

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA MARGHERITA LOJODICE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 627/2015

Promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE® Omissis
c/

ASTE
GIUDIZIARIE®

Omissis

Udienza del 12/10/2020

ASTE
GIUDIZIARIE® RELAZIONE TECNICA
- LOTTO 39 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

Aversa, 14 settembre 2020

ASTE
GIUDIZIARIE® L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi

Stampa circolare professionale con firma manoscritta e testo: DOTT. ING. RIBOLDI FRANCESCO SCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALE COL. N. 14233

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice - Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa

Con provvedimento del **21/02/2019**, la S.V.I., nominava il sottoscritto Ing. Francesco Riboldi, con studio tecnico in Pozzuoli (NA) alla Via Antiniana n. 2G, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Napoli con il n. 14263 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. 9951, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° **627/2015**, promossa dalla Omissis c/ la società Omissis

Inoltre, a seguito di specifiche note informative sullo stato di occupazione degli immobili ispezionati depositati dallo scrivente, veniva nominato in data 08/04/2019 l'avv. Giorgia Viola quale custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico con atto del **10/04/2019**.

Il giorno **28/02/2019**, il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

In data 12/03/2019, il sottoscritto, a mezzo pec, comunicava all'avvocato Omissis costituito per i debitori nella procedura espropriativa, ed agli avvocati Omissis procuratori legali del creditore procedente, la data del primo accesso, fissato per il giorno **21/03/2019** alle ore 9:00, e finalizzato all'ispezione di alcuni degli immobili pignorati, siti in Frattaminore alla via Spagnuolo n. 24.

All'accesso era presente, l' Omissis , giusta delega del dott. Omissis legale rappresentante della Omissis ed il sig. Omissis esecutato. Il sottoscritto consegnava:

- una copia del foglio informativo al sig. Omissis debitore, al fine di renderlo edotto in merito alla procedura;
- n. 2 copie del foglio informativo all'Ing. Omissis , la quale si impegnava a consegnare suddetto modulo ai restanti due esecutati, sig. Omissis e sig.ra Omissis

L'Esperto faceva, altresì, sottoscrivere per ricezione, sia al sig. Omissis che all'ing. Omissis , copia del suddetto foglio informativo, che si allega alla presente relazione (Cfr. All.1 - *Verbale di accesso e foglio informativo*).

A causa dell'elevato numero di immobili da visionare, in occasione del suddetto accesso, si è concordato con le parti di fissare ulteriori sopralluoghi per completare le

operazioni peritali, effettuati alla presenza dell'ing. Omissis.

* * *

Si ritiene opportuno premettere che lo scrivente ha costituito un lotto di vendita unico che comprende i due immobili pignorati identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al fg. 5. p.lla 720 sub. nn. 1 e 2, entrambi ad uso residenziale. Difatti, considerato che i due subaltrni, al momento del sopralluogo, risultavano fusi in un'unica unità immobiliare e che tale configurazione è prevista anche dall'ultimo titolo abilitativo valido acquisito dallo scrivente, si è ritenuto poco vantaggioso prevederne la separazione, sia ai fini dell'appetibilità degli immobili sul mercato sia per i costi che una separazione fisica degli stessi comporterebbe. A tal proposito, si evidenzia sin d'ora che l'assenza di una corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi con quanto si evince nei grafici catastali è conseguenza di un mancato aggiornamento delle planimetrie catastali da parte della proprietà, il cui deposito risale agli anni '40.

* * *

In data 06/05/2019 lo scrivente, unitamente ai propri collaboratori tecnici Ing. Omissis ed Arch. Omissis, ha provveduto ad ispezionare gli immobili oggetto della presente relazione, siti in Frattaminore alla via Nuova n. 26 e contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al Fg. 5, p.lla 720, sub. nn. 1 e 2 e ad effettuare i relativi rilievi metrici e fotografici.

* * *

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto".

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (istanza di vendita, estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) presente agli atti, limitatamente all'immobile oggetto della presente relazione risulta completa.

La stessa, difatti, è sostituita dalla **certificazione notarile** del Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (ME), redatta in data 11/01/2016, contenente: le generalità anagrafiche dei debitori, l'ubicazione, i dati catastali attuali e storici e le intestazioni nei

registri immobiliari dell'immobile pignorato (di cui alla presente relazione), la Conservatoria dei RR. II. consultata (Napoli 2), lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi all'immobile in esame (Cfr. All. 2 – *Certificazione notarile*).

Per quanto concerne i dati catastali storici, si precisa che, gli immobili oggetto della presente relazione presentano la medesima identificazione catastale sin dall'impianto meccanografico.

Relativamente alla provenienza dei beni si rappresenta che la certificazione risale sino all'atto di donazione per Notaio Luigi D'Anna del 04/05/1979 rep. n. 39570 racc. n. 4327, trascritto in data 01/06/1979 ai nn. 13147/11543, con il quale la sig.ra Omissis dona la piena proprietà alla figlia sig.ra Omissis

Il suddetto atto risulta antecedente ai vent'anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **18/11/2015**, e costituisce, quindi, atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

