pratica n° 70 dell'anno 2008).
- 3) a seguito di quanto rilevato in fase di sopralluogo, è possibile affermare che, in merito ai beni oggetto di pignoramento, per il solo sottotetto **non è stata riscontrata la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo che ne ha legittimato la costruzione – difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nei grafici di progetto**.

E' stata acquisita, presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, copia dei provvedimenti autorizzativi ed i relativi grafici di progetto ad esso allegati; dei titoli edilizi autorizzativi rilasciati, ci si è ragionevolmente limitati all'acquisizione di quelli “principali”, ovvero sia il titolo edilizio che ha legittimato l'originaria costruzione dello stabile (Licenza Edilizia n° 77 del 29 Gennaio 1977) ed il provvedimento edilizio legittimante la realizzazione del sottotetto (Concessione Edilizia n° 58/86 - C del 29 Ottobre 1986), quest'ultimo oggetto di esecuzione (v. all. 2.13). Si evidenzia che non è stato possibile acquisire il carteggio (titolo autorizzativo e allegati grafici di progetto) della Licenza Edilizia n° 77 del 29/01/1977, poiché non reperita presso i locali archivio dell'Ufficio Tecnico, così come attestato da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale (v. all. 2.9), sebbene della stessa sia stata recuperata, in una differente pratica edilizia (pratica n° 70 dell'anno 2008 - Permesso di Costruire n° 168 del 17 Dicembre 2008), copia non conforme del solo titolo autorizzativo (Licenza Edilizia n° 77 del 29/01/1977).

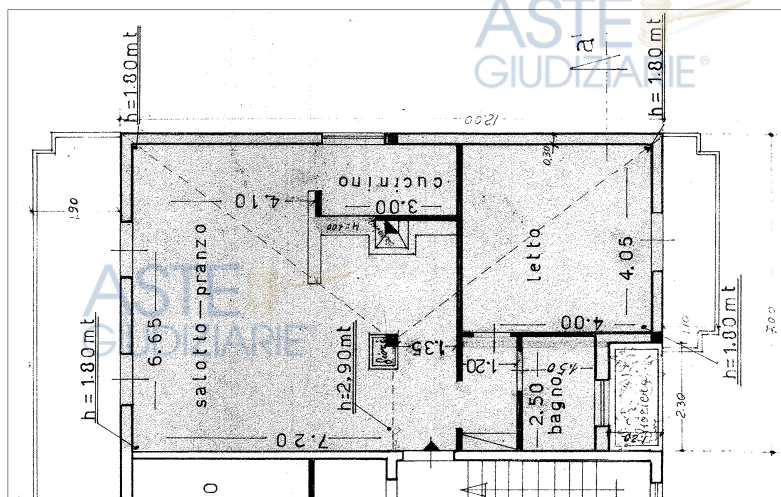
19

Durante il sopralluogo si è constatata l'**esistenza di difformità e/o modifiche**, tra lo **stato reale dei luoghi** e la situazione riportata nella **planimetria di progetto allegata al titolo autorizzativo che ha legittimato la realizzazione del sottotetto** (Concessione Edilizia n° 58/86 - C del 29 Ottobre 1986).

Quanto dichiarato è rilevabile dal confronto tra le due planimetrie che seguono:

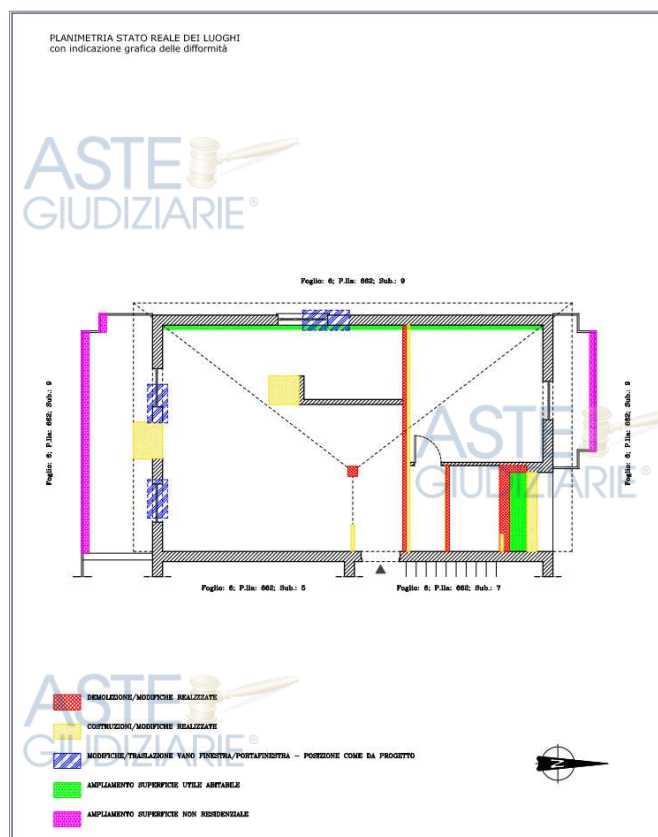


Planimetria dello stato reale dei luoghi del sottotetto



Planimetria del sottotetto come da C.E. n° 58/86-c del 29/10/1986

A seguito delle riscontrate difformità, gran parte delle quali quasi certamente eseguite in fase di realizzazione del sottotetto (anno 1986 circa), si riporta di seguito la predisposta planimetria dello stato reale dei luoghi, con l'indicazione grafica delle difformità (v. all. 2.14), depositandola, così come richiesto, tra gli allegati alla relazione.



Planimetria stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità e/o modifiche

A seguire, si procede ad una analitica descrizione delle difformità riscontrate, a loro volta opportunamente indicate nel grafico di cui sopra; di queste, inoltre, si riportano i titoli edilizi autorizzativi che, ad oggi, sarebbero necessari alla loro esecuzione/sanatoria edilizia:

- Relativamente agli interventi di costruzione di nuovi tramezzi e traslazione/demolizione/ricostruzione di parte dei tramezzi preesistenti, non è stato possibile definire la data certa dei lavori, sebbene per alcuni di questi è plausibile pensare che siano stati eseguiti in corso d'opera durante le fasi di realizzazione del sottotetto. Gli interventi appena descritti, nell'incertezza della data di esecuzione ed attenendoci alle attuali normative, sono da considerarsi tra quelli ascrivibili agli "interventi di manutenzione straordinaria" (art. 3, comma 1, lettera b - D.P.R. 380/2001), che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo con l'obbligo, da parte dell'interessato, avente diritto sull'immobile, di trasmettere all'amministrazione comunale la comunicazione di

inizio dei lavori asseverata (C.I.L.A.) corredata dell'elaborato progettuale (descrittivo dell'intervento edilizio); quest'ultimo è redatto da un tecnico abilitato che assevera la conformità dell'intervento edilizio alle prescrizioni dettate dalle norme e dagli strumenti urbanistici vigenti. Considerato quanto appena affermato, in merito a tale intervento non esistono le sopra citate comunicazioni ovvero altri titoli edilizi autorizzativi, nonché richieste di regolarizzazione.