* * *

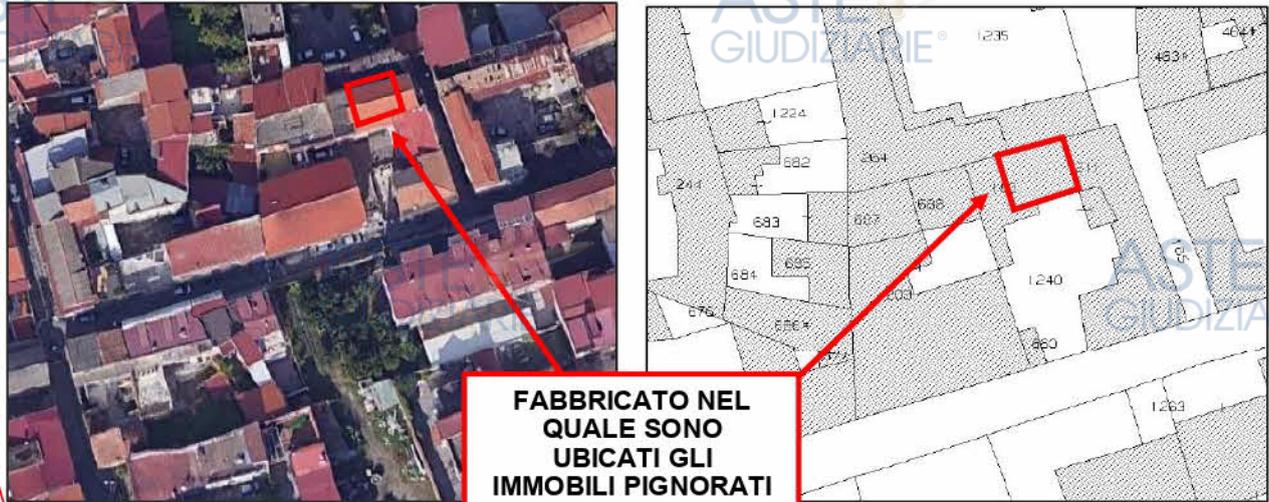
Si precisa, infine, che, attesa l'ampia consistenza del compendio pignorato, composto da 86 immobili, ivi compresi alcuni terreni, lo scrivente ha individuato **più lotti di vendita, che possono ritenersi più idonei e praticamente più appetibili sul mercato**, per ciascuno dei quali, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., è stata prodotta una relazione tecnica su fascicolo separato.

Come già esposto in premessa, la presente relazione è relativa al **Lotto 39, costituito dagli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore, al Fig. 5, P.IIa 720, Sub. nn. 1 e 2**, di proprietà della signora Omissis

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

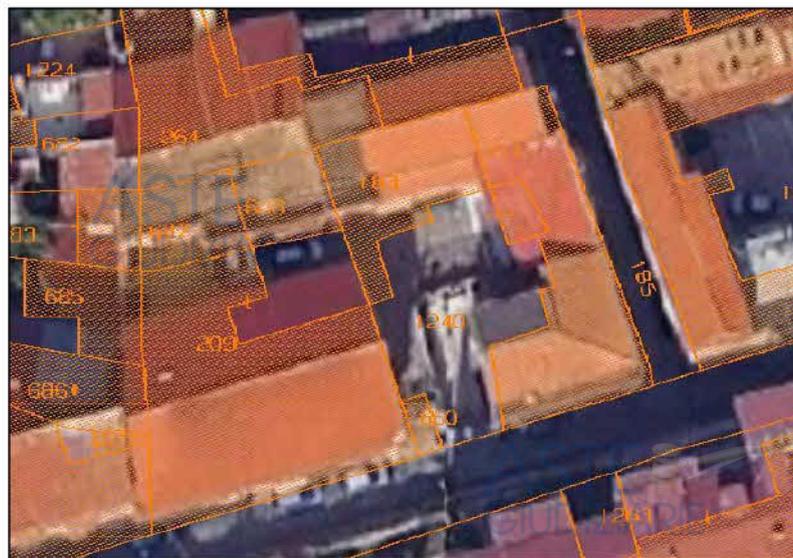
I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in un edificio composto da tre livelli fuori terra, sito in Frattaminore alla via Nuova n. 26

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale gli stessi insistono, si riportano di seguito un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEL, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):



Ortofoto

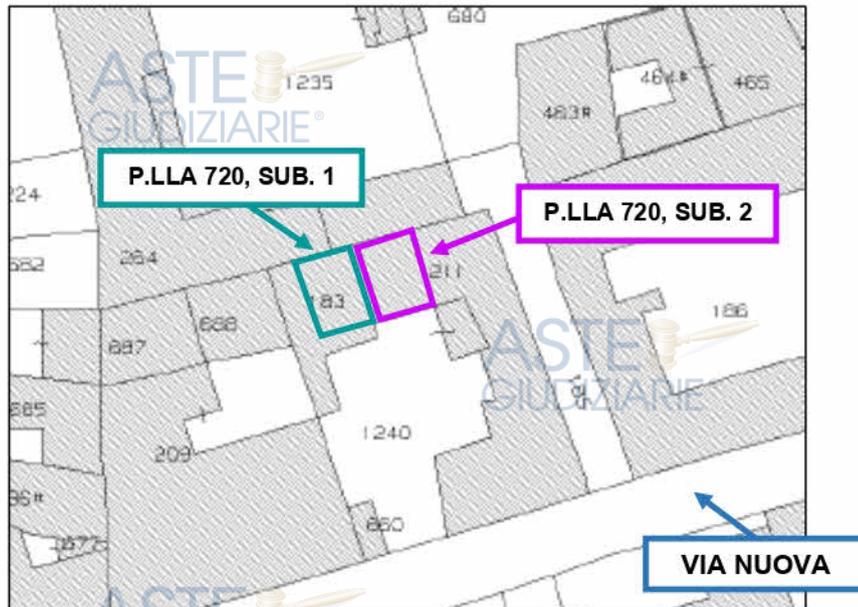
Mappa catastale Fg. 5 P.IIa 183



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 5 P.IIa 183

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare che sussistono alcune differenze. In particolare, si rileva che una porzione del fabbricato riportato nella mappa catastale (presumibilmente una scala esterna per l'accesso al piano superiore) non è più esistente. Pertanto, è necessario prevedere un aggiornamento della mappa catastale attraverso la presentazione di un Tipo Mappale tramite PREGEO presso l'Agenzia delle Entrate, previa realizzazione di rilievo da parte di un topografo. Si stima un costo per la pratica complessivamente pari a circa € **1.000,00**, da porre a carico dell'acquirente.

Si ritiene utile, inoltre, riportare uno stralcio della mappa catastale ed una fotografia dell'esterno dell'edificio, scattata in occasione dell'accesso, nella quale sono stati indicati gli immobili oggetto del presente lotto di vendita.