- b) In quanto agli interventi che hanno determinato la parziale modifica dei prospetti per mezzo della traslazione di alcune finestre - portefinestre e la realizzazione del focolare di un camino (intervento assimilabile ad un "volume tecnico", realizzato occupando parte del balcone esposto a sud), si tratta di interventi di cui non è stato possibile determinare la data indiscussa di esecuzione; ma con buona ragione è possibile ipotizzare che alcuni di questi interventi (traslazione finestre e portefinestre) siano stati realizzati in corso d'opera, durante la costruzione del sottotetto.

La tipologia degli interventi edilizi sopra descritti, nell'incertezza della loro data di esecuzione ed attenendoci alle attuali normative, sono da considerarsi tra quelli ascrivibili agli "interventi di ristrutturazione edilizia" (art. 3, comma 1, lettera d - D.P.R. 380/2001). Il titolo autorizzativo da impiegare per la realizzazione degli interventi edilizi in questione risulta essere la segnalazione certificata di inizio attività - S.C.I.A. (art. 22, comma 1, lettera c - D.P.R. 380/2001). Considerato quanto appena affermato, in merito a tale tipo d'interventi non esiste la sopra citata segnalazione certificata ovvero altro titolo edilizio autorizzativo, nonché richieste di regolarizzazione.

- c) In merito agli interventi che hanno determinato il modesto ampliamento della volumetria - superficie utile e della superficie accessoria dei balconi, si tratta di interventi di cui non è stato possibile determinare inconfutabilmente la data di esecuzione; tuttavia con buona approssimazione è possibile ipotizzare che i suddetti interventi siano stati realizzati in tempi diversi: 1) l'ampliamento della superficie accessoria dei balconi si può supporre essere stata realizzata durante i lavori di costruzione del nucleo "primitivo" del fabbricato (intervento autorizzato con L.E. n° 77 del 29/01/1977); 2) l'ampliamento della volumetria - superficie utile si può ipotizzare essere stato compiuto in corso d'opera, durante i lavori di fabbricazione del sottotetto.

L'intervento edilizio di ampliamento della superficie dei balconi, nell'incertezza della data di esecuzione, ed attenendoci alle attuali normative, come confermato da alcune sentenze (T.A.R. della Regione Campania n° 7406 del 19/11/2021; T.A.R. della Regione Campania n° 6752 del 03/12/2024), è da considerarsi quale "interventi di ristrutturazione edilizia" (art. 3, comma 1, lettera d - D.P.R. 380/2001); il titolo edilizio per la realizzazione di tale intervento risulta essere il permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera c - del D.P.R. 380/2001). Considerato quanto appena affermato, in merito a tale tipo d'intervento, non risultano depositate, presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, tali richieste, ovvero altro titolo edilizio autorizzativo (variante in corso d'opera alla Licenza Edilizia), tantomeno domande di sanatoria/condono edilizio. In quanto all'intervento edilizio di ampliamento della volumetria/superficie utile, nell'incertezza della data di esecuzione, ed attenendoci alle attuali normative, è da considerarsi quale "intervento di nuova costruzione ovvero ampliamento di quelli esistenti" (art. 3, comma 1, lettera e - D.P.R. 380/2001); il titolo edilizio per la realizzazione di tale intervento risulta essere il permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera c - del D.P.R. 380/2001). Considerato quanto appena affermato, in merito a tale tipo d'intervento non risultano depositate, presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, tali richieste, ovvero altro titolo edilizio autorizzativo (variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia), tantomeno domande di sanatoria/condono edilizio.

- d) Confrontando la planimetria dello stato reale dei luoghi con i grafici di progetto allegati all'ultimo titolo edilizio (C. E. n° 58/86 - C del 29 Ottobre 1986) si riscontra la variazione delle altezze nette interne: 1) la quota di gronda (intersezione tra la falde e la pareti di tompagno) rilevata è risultata essere pari a mt. 1,88 ovvero sia maggiore della quota di 1,80 mt. indicata nel grafico di progetto; 2) la quota di colmo (in corrispondenza dell'intersezione tra le falde) rilevata è risultata essere di mt. 2,60, vale a dire inferiore alla quota di mt. 2,90 indicata nel grafico di progetto. La suddetta variazione, realizzata certamente in corso di costruzione del sottotetto, ha determinato, con buona approssimazione, la edificazione di una volumetria inferiore alla cubatura autorizzata. Riguardo a quanto descritto non risultano depositate, presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, richieste di regolarizzazione/sanatoria edilizia.

Prima di procedere alla verifica dell'eventuale possibilità di regolarizzazione delle difformità riscontrate, è necessario mettere in evidenza quanto segue:

- 1) recenti normative (D.L. n. 69 del 29 Maggio 2024, convertito con Legge n. 105 del 24 Luglio 2024), meglio noto come - Decreto Salva Casa, hanno apportato importanti modifiche/integrazioni al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380 del 06 Giugno 2001), integrando, per quanto di nostro interesse, all'art 34 bis - Tolleranze costruttive il comma 1-bis. Il comma recentemente introdotto stabilisce che, per le singole unità immobiliari, realizzate entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto delle misure (difformità lievi) previste nel titolo abilitativo, relative ad alcuni parametri edilizi (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta, etc.), non costituiscono violazione edilizia, allorché contenute entro determinati limiti (tolleranze edilizie o costruttive), variabili in termini percentuali in base all'estensione della superficie utile della singola unità immobiliare. Il suddetto limite di tolleranza, per singole unità immobiliari con una superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati, è stabilito (art. 34 - bis, comma 1 - bis, lettera d del D.P.R. 380/2001) pari al 5 (cinque) per cento delle misure previste nel titolo edilizio autorizzativo;

- 2) l'assentita superficie utile, autorizzata con il titolo edilizio (C. E. n° 58/86 - C del 29 Ottobre 1986) che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, è pari a circa 73 mq, come rilevato dalla relazione tecnica allegata al titolo edilizio;
- 3) il determinato incremento di superficie utile, come evidenziato nel grafico delle difformità (**v. all. 2.14**), pari a 3,45 mq circa, risulta rispettare il limite di tolleranza del 5 % della superficie utile assentita ($73 \text{ mq} \times 0,05 = 3,65 \text{ mq} > 3,45 \text{ mq}$);
- 4) l'assentita cubatura, autorizzata con il titolo edilizio (C. E. n° 58/86 - C del 29 Ottobre 1986), è pari a 196,82 mc, così come rilevato dalla relazione tecnica allegata al titolo edilizio;
- 5) il determinato incremento di cubatura, trascurando la rilevata contrazione della cubatura edificata dovuta ad una realizzata altezza di colmo (2,60 mt) inferiore a quella indicata nei grafici di progetto (2,90 mt), pari a 7,30 mc circa, risulta rispettare il limite di tolleranza del 5 % della cubatura assentita ($196,82 \text{ mc} \times 0,05 = 9,84 \text{ mc} > 7,30 \text{ mc}$);
- 6) la rilevata quota di gronda, pari a 1,88 mt, maggiore della quota indicata nei disegni di progetto (1,80 mt), risulta rispettare il limite di tolleranza del 5 % delle altezze assentite ($1,80 \text{ mt} \times 0,05 = 0,09 \text{ mt} > 0,08 \text{ mt}$);
- 7) come comprovato da alcune sentenze (T.A.R. della Regione Campania – Salerno n° 678 del 18/06/2020), il volume edilizio realizzato, se inferiore a quello assentito, non costituisce difformità edilizia rispetto al progetto assentito, in quanto non si determina la creazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Riguardo l'eventuale possibilità di regolarizzazione delle difformità riscontrate, ed ai relativi costi della stessa, è possibile affermare, tenendo debitamente conto di quanto sopra esposto, quanto segue:

- 1) il modesto incremento della cubatura e della superficie utile (così come definito al punto - c - , nelle misure sopra quantificate), la modificata ubicazione di parte dei tramezzi interni (così come definita al punto - a -) e l'incremento dell'altezza di gronda (così come definito al punto - d - , nelle misure sopra quantificate) non costituiscono violazioni edilizie, poiché valutate quali tolleranze costruttive (art. 34 - bis del D.P.R. 380/2001);
- 2) in merito all'intervento di costruzione di nuovi tramezzi (così come definita al punto - a -), si afferma che sussistono i requisiti per la regolarizzazione edilizia. La sanatoria della difformità edilizia è sanabile con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria o tardiva, che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro (art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001);
- 3) riguardo la parziale modifica dei prospetti (così come definita al punto - b -), si può affermare che sussistono le condizioni di sanatoria edilizia. La summenzionata difformità edilizia è sanabile con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria (ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001). La sanatoria della difformità edilizia comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria, determinata dal responsabile del procedimento, in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro (ai sensi dell'art. 36 bis, comma 5, lettera b del D.P.R. n. 380/2001); quanto appena descritto è valido nel caso in cui l'intervento da sanare risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria. Nel caso in narrazione si può ragionevolmente pensare, considerata la difformità da regolarizzare, che la sanzione da corrispondere sia pari a 516,00 euro;
- 4) in riferimento all'intervento che ha comportato il modesto incremento della superficie accessoria (balconi) (così come definita al punto - c -), si può affermare che non sussistono le condizioni di sanatoria c.d. ordinaria (ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380 del 2001).

Come già descritto in precedenza, per gli abusi edilizi rilevati, non è stata riscontrata la presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale) (v. all. 2.9).

L'esito delle verifiche effettuate, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, consente di affermare che per gli abusi edilizi riscontrati e da considerare non sanabili, non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 2001.

A tal riguardo, si precisa che:

- a) al fine di stabilire l'epoca certa di realizzazione degli abusi (incremento superficie accessoria - vedi punto 4 di cui sopra), per i quali non è risultata possibile una sanatoria ordinaria, si è eseguita una verifica presso gli Uffici Abusi Edilizi del Comune di Teverola e, dalla consultazione degli archivi, non è emersa alcuna denuncia di abuso, da cui si sarebbe potuto risalire al periodo certo di realizzazione degli stessi; questa data, viste le considerazioni precedentemente riportate, rimane plausibilmente da collocare alla fine degli anni 70 del novecento (anno 1977 circa), ovvero sia all'epoca di realizzazione del nucleo "originario" dello stabile;

- b) per quanto riguarda la sanabilità degli abusi edilizi (*incremento della superficie accessoria*), si affermare che questi potrebbero beneficiare di sanatoria. Le Leggi di condono edilizio (*Legge n. 47 del 1985, Legge n. 724 del 1994 e del D.L. n. 269 del 2003 convertito in Legge n. 326 del 2003*) prevedono, per la sanabilità degli abusi, che gli illeciti siano stati ultimati entro una data specifica (*01/10/1983 - Legge n. 47/1985; 31/12/1993 - Legge n. 724/1994 e 31/03/2003 - Legge n. 326/2003*); in questo caso è evidente che l'abuso in oggetto sia stato presumibilmente realizzato/ultimato già in data antecedente alla data di ultimazione lavori definita dalla prima Legge di condono (*01/10/1983 - Legge n. 47/1985*);
- c) dall'analisi degli atti della procedura espropriativa, si è verificato che *la data delle ragioni del credito*, per le quali è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura esecutiva (ovvero il credito temporalmente più antico che è stato fatto valere nella procedura espropriativa) è datato 26 Luglio 2005; suddetta data non risulta essere anteriore all'entrata in vigore di alcuna delle leggi di cui al punto b);
- d) appurato quanto sopra esposto, è possibile concludere che **gli abusi non possono beneficiare di alcuna delle sanatorie**, ovvero non sussistono le condizioni per depositare domanda di sanatoria secondo alcuna delle disposizioni di legge sopra indicate.

Pertanto, si procede alla quantificazione degli oneri economici necessari per l'eliminazione della parte abusiva, al fine di **ripristinare lo stato originario dei luoghi**. Da un'analisi dei prezzi di mercato, si determinano un costo di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta, nonché di ripristino dello stato dei luoghi, pari a circa 2.000,00 euro.

In base alle informazioni acquisite presso i competenti Uffici comunali, è possibile affermare che **non risulta emesso ordine di demolizione della parte abusiva (v. all. 2.9)**.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato acquisto, e depositato tra gli allegati, il **certificato di destinazione urbanistica (v. all. 2.9)**; quest'ultimo attesta che, secondo il P.U.C. vigente (approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 36 del 18/11/2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n° 69 dell'anno 2013), il lotto di terreno ed il fabbricato su di esso costruito, ricadono all'interno della **zona omogenea "B1 – Residenziale Attuale"**.

In quanto alla **dichiarazione di agibilità**, l'Ufficio Tecnico afferma che: per l'immobile non è stata rinvenuta documentazione tecnica amministrativa che attesti i suddetti requisiti (**v. all. 2.9**).

Come già affermato in precedenza, le altezze nette interne dell'unità immobiliare non rispettano i requisiti normativi dettati dal D.M. 05 Luglio 1975 (*requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*), ragion per cui non sussistono le condizioni necessarie per acquisire il certificato di abitabilità/agibilità. La Regione Campania, al fine di contenere il consumo di nuovo suolo, con la *L.R. n. 15 del 28 Novembre 2000 e s.m.i.*, decreta le condizioni per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti. Stando a quanto definito dalla norma e valutate le caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, si constata che **non sussistono le condizioni per il recupero abitativo del sottotetto**; infatti l'altezza media interna dell'immobile (calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda), parametro essenziale per il recupero abitativo di un sottotetto, **risulta essere inferiore**, sebbene per una esigua quantità, all'altezza media minima di 2,20 mt.