Mappa catastale Fg. 5 P.lla 183



Facciata esterna del fabbricato

Si precisa, infine, che i beni oggetto di pignoramento **non risultano** interessati da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

* * *

I cespiti oggetto della presente relazione sono identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Frattaminore, al Foglio 5, P.lla 720:

- Sub 1, Ctg. A/5 ovvero “Abitazioni di tipo ultrapopolare”, Cl. 4, Cons. 1 vano, Sup. Catastale Totale 35 mq, R. € 43,38, Via Nuova n. 16, piano T;
- Sub 2, Ctg. A/5 ovvero “Abitazioni di tipo ultrapopolare”, Cl. 4, Cons. 1 vano, Sup. Catastale Totale 34, R. € 43,38, Via Nuova n. 16, piano T;

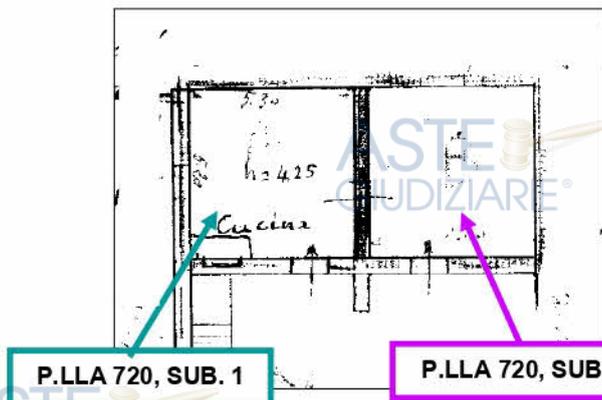
(Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

Per quanto concerne i dati catastali indicati nell’atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nelle visure catastali storiche aggiornate acquisite telematicamente dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*), come meglio precisato in risposta al quesito n. 3.

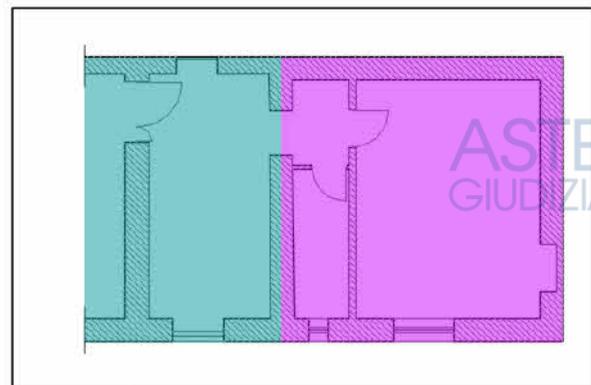
In occasione dell’accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, gli immobili contraddistinti con i subalterni nn. 1 e 2 risultavano fisicamente fusi tra loro, adibiti ad abitazione ed occupati; gli stessi presentavano difformità sostanziali rispetto alle planimetrie catastali corrispondenti, acquisite telematicamente dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*), in quanto messi in comunicazione tra loro e caratterizzati da una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si evidenzia fin d’ora che, essendo prevista la fusione catastale tra i due subalterni, sarà necessario depositare, tramite specifica pratica DO.C.FA., una nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi attuale.

Per comodità di lettura si riporta di seguito la planimetria catastale che rappresenta entrambi i subalterni e la planimetria di rilievo dell’appartamento che oggi costituiscono, sulle quali sono state indicate le aree appartenenti a ciascun subalterno.



Planimetria catastale del 29/01/1940



Planimetria di rilievo del 06/05/2019

Si precisa, altresì, che in occasione dell’accesso, è stato verificato che il numero civico associato al fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione è

il n. 26, diversamente da quanto indicato nelle visure catastali degli stessi che riportano il n. 16 (presumibilmente, una numerazione precedente).

Si riporta di seguito una fotografia che ritrae il cancello di ingresso al fabbricato con la targhetta recante il numero civico.



Pertanto, dovrà essere previsto di aggiornare le suddette visure con il civico corretto.

* * *

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Enrico Siracusano del 11/01/2016, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), la signora Omissis dispone della piena proprietà dei beni in oggetto. Pertanto, si può affermare che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità al debitore.

* * *

L'immobile catastalmente identificato con il **subalterno n. 1** confina a Nord con la particella identificata al fg. 5 del N.C.T. con il n. 264, ad Ovest con il corpo scala, a Sud con il cortile identificato al fg. 5 del N.C.T. con la particella n. 1240 e ad Est il subalterno n. 2 (oggetto della presente procedura di espropriazione e compreso nel presente lotto di vendita).

L'immobile catastalmente identificato con il **subalterno n. 2** confina a Nord con la particella identificata al fg. 5 del N.C.T. con il n. 264, ad Ovest il subalterno n. 1 (oggetto della presente procedura di espropriazione e compreso nel presente lotto di vendita), a Sud con il cortile identificato al fg. 5 del N.C.T. con la particella n. 1240 e ad Est con l'immobile identificato al fg. 5 del N.C.E.U. con particella n. 269 sub. 2.



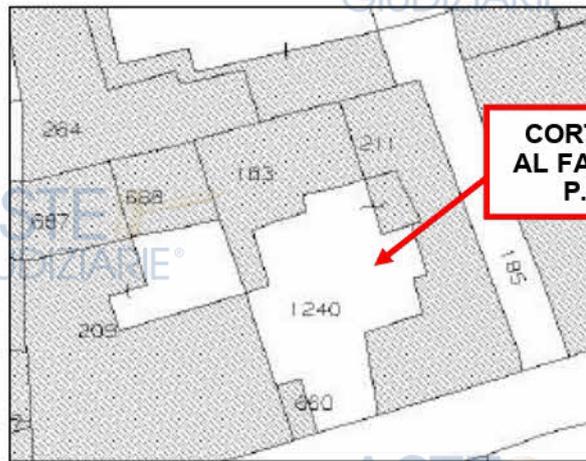
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.