Sintetizzando quanto sopra dettagliatamente indicato, si riporta di seguito uno schema dei costi; l'impegno economico complessivo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate ammonta a:

• per spese rimozione abusi edilizi, ripristino stato dei luoghi e smaltimento materiali di risulta	€ 2.000,00 +
• per sanzioni amministrative	€ 1.516,00 =
TOTALE	€ 3.516,00

Risposta al Quesito n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato risulta **occupato dal debitore esecutato** e dal nucleo familiare dello stesso. Al fine di verificare quanto appurato in fase di sopralluogo in merito allo stato di occupazione dell'immobile, ovvero riscontrare i soggetti che lo utilizzano, si è acquisito, presso il competente Ufficio Anagrafe del Comune di Teverola, il **certificato di stato di famiglia (v. all. 2.15)** ed il **certificato di residenza storico (v. all. 2.16)** del debitore esecutato e dei soggetti che compongono il nucleo familiare, così come da *certificato di stato di famiglia*.

Risposta al Quesito n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In quanto ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è possibile affermare quanto segue:

- 1) in seguito ad ispezione ipotecaria (**v. all. 2.12**), eseguita presso il competente ufficio della Conservatoria dei RR.II., si afferma che, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, **non esistono trascrizioni di altre procedure esecutive** diverse da quella originante la presente procedura espropriativa;
- 2) in seguito a verifica effettuata, si afferma che **non esistono procedimenti giudiziali civili** che interessano i beni pignorati;
- 3) in seguito a verifica effettuata, **non esiste un provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale**;
- 4) in seguito a verifica effettuata, per gli immobili pignorati, nonché per il fabbricato in cui gli stessi insistono, **non sussistono vincoli storico-artistici**;
- 5) si precisa che gli immobili pignorati sono parte integrante di un fabbricato, per tale stabile **esiste un regolamento condominiale** (**v. all. 2.19**), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – Santa Maria Capua Vetere in data 19 Ottobre 2002 ai n.ri 24134 di Reg. Part. e 30560 di Reg. Gen.;
- 6) in seguito a verifica effettuata, ovverosia sulla base della documentazione acquisita presso la Conservatoria dei RR.II., è possibile affermare che sull'immobile pignorato **non esistono atti impositivi di servitù**.

Da quanto accertato, si afferma che, anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento, sull'immobile pignorato **non risultano** essere stati eseguiti **provvedimenti di sequestro penale**.

In risposta al presente quesito, di seguito si indicano, in sezioni separate, gli oneri ed i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

SEZIONE A: 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 anche di natura condominiale: nessuno;**
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nessuno.**

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

- 1) **Iscrizioni ipotecarie:**
Gravano sugli immobili oggetto di stima ancora le seguenti iscrizioni ipotecarie (**v. all. 2.12**):
 - a) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per iscrizione volontaria in data 09/08/2005 al n° 17002 Reg. Part. e 44503 Reg. Gen., a firma Notaio Concetta PALERMITI del 26/07/2005 a favore della *FinecoBank S.P.A.* (con sede in Milano - MI - , codice fiscale: 01392970404), contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- 2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**
fatta eccezione per il pignoramento in oggetto, gli immobili non sono interessati da pignoramenti diversi o altre trascrizioni pregiudizievoli. Ciò premesso, si indicano a seguire gli estremi del pignoramento che hanno generato la presente procedura esecutiva:
 - a) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per trascrizione in data 24/11/2023 al n° 34793 Reg. Part. e 43995 Reg. Gen. per Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Unep c/o il Tribunale di Napoli Nord del 16/10/2023 Rep. 10354 a favore di *Ticino SPV S.r.l.* (con sede in Roma, codice fiscale: 16030641001), contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

3) Difficoltà urbanistico-edilizie:

il costo di regolarizzazione delle difficoltà sanabili e quello di demolizione (con ripristino stato dei luoghi) delle difficoltà non sanabili, così come determinato in risposta al quesito n. 6, è equivalente ad **euro 3.516,00**. Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, poiché non si è proceduto alla regolarizzazione della stessa nel corso di procedura;

4) Difficoltà catastali:

poiché le difficoltà catastali riscontrate, così come determinato in risposta al quesito n. 3, implicano l'aggiornamento catastale, i costi di regolarizzazione di quest'ultimo sono equivalenti ad **euro 50,00**, ad esclusione dei costi tecnici.

Risposta al Quesito n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il fabbricato in cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento, così come certificato dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Teverola (v. all. 2.9), **non ricade su suolo demaniale**.

Risposta al Quesito n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

A seguito di verifiche effettuate presso i competenti uffici (Catasto, Ufficio Foreste e Caccia – Sezione Usi Civici della Regione Campania, Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, etc.) ovverosia sulla base di quanto dagli stessi certificato (v. all. 2.9), è possibile affermare che gli immobili oggetto di pignoramento **non sono gravati da censo, livello o uso civico**, ovvero il diritto sul bene da parte del debitore pignorato corrisponde alla piena proprietà.

Risposta al Quesito n. 11

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

Da quanto è stato possibile accertare dalla certificazione, ossia documentazione, messami a disposizione dal dott. Domenico GRAZIANO (v. all. 2.18), amministratore di condominio del fabbricato in cui sono allocati gli immobili oggetto di pignoramento, è possibile affermare quanto segue:

- 1) l'importo annuo delle **spese fisse di gestione e/o manutenzione** sono pari a circa **euro 3.500,00**. Per l'anno di gestione 2024 (dal 19/04/2024 al 31/12/2024), queste risultano essere state pari ad **euro 2.266,84**;
- 2) **esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute** pari a **euro 4.000,00**, relative al rifacimento e messa a norma dell'impianto elettrico condominiale;
- 3) **non esistono spese condominiali scadute non pagate** relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) **non esistono procedimenti giudiziari in corso** relativi ai cespiti pignorati.

Si precisa, così come certificato dall'amministrazione di condominio p.t. dott. Domenico GRAZIANO, che **le spese di gestione ordinarie e straordinarie sono ripartite in egual misura fra i condomini**, in virtù dell'inesistenza del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali. **A riguardo si rileva, contrariamente a quanto certificato dal suddetto dott. Graziano, che il condominio è dotato tanto di regolamento di condominio quanto di tabelle millesimali (v. all. 2.19).**

Risposta al Quesito n. 12

Procedere alla valutazione dei beni.

Al valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, si giunge nel rispetto delle raccomandazioni contenute nelle linee guida alla relazione tecnica di stima, ovvero nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima, di cui agli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standard IVS e European Valuation Standard EVS*) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Per il caso in esame, in relazione alla tipologia degli immobili, ed in base agli elementi raccolti, si ritiene, per un'oggettiva valutazione, impiegare due distinti metodi di stima: il metodo del confronto di mercato (*Market Approach*) e quello di

capitalizzazione del reddito (*Income Approach*). La media dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima, consente di giungere al valore commerciale degli immobili.