I cespiti in oggetto si trovano all'interno di un fabbricato ubicato in Frattaminore alla via Nuova n. 26, che versa in stato di conservazione "**normale**" (Cfr. All. 9 - *Documentazione fotografica*).



Detto fabbricato, non dotato di ascensore, si trova in una zona centrale del Comune di Frattaminore; nelle immediate vicinanze sono presenti attività commerciali ed attrezzature pubbliche. Lo stesso è inserito in un complesso costituito da più edifici disposti intorno ad una corte centrale, identificata al N.C.T. con la particella n. 1240, delimitata da un cancello di ingresso, attraverso il quale può avvenire sia l'ingresso pedonale che carrabile.



Stralcio mappa catastale Eg.5



Si riportano di seguito un'ortofoto e una foto con l'indicazione del suddetto varco di accesso.





Ortofoto



Ingresso ai fabbricati

Al riguardo, si evidenzia che **in occasione della vendita del presente lotto, sarà necessario costituire una servitù di passaggio sul subalterno n. 1240 (corte interna) per garantire l'accesso agli immobili.** Tale circostanza dovrà essere puntualmente riportata nell'atto di compravendita che verrà stipulato.

Come dichiarato dalla parte debitrice con mail del 23/01/2020 (Cfr. All. 18 – *Richiesta e riscontro in merito all'Amministrazione di Condominio*) a seguito di specifica richiesta dello scrivente, *“non risulta costituita alcuna amministrazione condominiale per il fabbricato in oggetto”*. Pertanto, gli immobili in oggetto non presentano alcuna dotazione condominiale.

L'unità immobiliare, ottenuta mediante la fusione dei due immobili identificati alla **p.IIa n. 720 sub. nn. 1 e 2**, entrambi appartenenti alla categoria catastale “A/5 – *Abitazioni di tipo*

ultrapopolare”, al momento dell’accesso versava in uno stato manutentivo “normale” (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica).

L’immobile pignorato, ubicato al piano rialzato, è suddiviso nei seguenti ambienti:

- una camera da letto;
- un bagno;
- una cucina abitabile.

Si riportano di seguito alcune foto, scattate in occasione dell’accesso.



Ingresso



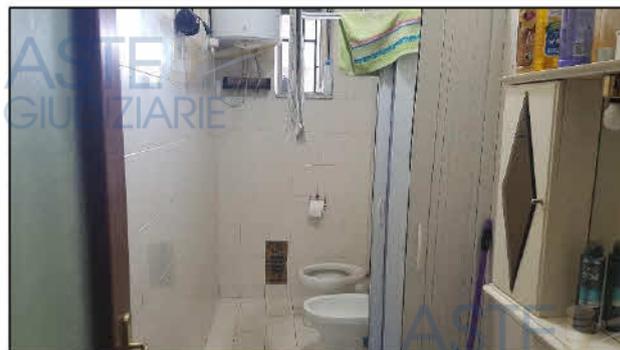
Cucina



Cucina

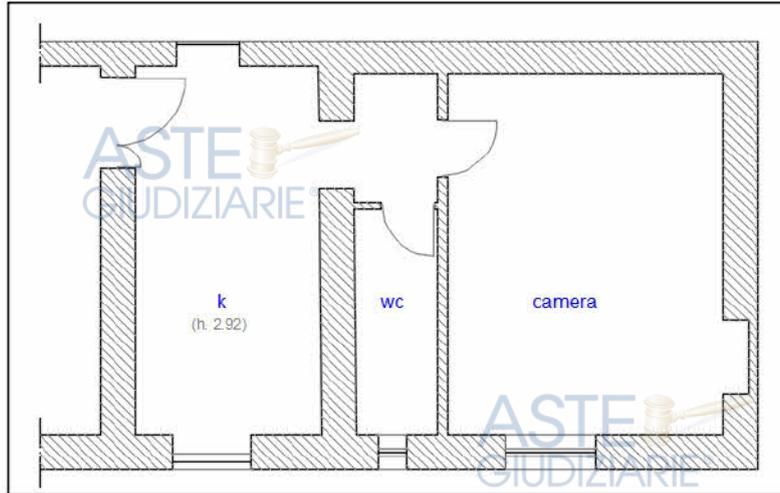


Camera da letto



Locale wc

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo dell'immobile (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico degli immobili*).



Planimetria stato dei luoghi al 06/05/2019

L'unità pignorata presenta:

- un'altezza interna pari a circa 3,00 m;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in legno e vetro muniti di persiane blindate di tipo "napoletane";



- in tutti gli ambienti una pavimentazione in gres di colore bianco;



PAVIMENTAZIONE

- in cucina, pareti tinteggiate di colore chiaro, ad eccezione della porzione lato mobili, rivestita con piastrelle di colore beige; nel locale wc, pareti rivestite con mattonelle di colore bianco;



RIVESTIMENTI



Si precisa, inoltre, che l'immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico, predisposizione per l'installazione di condizionatori nella camera da letto e scaldino elettrico, ma non è allacciato alla rete del gas cittadino, non presente nel comune di Frattaminore. A tal proposito, si ritiene utile evidenziare che, con la Delibera n. 4 del 14 gennaio 2020, la Giunta Comunale del comune di Frattamaggiore ha concesso il nulla osta per estendere la propria rete gas al limitrofo Comune di Frattaminore.

* * *

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, che ha attestato che non risulta presentato alcun certificato per l'unità immobiliare in oggetto (Cfr. All. 14 – *Richiesta A.P.E. e riscontro*). Pertanto, per l'acquisizione del suddetto documento, si

ritiene di dover prevedere un costo pari a € 200,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE

La determinazione del valore degli immobili richiede la definizione della superficie commerciale degli stessi, data dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficiario rispetto alla superficie principale.

Considerato che non sono presenti superfici esterne annesse né superfici accessorie rispetto a quella principale, per gli immobili in esame non è stato necessario fare riferimento ad alcun coefficiente mercantile.