Per la valutazione dell'immobile sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del settore operanti in zona; questi hanno fornito indicazioni in merito al mercato immobiliare locale ed all'andamento dei prezzi delle compravendite.

L'acquisizione dei dati di cui sopra è avvenuta grazie alla collaborazione dei titolari di alcune delle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio (Agenzia Immobiliare Tecnocasa, con sede in Teverola alla Via Roma n° 320; Agenzia Immobiliare - Studio Fenice Immobiliare, con sede in Teverola alla Via Roma n° 34; Agenzia Immobiliare - Direzione Immobiliare, con sede in Teverola alla Via Provinciale Teverola-Casaluce n° 1). Considerato i criteri di stima impiegati, i dati richiesti, e di poi forniti dai citati operatori di mercato, sono stati i seguenti: 1) quotazioni locali del mercato immobiliare delle compravendite, 2) quotazioni locali del mercato immobiliare delle locazioni, 3) tipologia prevalente degli immobili, 4) prezzo medio delle compravendite, 5) andamento generale del mercato immobiliare delle compravendite e delle locazioni, 6) altri dati.

Si premette che, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile "principale" (sottotetto), così come rilevato in fase di sopralluogo e verificato in fase di stesura dell'elaborato peritale, l'assenza di parametri economici relativi a transazioni immobiliari di stabili equivalenti a quello oggetto di valutazione, ha indotto all'assunzione dei dati/parametri economici relativi alla compravendita di immobili di tipo residenziale, tipologia più prossima alla tipologia dell'immobile oggetto di stima, per poter giungere al valore di stima. Assumono particolare rilievo quelli inerenti i prezzi unitari al metro quadro di superficie (minimo e massimo); questi variano, relativamente gli immobili di tipo residenziale, da un valore minimo di 700 €/mq ad un valore massimo di 900 €/mq, dato non molto diverso da quello pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2024) che, per l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di stima (Fascia/Zona: Centrale/Centro urbano ed espansione - Codice Zona: B4 - Tipologia prevalente: abitazioni civili), prevede per codesta tipologia (Abitazioni civili con Stato conservativo: Normale) un valore che varia da un minimo di 830 €/mq ad un massimo di 1.150 €/mq, dati, questi ultimi, che risultano essere in linea con quelli pubblicati dal Borsino immobiliare che, per l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di stima, prevedono per la tipologia (Abitazioni in stabili di fascia media - quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona) un valore che varia da un minimo di 753 €/mq ad un massimo di 1.232 €/mq. Riguardo gli immobili di tipo pertinenziale/accessorio, i dati pubblicati dal Borsino immobiliare, per l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di stima, prevedono per la tipologia (Posti auto scoperti - quotazioni di parcheggi scoperti) un valore che varia da un minimo di 199 €/mq ad un massimo di 276 €/mq.

Sempre dalla stessa fonte sopra citata (www.borsinoimmobiliare.it), si ricavano ulteriori elementi utili a delineare l'andamento del mercato immobiliare (relativo al decennio 2013 – 2023) nell'ambito della provincia di Caserta, ovvero sia l'andamento delle quotazioni e delle vendite

26



Andamento delle vendite in provincia di Caserta



Andamento dei prezzi in provincia di Caserta

Relativamente all'andamento delle vendite, come si comprende dalla lettura dei grafici di cui sopra, nell'ultimo decennio (anni dal 2013 al 2023) si è registrato, rispetto ad un'iniziale costante crescita delle operazioni di transazioni (tra gli anni 2013 e 2017), una "brusca" flessione delle stesse (biennio 2017 – 2018), a cui di poi è seguita da una "prepotente" ripresa, coincisa con l'anno 2019 che si è poi protratta sino all'anno 2021. A quest'ultima ripresa delle transazioni immobiliari, appena riportata, è seguita, a partire dall'anno 2021/2022, una lenta e continua restrizione delle stesse, presente ancor'oggi. Nell'ultimo decennio, riguardo all'andamento delle quotazioni, si osserva che: all'iniziale "tracollo" delle quotazioni immobiliari, iniziato nell'anno 2013 e protrattosi fino all'anno 2016, ha fatto seguito un periodo (dall'anno 2016 al 2019) in cui l'andamento dei prezzi è risultato essere stazionario, periodo quest'ultimo seguito da una lenta e costante ripresa (iniziata nell'anno 2020/2021 e tutt'ora in corso), fattore questo che, in parte, sta scoraggiando la crescita del mercato immobiliare della provincia.

Volendo restringere il focus al solo ambito territoriale del Comune di Teverola, dalla fonte www.immobiliare.it, si ricavano gli elementi utili a delineare l'andamento del mercato immobiliare (andamento quotazioni delle vendite e locazioni) registrato nell'ultimo periodo (dall'anno 2018 ad oggi) nel comune tenerolese



Andamento dei prezzi di vendita nel Comune di Teverola



Andamento dei prezzi di locazione nel Comune di Teverola

Dall'analisi dei grafici, che mostrano l'andamento dei prezzi (di vendita e di affitto), riferite a tutte le tipologie di immobili residenziali, registrate recentemente nel Comune Teverola, si evince che nel mese di Marzo 2025, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media € 1.370 al metro quadro, con un aumento del 4,18% rispetto all'Aprile 2024 (1.315 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Teverola ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2023, con un valore di € 1.398 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.281 al metro quadro. Per gli immobili residenziali in affitto, nel mese di Marzo 2025, sono stati richiesti in media € 6,52 al mese per metro quadro, con un aumento del 41,74% rispetto ad Aprile 2024 (€ 4,60 mensili al mq); negli ultimi 2 anni il prezzo medio all'interno del comune di Teverola ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2025, con un valore di € 6,52 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2023: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 4,33 al mese per metro quadro. Il dato sopra rilevato, riferito all'andamento del prezzo delle locazioni, conferma quanto raccolto dagli operatori immobiliari locali, i quali denunciano che, se l'andamento dei prezzi di compravendita ha seguito nel tempo un andamento grossomodo "storicizzato", il prezzo delle locazioni recentemente riscontrato risulta seguire dinamiche del tutto nuove ed insolite per il mercato locale di riferimento.

Al fine di pervenire al valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, si è proceduto come di seguito:

1) **Stima del Valore immobiliare con l'utilizzo delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate**

27

Al fine di pervenire al primo dei tre valori di mercato dei beni oggetto di pignoramento, si riportano i valori delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate ovvero sia reperiti presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), riferiti al 2° Semestre – Anno 2024, relativi agli edifici residenziali siti nella fascia/zona: Centrale/Centro urbano ed espansione del Comune di Teverola (Codice di Zona: B4, Tipologia Prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale), zona dove sono allocati i beni oggetto di stima.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: CASERTA							
Comune: TEVEROLA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO ED ESPANSIONE							
Codice di zona: B4							
Microzona catastale n. 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1150	L	2,6	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1250	L	2,7	4	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1300	L	2,7	4	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Considerando la categoria catastale del "principale" bene oggetto di pignoramento (il sottotetto), la tipologia edilizia dello stesso e lo stato in cui questo versa, ovvero sia lo stato di manutenzione dello stesso, si ritiene congruo assumere come

valori di mercato quelli sopra evidenziati nel riquadro rosso: **Valore di Mercato Min: 830 €/mq** e **Valore di Mercato Max: 1.150 €/mq**.