Per quanto concerne i beni oggetto del presente lotto di vendita, occorre precisare che la superficie rilevata in occasione dell'accesso risulta essere il frutto di una fusione tra due immobili limitrofi, ad oggi ancora catastalmente indipendenti, che si prevede di unificare in ragione dello stato dei luoghi rilevato e dei titoli urbanistici concessi (Cfr. risposta al quesito n. 6). Pertanto, nel calcolo della superficie commerciale finalizzata alla stima, si è tenuto conto della superficie totale data dall'unione dei due subalterni.

Pertanto, la superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a circa **53,50 mq**, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98.

La superficie commerciale netta dell'immobile risulta pari a circa **43,00 mq**.

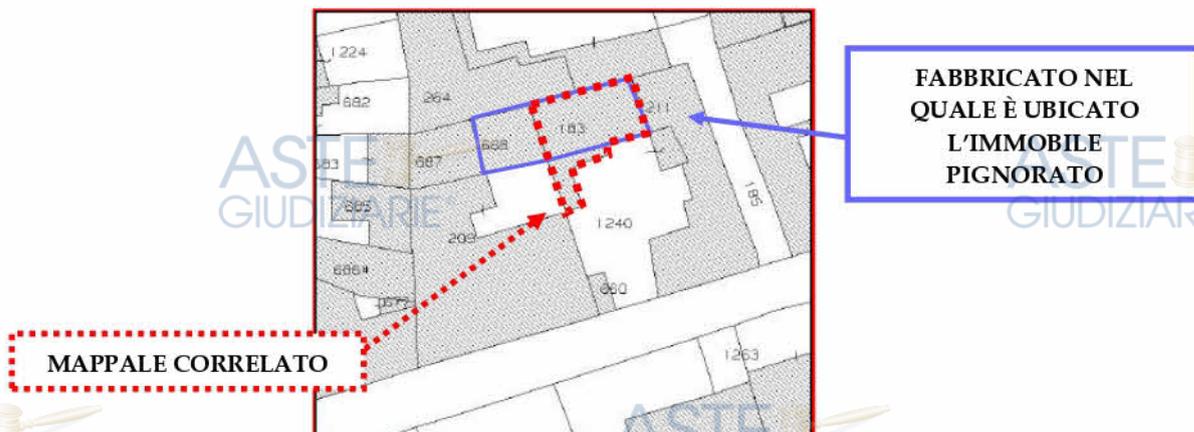
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Al fine di una corretta identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio):

- l'**estratto catastale storico** aggiornato all'attualità;
- la **planimetria catastale corrispondente**;
- la **mappa catastale** (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Si evidenzia che nelle visure catastali storiche acquisite dallo scrivente è riportato che, il mappale di terreno correlato ad entrambe le unità immobiliari pignorate è quello identificato al fg. 5 p.lla 183. Lo scrivente ha, pertanto, provveduto ad acquisire anche la visura catastale storica al Catasto Terreni della suddetta particella, attualmente censita quale Ente Urbano e con estensione pari a 1,01 are, dalla quale si evince che la stessa non ha subito variazioni dall'impianto meccanografico del 02/01/1972 (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni con l'individuazione della suddetta particella.



Particella n.183 fg. 5 del N.C.T. del Comune di Frattaminore

* * *

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale dei beni, si evidenzia che dall'esame della visura catastale storica dei due subalterni in esame, è possibile desumere che gli stessi non sono stati oggetto di variazioni dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. In aggiunta, si rappresenta che i beni oggetto della presente relazione sono stati certamente edificati in data antecedente al 29/01/1940, data di presentazione della corrispondente planimetria catastale.

* * *

Si può, dunque, affermare che dall'esame degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, relativi ai passaggi di proprietà dei beni oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, si può desumere che:

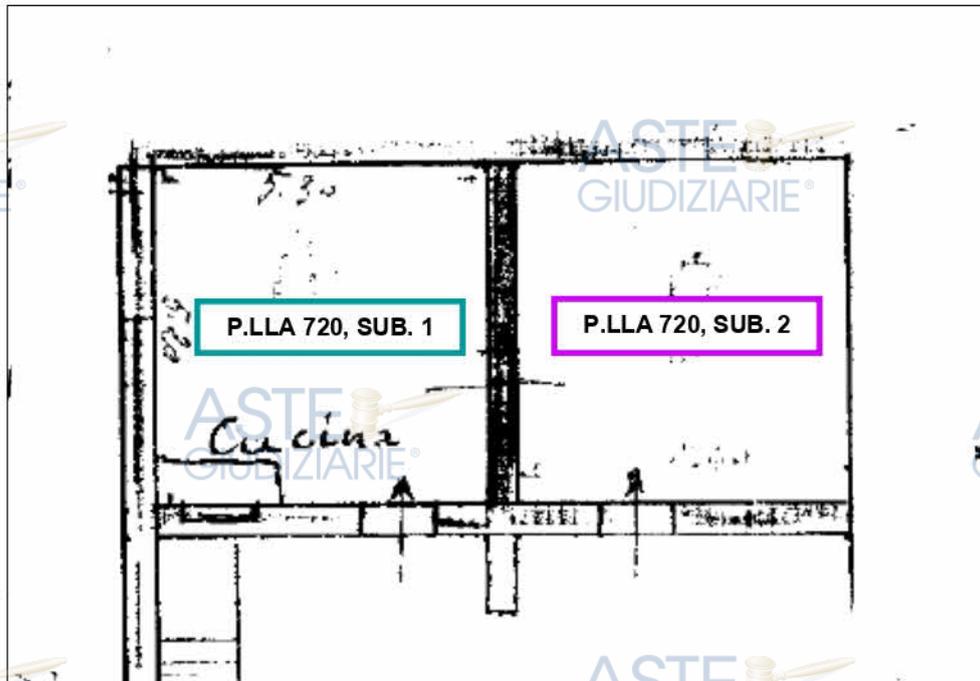
- **non sussistono difformità formali nè sostanziali** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, ed i dati catastali attuali;
- **non sussistono variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) né richieste dall'esecutato né da terzi né disposte di ufficio in epoca successiva alla trascrizione del pignoramento.

* * *

Il bene oggetto di procedura è composto da due unità catastali, identificate presso il N.C.E.U. del Comune di Frattaminore, al Foglio 5, P.lla 720:

- Sub 1, Ctg. A/5 ovvero “Abitazioni di tipo ultrapopolare”, Cl. 4, Con. 1 vano, Sup. Catastale Totale 35 mq, R. € 43,38, Via Nuova n. 16, piano T;
 - Sub 2, Ctg. A/5 ovvero “Abitazioni di tipo ultrapopolare”, Cl. 4, Con. 1 vano, Sup. Catastale Totale 34 mq, R. € 43,38, Via Nuova n. 16, piano T;
- (Cfr. All. 3 - Dati catastali).

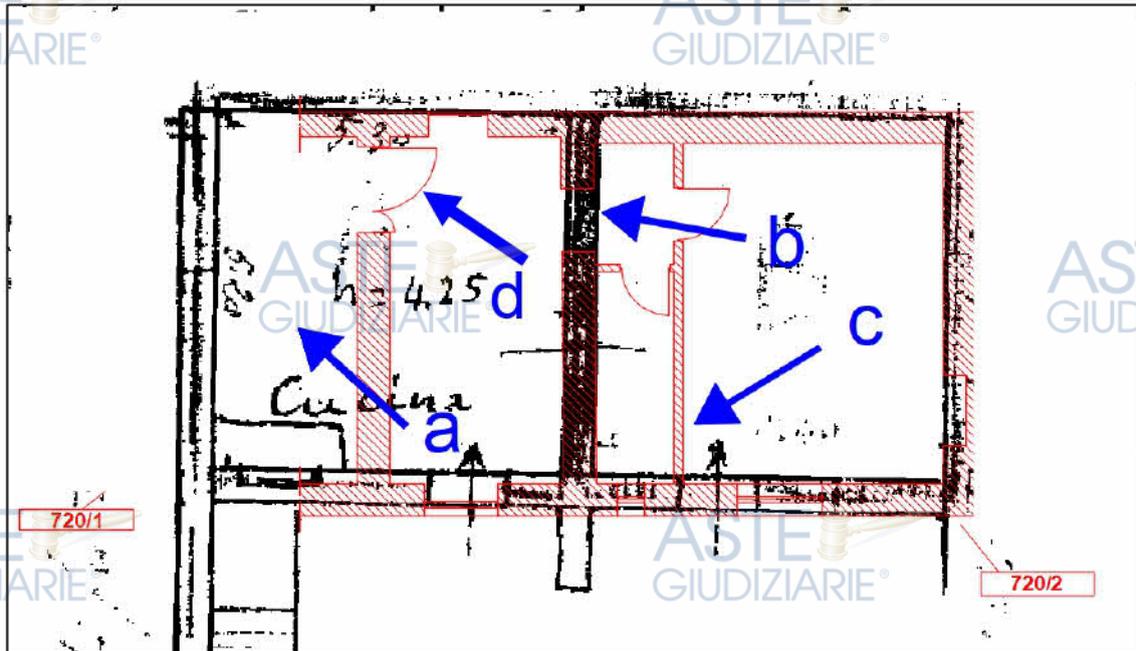
Le suddette unità sono rappresentate nella medesima planimetria catastale, acquisita telematicamente dallo scrivente, che si riporta di seguito in formato ridotto.



Planimetria catastale presentata in data 29/01/1940 – Sub. nn. 1 e 2

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale degli immobili pignorati**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto segue.

Al fine di identificare con precisione le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale corrispondente, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra la planimetria catastale (di colore nero) e quella di rilievo (di colore rosso), che si riporta di seguito in formato ridotto (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale*).



Sovrapposizione della planimetria di rilievo (rosso) con la planimetria catastale (nero)

Dall'esame della sovrapposizione sopra riportata, è possibile osservare **che sono state riscontrate difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale.**

Tali incongruenze sono conseguenza delle opere riattazione del fabbricato, realizzate ai sensi della Legge n. 219 del 14 maggio del 1981 (Cfr. risposta al quesito n. 6), a seguito delle quali non si è provveduto ad un aggiornamento della planimetria catastale del 1940. In particolare, dal suddetto elaborato grafico si evincono le difformità indicate con le frecce di colore blu, di cui si riporta di seguito una breve descrizione:

- a. riduzione della superficie del subalterno n. 1, determinata dalla variazione del posizionamento della scala ad uso comune, originariamente posta sul fronte esterno e poi spostata all'interno del fabbricato;
- b. fusione tra le due unità immobiliari, mediante l'apertura di un varco nel muro di confine;
- c. realizzazione di un locale wc mediante l'edificazione di tramezzature interne;
- d. spostamento del varco di accesso all'unità immobiliare.

Inoltre, è stata variata la quota del piano di calpestio dell'immobile, dall'originario piano terra (indicato nella documentazione catastale) all'odierno piano rialzato. Tale modifica, unitamente al diverso posizionamento della scala per l'accesso ai piani superiori, ha comportato la necessità di spostare l'ingresso all'appartamento.

In ragione di quanto precedentemente esposto e come verrà più dettagliatamente trattato nel corso della presente relazione peritale, attesa la legittimità urbanistica della nuova configurazione dell'immobile ed al fine di rendere più appetibile il lotto di vendita sul

mercato (data la ridotta superficie e la presenza di un unico locale wc, i singoli cespiti risulterebbero poco commerciabili se venduti separatamente), si ritiene opportuno mantenere l'attuale connessione e prevedere, a carico dell'acquirente, la presentazione di specifica pratica DO.C.FA. per:

- la fusione dei due subalterni oggetto del presente lotto in un unico subalterno a cui dovrà essere assegnato un nuovo identificativo;
- la presentazione di una planimetria catastale aggiornata che rappresenti la configurazione attuale.