Applicando quanto disposto dall'Agenzia delle Entrate, con il provvedimento del 27 Luglio 2007 (Titolo del provvedimento: disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307, della Legge 27 Dicembre 2006, n. 296 – legge finanziaria 2007), si ha che il valore normale per gli immobili è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie dell'immobile (come risultante dalla certificazione catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato "C" al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 Marzo 1998 . 138), espressa in metri quadrati, determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie}$$

Di cui il Valore normale unitario è definito nel modo che segue:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val O.M.I. Min} + (\text{Val O.M.I. max} - \text{Val O.M.I. min}) \times K$$

I valori O.M.I., minimo e massimo, sono, nel caso in questione, quelli evidenziati nello "stralcio" delle quotazioni immobiliari sopra riportati. Il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K₁ (taglio superficie) e K₂ (livello di piano) ed è calcolato con la seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

si riportano di seguito le due tabella, così come definite dal provvedimento di cui sopra dell'Agenzia delle Entrate, dai cui ricavare i valori di K₁ e K₂.

K ₁ - TAGLIO SUPERFICIE		
1	fino a 45 mq	1
2	oltre 45 mq e fino a 70 mq	0,8
3	oltre 70 mq e fino a 120 mq	0,5
4	oltre 120 mq e fino a 150 mq	0,3
5	oltre 150 mq	0

K ₂ – LIVELLO DI PIANO		
1	piano seminterrato	0
2	piano terreno	0,2
3	piano primo	0,4
4	piano intermedio	0,5
5	piano ultimo	0,8
6	piano attico	1

28

Rilevata l'assenza, presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, di quotazioni immobiliari riferite alla tipologia posto auto scoperto, si è provveduto, per poter giungere alla definizione del valore di stima dell'intero lotto (mansarda più posto auto), ad aggiungere alla superficie della mansarda, già incrementata dalla superficie ragguagliata dei balconi, anche la superficie ragguagliata del posto auto scoperto (vedi tabella in risposta al quesito n. 2). Calcolata, come sopra esposto, la superficie degli immobili oggetto di stima, e considerato il livello di piano (ultimo piano) dell'immobile "principale", scaturisce che i due coefficienti (taglio di superficie e livello di piano) risultino essere i seguenti: **K₁: 0,5** e **K₂: 0,8**.

A questo punto è possibile calcolare il valore del coefficiente K, che è uguale a:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4 = (0,5 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,725$$

Verificato che la categoria catastale del "principale" immobile oggetto di pignoramento (sottotetto) corrisponde alla categoria catastale A/2, si può affermare che non sussiste la necessità di applicare al coefficiente K i coefficienti correttivi di adeguamento (coefficienti di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia O.M.I.).

Quindi, calcolato il valore del coefficiente K, ed essendo noti i valori O.M.I. (min e max), definiamo il valore normale unitario con l'equazione che segue:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val O.M.I. Min} + (\text{Val O.M.I. max} - \text{Val O.M.I. min}) \times K$$

da cui segue:

$$\text{Valore normale unitario} = 830 \text{ €/mq} + (1.150 \text{ €/mq} - 830 \text{ €/mq}) \times 0,725 = 1.062,00 \text{ €/mq}$$

e quindi il valore normale unitario appena calcolato è il seguente:

$$\text{Valore normale unitario} = 1.062,00 \text{ €/mq}$$

E' quindi ora possibile determinare il valore degli immobili come segue:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie} = 1.062,00 \text{ €/mq} \times 72,18 \text{ mq} = 76.655,16 \text{ €}$$

2) Stima del Valore immobiliare con l'utilizzo delle quotazioni immobiliari fornite dagli operatori immobiliari di zona e dal Borsino Immobiliare

Anche in questo caso, si perviene alla valutazione del bene, adottando come metodo di stima quello che si basa sul procedimento di stima sintetico comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche: *intrinseche* (stato di conservazione, quadratura dell'immobile, esposizione, etc.) ed *estrinseche* (ubicazione dell'immobile, accessibilità, presenza di servizi, etc.), e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti. Il metodo del confronto infatti consente di stimare il valore di mercato di un immobile, quando il mercato stesso è attivo, e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede, oltre a quanto sopra specificato, l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto tra l'immobile oggetto di stima e quelli assunti a comparazione. A tal riguardo si adotta come parametro tecnico di confronto la superficie dell'immobile, vale a dire la superficie commerciale lorda ragguagliata (vedi tabella in risposta al quesito n. 2).

Come raccomandato dal suddetto procedimento di stima, si è provveduto al reperimento di un certo numero di dati, forniti dal mercato immobiliare locale, utili all'analisi del mercato immobiliare stesso della zona in cui si trovano gli immobili oggetto di stima; il loro reperimento è avvenuto grazie alla collaborazione degli operatori locali d'intermediazione immobiliare. Sono state contattate alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio di Teverola, indicate nella tabella che segue; a ciascuno degli operatori interpellati, al fine di conoscere i beni oggetto di stima, sono state sottoposte le foto riguardanti lo stato di conservazione degli immobili pignorati, la planimetria toponomastica di Teverola con l'individuazione del luogo in cui gli immobili sono allocati, i dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive i beni immobiliari da valutare, le indicazioni delle condizioni interne ed esterne degli immobili.

Sulla base delle informazioni fornite dagli operatori immobiliari consultati, si riporta di seguito una tabella riassuntiva di quelli interpellati ed i valori di mercato da essi dichiarati

OPERATORI DI MERCATO INTERPELLATI			
	Operatore di mercato	Valore Minimo €/mq	Valore Massimo €/mq
1	Agenzia Immobiliare – Affiliato Tecnocasa Via Roma, 320 – 81030 Teverola (CE)	800,00 €/mq	900,00 €/mq
2	Agenzia Immobiliare – Studio Fenice Immobiliare Via Roma, 34 – 81030 Teverola (CE)	800,00 €/mq	900,00 €/mq
3	Agenzia Immobiliare – Direzione Immobiliare Via Prov.le Teverola-Casaluze, 1 – 81030 Teverola (CE)	800,00 €/mq	850,00 €/mq

Si riportano di seguito, inoltre, le quotazioni del Borsino Immobiliare (fonte: www.borsinoimmobiliare.it) nella zona di riferimento, relative ad abitazioni in stabili di fascia media

QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			
Abitazioni in stabili di fascia media – Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona			
	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Abitazioni	753,00 €/mq	992,00 €/mq	1.232,00 €/mq

I valori riscontrati (quelli forniti dalle agenzie immobiliari e quelli acquisiti dal borsino immobiliare) sono tra loro abbastanza omogenei. Si assume quindi come parametro di riferimento, il valore medio tra quelli riscontrati, che è pari a:

$$\text{Valore medio della superficie commerciale} = 879,25 \text{ €/mq}$$

Il valore medio della superficie commerciale, così determinato, deve essere oggetto di opportune correzioni in funzione delle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile), come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato. Tale valore, quindi, viene moltiplicato per i coefficienti di merito evidenziati, riportati nella tabella che segue,

corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre. I coefficienti di differenziazione di seguito proposti, introdotti per la prima volta dalla Legge n. 392/1978, permettono di correggere le quotazioni medie del mercato (già caratterizzate da un alto livello di precisione delle quotazioni offerte), per meglio evidenziare le caratteristiche del bene in esame. L'applicazione dei coefficienti di differenziazione, per le ragioni esposte, non è un obbligo, ma in presenza di particolari condizioni, solo e soltanto un'opportunità.

COEFFICIENTI DI MERITO			
TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1,15	Semipanoramico	1,05
Signorile	1,10	Panoramico	1,15
Buono	1,00	Luminoso	1,00
Medio	0,90	Poco Luminoso	0,95
Popolare	0,80	Solo Interna	0,80
Pessimo	0,75		
IMPIANTI E SERVIZI		STATO LOCATIVO	
Con ascensore	1,10	Libero	1,00
Senza ascensore	0,70	Con sentenza di sfratto	0,75
Riscaldamento autonomo	1,02	Occupato	0,70
Riscaldamento centralizzato	1,00		
Senza riscaldamento	0,97		
Con giardino/Cortile	1,05		
Senza Giardino/Cortile	1,00		
In parco attrezzato	1,10		
Custode	1,03		
Senza custode	0,97		
Con posto auto	1,10		
Senza posto auto	0,85		
UBICAZIONE		FUNZIONALITA'	
Vicino ai collegamenti	1,10	Terrazzi	1,20
No collegamenti	0,95	Più balconi	1,02
Con servizi pubblici	1,10	Un balcone	1,00
No servizi pubblici	0,90	Nessun balcone	0,90
Traffico scarso	1,00	Tripli servizi	1,05
Traffico intenso	0,85	Doppi servizi	1,00
Con servizi commerciali	1,00	Mono servizi	0,95
No servizi commerciali	0,85		
LIVELLO DI PIANO (immobili con almeno 3 piani fuori terra)		STATO DI CONSERVAZIONE	
Piano seminterrato	0,80	Normale	1,00
Piano terra	0,90	Mediocre	0,80
Piani intermedi	1,00	Scadente	0,60
Ultimo piano	1,00	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni.	
Attico	1,20		
4° e oltre senza ascensore			
Piani intermedi e ultimo	0,95		
Attico	1,10		
TIPOLOGIA (in riferimento alla categoria catastale)		TIPOLOGIA STRUTTURALE	
Abitazione di tipo signorile A/1	2,00	Muratura	1,20
Abitazione di tipo civile A/2	1,20	Calcestruzzo armato	1,00
Abitazione di tipo economico A/3	1,05	VETUSTA'	
Abitazione di tipo popolare A/4	0,80	Meno di 10 anni	1,10
Abitazioni di tipo ultrapopolare A/5	0,50	Storico	1,05
Abitazioni di tipo rurale A/6	0,70	Tra i 10 e 40 anni	0,90
Abitazioni di tipo villini A/7	1,40	Oltre i 40 anni	0,80
Abitazioni tipiche dei luoghi A/11	0,80		
UBICAZIONE (per comuni con più di 20.000 abitanti)		UBICAZIONE (per comuni con meno di 20.000 abitanti)	
Zona agricola (1)	0,85	Zona agricola (a)	0,85
Zona periferica (2)	1,00	Centro edificato (b)	1,00
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1,20	Centro storico (c)	1,10
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1,20	Edifici particolarmente degradati in 2,3,5 e b, c	0,90
Centro Storico (5)	1,30		

Pertanto per gli immobili oggetto di perizia si avrà il seguente **valore del coefficiente correttivo K: 1,13**:

A questo punto, nota la superficie commerciale degli immobili, il valore medio della superficie commerciale ed il coefficiente correttivo di cui sopra, si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione, nel modo che segue:

Valore di stima = Valore medio sup. commerciale X Coefficiente correttivo K X sup. commerciale immobile

Da cui segue

Valore di stima = 879,25 €/mq X 1,13 X 72,18 mq = 71.714,62 €

3) Stima del Valore immobiliare in base alla capitalizzazione dei redditi

Una terza valutazione del bene pignorato è stata eseguita con il metodo della stima per comparazione indiretta (metodo analitico); questo metodo si basa sulle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando, per accumulazione iniziale, tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Il procedimento analitico pone il valore di capitalizzazione uguale al rapporto tra il reddito e il saggio di capitalizzazione, tenendo conto delle spese di manutenzione (ordinaria e straordinaria), delle spese di amministrazione, dei rischi per sfritti ed inesigibilità, e delle imposte.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio, e calcolata la media del valore minimo e massimo (**Valore di Mercato Min: 2,6 €/mq x mese** e **Valore di Mercato Max: 3,9 €/mq x mese**) di questi ultimi, riferiti al 2° semestre dell'anno 2024 (vedi immagine che segue), scelti tra quelli proposti per la fascia/zona di riferimento (in considerazione della categoria catastale del bene oggetto di pignoramento e della tipologia edilizia dello stesso),

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: CASERTA							
Comune: TEVEROLA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO ED ESPANSIONE							
Codice di zona: B4							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1150	L	2,6	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1250	L	2,7	4	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1300	L	2,7	4	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

si ottiene, come valore medio di locazione, quanto segue:

Valore medio di locazione = (Val Min + Val max) / 2 = (2,6 €/mq x mese + 3,9 €/mq x mese) / 2 = 3,25 €/mq x mese

A questo punto, moltiplicando il valore medio di locazione, sopra calcolato, per la superficie commerciale dei beni oggetto di stima, si calcola, a seguire, il valore di locazione mensile:

Valore di locaz. mensile = Valore medio locaz. X Superficie Commerc. = 3,25 €/mq/mese X 72,18 mq = 234,58 €/mese

Allo stesso modo si calcola il valore di locazione mensile, impiegando le quotazioni di locazione delle abitazioni di tipo civile, fornite dal Borsino Immobiliare (fonte: www.borsinoimmobiliare.it), per la zona di riferimento:

QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			
Abitazioni in stabili di fascia media – Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona			
	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Abitazioni	2,40 €/mq/mese	3,20 €/mq/mese	4,00 €/mq/mese

$$\text{Valore di locaz. mensile} = \text{Valore medio di locazione} \times \text{Sup. Comm.} =$$

$$= 3,20 \text{ €/mq/mese} \times 72,18 \text{ mq} = 230,98 \text{ €/mese}$$

Si calcola il valore di locazione mensile, impiegando anche le quotazioni di locazione delle abitazioni di tipo civile, forniti dalle agenzie immobiliari interpellate:

OPERATORI DI MERCATO INTERPELLATI		
	Operatore di mercato	Valore Minimo €/mq
1	Agenzia Immobiliare – Affiliato Tecnocasa	350,00 / 400,00 €/mese
2	Agenzia Immobiliare – Studio Fenice Immobil.	350,00 / 400,00 €/mese
3	Agenzia Immobiliare – Direzione Immobiliare	400,00 / 450,00 €/mese

si può fare una media dei valori di cui sopra, e giungere al seguente valore di locazione mensile adottato:

$$\text{Valore di locaz. mensile} = \text{€/mese} (234,58 + 230,98 + 375,00 + 375,00 + 425,00) / 5 = 328,11 \text{ €/mese}$$

Di poi, moltiplicando il valore sopra calcolato, e cioè il valore di locazione mensile, per le dodici mensilità, si determina il Reddito Lordo Annuo:

$$\text{Reddito Lordo Annuo} = \text{Valore di locaz. mensile} \times 12 \text{ mensilità} = 328,11 \text{ €/mese} \times 12 = 3.937,32 \text{ €/anno}$$

Al fine di determinare il Reddito Netto Annuo, si decurta dal Reddito Lordo Annuo, sopra calcolato, l'ammontare delle spese in detrazione, scegliendo il valore medio, pari a 20,25 %, tra quelli riportati nella tabella che segue

SPESE IN DETRAZIONE									
Spese	Forte / De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	30,3	24	26	43	34,5

Tabella dei valori percentuali di spesa - riportate nei principali manuali

32

ne deriva che il Reddito Netto Annuo si ottiene con la seguente operazione:

$$\text{Reddito Netto Annuo} = \text{Reddito Lordo Annuo} - \text{Spese} =$$

$$= 3.937,32 \text{ €/anno} - (3.937,32 \text{ €/anno} \times 20,25 \%) = 3.140,01 \text{ €/anno}$$

In merito alla scelta del saggio annuo di capitalizzazione, si fa riferimento alla tabella che segue:

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO			
	min. %	max %	medio %
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Tabella dei saggi di capitalizzazione per le abitazioni proposti dal Prof. Marcello Orefice

A questo punto, noti tutti i parametri utili, si procede alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile, oggetto della presente relazione, nel modo che segue:

$$\text{Valore di stima} = \text{Reddito Netto Annuo} / \text{Saggio di capitalizzazione} = 3.140,01 \text{ €/anno} / 0,04 = 78.500,25 \text{ €}$$

Eseguito la media aritmetica dei tre valori di stima, ottenuti mediante altrettanti metodi di stima, presentando questi valori numerici abbastanza vicini tra loro, è possibile giungere al seguente e più probabile valore di mercato:

$$\text{Valore di stima} = \sum \text{Valori di Stima} / 3 = € (76.655,16 + 71.714,62 + 78.500,25) / 3 = 75.623,34 €$$

Arrotondando per eccesso il valore di cui sopra, si ha che il valore di mercato del bene pignorato è pari a:

Valore di stima = 76.000,00 €

Si rileva che, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato (*manca immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata, etc.*), si è ritenuto applicare una riduzione al valore di mercato, così come calcolato e descritto nell'elaborato di stima, nella misura del 10 % (*vedi tabella che segue*).

Al fine di determinare un **prezzo base d'asta**, è necessario detrarre al valore di mercato sopra indicato le seguenti voci (*adequamenti e correzioni di stima*):

Lotto	Descrizione	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore di mercato	Detrazioni				Valore finale
					Aggiornamento Catastale	Costo di demolizione opere abusive e costo sanzioni amministrative	Spese condominiali insolute	10% valore di mercato	
Unico	Unità immobiliari al piano terra e secondo. <i>Dati Catasto Fabbricati:</i> foglio 6, p.lla 662 sub. 6 e 10. Comune di Teverola (CE), I traversa di Via Fratelli Bandiera n°8.	72,18 mq	1.052,92 €/mq	76.000,00 €	50,00 €	3.516,00 €	800,00 €	7.600,00 €	64.034,00 €

33

Come già definito in risposta ad altri quesiti, si è proceduto al calcolo della **superficie commerciale** che è equivalente a circa **72 mq**; si sottolinea che, nel computo di quest'ultima, in considerazione anche di quanto dichiarato in risposta ai quesiti precedenti, la superficie occupata dalle opere abusive, di cui si è indicata la rimozione, non è stata computata. Considerando quanto determinato con l'**elaborato di stima** che segue, e tenuto conto di tutto quanto descritto nei precedenti punti della relazione di stima, nonché di tutte le informazioni assunte dal mercato immobiliare locale, si ha che il **valore totale di mercato**, da attribuire all'immobile oggetto di pignoramento, è equivalente a **76.000,00 euro**, mentre il **valore al metro quadrato** (valore totale di mercato/superficie commerciale) è corrispondente a **1.052,92 euro/mq**.

Risposta al Quesito n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Come già indicato nei quesiti precedenti, il debitore esecutato gode della piena proprietà, per la quota di 1/1, degli immobili oggetto di pignoramento, per cui nel caso in esame **non vi sono quote indivise**.

Risposta al 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.

Dal **certificato di residenza storico** (v. all. 2.16), rilasciato dal competente **Ufficio Anagrafe del Comune di Teverola (CE)**, si evince che la residenza anagrafica attuale del debitore esecutato coincide con quella alla data del pignoramento, ed è la seguente: **Teverola (CE), Via Fratelli Bandiera – I traversa n° 8**.

Il debitore esecutato, così come rilevato dal **certificato di matrimonio per estratto** (v. all. 2.17), rilasciato dal competente **Ufficio dello Stato Civile del Comune di Sant'Antimo (NA)**, città in cui è stato celebrato il matrimonio, risulta essere **separato**. Dallo stesso certificato, nelle annotazioni a margine, si rileva quanto segue:

a) "Con decreto del Tribunale di Napoli in data 31/05/2005 è stata omologata la separazione consensuale/giudiziale del matrimonio...".

Essendo il debitore esecutato persona fisica e non una società, non sussistono le condizioni per richiedere e acquisire presso la Camera di Commercio il relativo certificato.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, e ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme, il sottoscritto esperto estimatore rilascia la presente perizia di consulenza tecnica con i relativi allegati (relazione costituita da n. 34 pagine dattiloscritte e da n. 26 allegati) e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Frignano (CE), 19 Maggio 2025

L'ESPERTO DEL GIUDICE
Arch. Mario NIRO