Per tale pratica si stima un costo, comprensivo del compenso da corrispondere al tecnico abilitato, pari ad € 1.000,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale aggiudicatario.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per il lotto di vendita n. 39, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, si è proceduto, con riferimento al compendio pignorato, con **l'individuazione di più lotti di vendita, che possono ritenersi più idonei e praticamente più appetibili sul mercato.**

In particolare, in ragione della configurazione rilevata in sede di accesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno prevedere un unico lotto di vendita composto dai subalterni nn. 1 e 2, che risultano oggi urbanisticamente e fisicamente fusi in un'unica unità immobiliare.

LOTTO 39

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare destinata ad abitazione ubicata in Frattaminore (NA), alla via Nuova n. 26, al piano rialzato di un edificio con affaccio su una corte interna. L'immobile, che presenta un'altezza interna pari a circa 3,00 m, è composto da una camera da letto, un bagno ed una cucina abitabile; l'unità versa in uno stato di conservazione "**normale**".

L'unità pignorata confina a Nord con la particella identificata al fg. 5 del N.C.T. con il n. 264, ad Ovest con il corpo scala, a Sud con il cortile identificato al fg. 5 del N.C.T. con la particella n. 1240 e ad Est con l'immobile identificato al fg. 5 del N.C.E.U. con particella n. 269 sub. 2.

Il lotto di vendita è composto dagli immobili riportati al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al Foglio n. 5, p.lla 720:

- sub. n. 1, categoria catastale A/5;
- sub. n. 2, categoria catastale A/5;

lo stato dei luoghi non è conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in quanto sono riscontrate la presenza di un varco di collegamento tra i due immobili ed una riduzione della superficie complessiva; in aggiunta, sono state realizzate delle tramezzature interne per ricavare un locale wc ed è stato spostato l'accesso al cespite. Tuttavia, attesa la legittimità urbanistica di tali variazioni, sarà necessario prevedere la presentazione di specifica pratica DOCFA per la fusione catastale dei due suddetti subalterni, ivi compreso il deposito di una planimetria catastale aggiornata.

Gli immobili sono stati realizzati in epoca antecedente al 1940 (data di presentazione della planimetria catastale) e sono stati oggetto di opere di riqualificazione ai sensi della Legge n. 219 del 14 maggio 1981. Dai grafici allegati alla pratica edilizia, risulta una sostanziale corrispondenza tra la configurazione rilevata in sede di accesso e quanto autorizzato; pertanto, si può asserire che lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto indicato nella planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo valido.

Si evidenzia che la destinazione d'uso individuata nei suddetti grafici è quella di "studio medico"; tuttavia, risulta agli atti dell'Amministrazione Comunale la comunicazione prot. 6311 del 14/10/1985, con la quale è stato rigettato il cambio di destinazione d'uso proposto, con la prescrizione di ripristinare quella preesistente al sisma. Pertanto, si ritiene di poter confermare l'odierna destinazione abitativa del bene, indicata nella documentazione catastale, unico riferimento disponibile per l'epoca antecedente alla pratica edilizia, compatibile con le prescrizioni di cui al P.R.G. per la zona "A – Zona residenziale vecchio centro" ed al P.U.C per "La Città Storica", in cui ricade il bene oggetto di vendita.

PREZZO BASE € 39.700,00

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

La signora Omissis, debitrice esecutata, ha acquisito la piena proprietà dei due subalterni che compongono il lotto oggetto della presente relazione mediante l'atto di donazione per Notaio Luigi D'Anna del 04/05/1977 rep. n. 39570 racc. n. 4327, trascritto in data 01/06/1979 ai nn. 13147/11543, acquisito in copia dallo scrivente (Cfr. All. 5 – Atti di possesso). Si evidenzia che, poiché il suddetto atto supera il ventennio antecedente la data di

trascrizione del pignoramento, avvenuta il **18/11/2015**, lo stesso rappresenta il primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo e costituisce, pertanto, valido riferimento.

Dallo studio di quest'ultimo e di quanto riportato nella certificazione notarile a firma del dott. Notaio Enrico Siracusano del 11/01/2016, lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, accertando che i beni trasferiti coincidano effettivamente con quelli pignorati.

Corre d'obbligo sottolineare una difformità riscontrata in merito alla proprietà del bene, riportata in entrambe le visure catastali dei subalterni pignorati. Benché la sig.ra Omissis risulti essere, come confermato dall'intestazione catastale, l'attuale proprietaria dei beni in oggetto, nelle ricostruzioni dei passaggi di intestazione riportata in visura figura un atto del 27/06/1984 (successivo, quindi, alla data di acquisizione del bene da parte della debitrice esecutata) con il quale i beni sarebbero stati trasferiti alla sig.ra Omissis . A tal riguardo si precisa che tale circostanza risulta essere difforme dalla ricostruzione effettuata dallo scrivente, nonché da quanto indicato nella certificazione notarile redatta dal dott. Notaio Siracusano, che ne conferma la proprietà da parte della debitrice esecutata.

A partire dal 1956 si sono susseguiti i seguenti proprietari (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*):

- 1) con atto di donazione, divisione e vendita per Notaio Fimmanò del **14/11/1956** registrato a Frattamaggiore il 24/11/1956 al n. 264 e trascritto a Napoli il 23/11/1956 ai nn. rispettivamente 36573/27403, 36574/27404, 36576/27406, l'immobile è pervenuto alla sig.ra Omissis ;

dal 14/11/1956 al 12/04/1979

Omissis

(piena proprietà)

- 2) con atto di donazione per Notaio Luigi D'Anna **04/05/1979** rep. n. 39570 racc. n. 4327, trascritto in data 01/06/1979 al n. 13147/11543, la sig.ra Omissis ha donato alla figlia, sig.ra Omissis , alcuni immobili tra cui, *“Due vani terranei e due vani al primo piano con suppenno facente parte di un fabbricato sito in Frattaminore alla via Nuova 16, confinante con cortile comune, proprietà Omissis e posti di fronte all'androne via Nuova 16; riportato in catasto partita 249 ancora in ditta Omissis e Omissis , foglio 5 particella 720, rispettivamente sub. 1 e 2 [...] e sub. 3[...]*”

dal 04/05/1979 ad oggi:

Omissis

(piena proprietà)

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 11 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati i suddetti passaggi di proprietà.

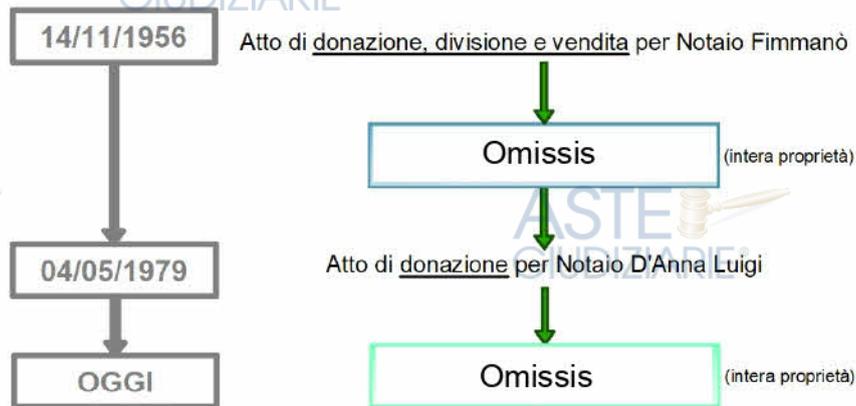


Diagramma di flusso passaggi di proprietà

Si precisa, infine, che lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sugli immobili oggetto di pignoramento (per i quali il periodo informatizzato, che va dal 01/06/1994 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/11/2015), nella quale non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*).

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

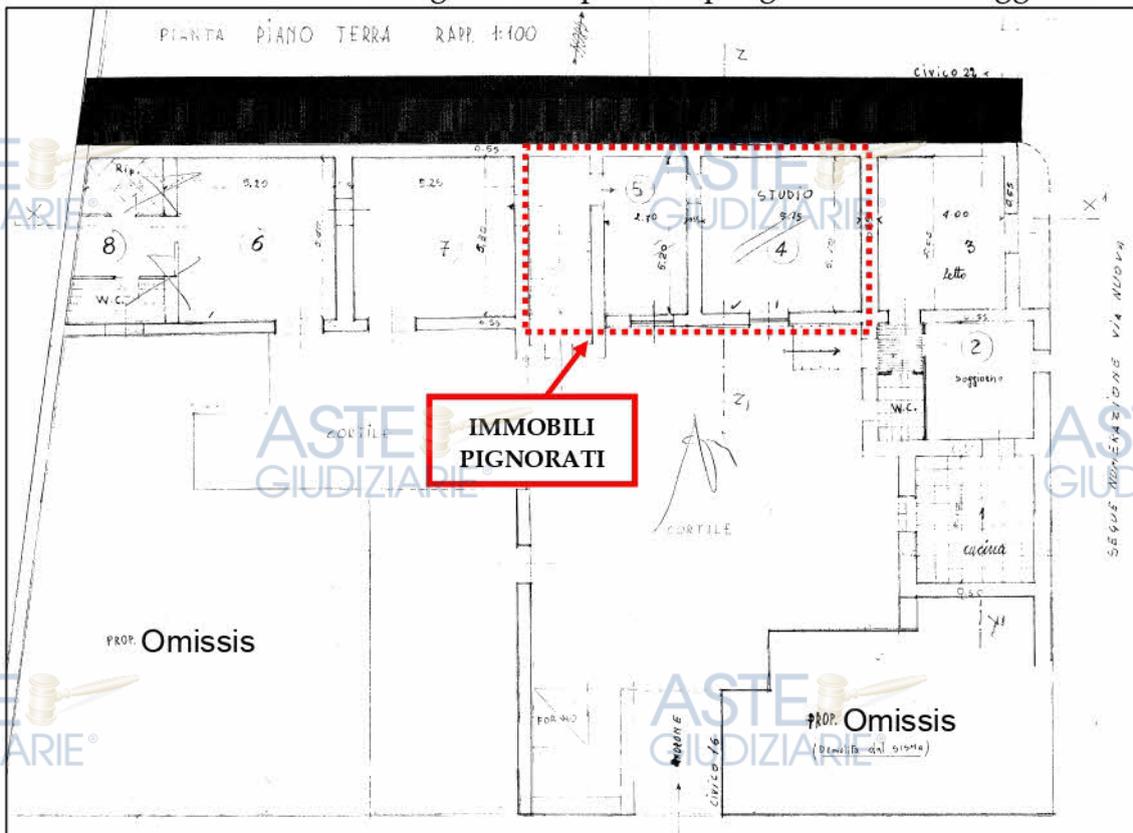
Al fine di verificare la regolarità urbanistica dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Frattaminore, allo scopo di acquisire documentazione necessaria e di accertare, quindi, la conformità o meno della costruzione originaria, e di tutte le eventuali successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Frattaminore*).

In riscontro alla richiesta dello scrivente finalizzata all'acquisizione della documentazione tecnica necessaria alla verifica della regolarità urbanistica del bene, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Frattaminore, con riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, ha consegnato, con verbale del 05/08/2020, copia della **documentazione opere di riattazione L. n. 219/81 del 14/05/1981** (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Frattaminore*). In particolare, il fascicolo trasmesso consta di:

- perizia giurata redatta dal tecnico incaricato;
- elaborati grafici illustrativi dello stato dei luoghi ante terremoto;
- elaborati grafici illustrativi dello stato dei luoghi post terremoto;
- certificato di collaudo;
- documentazione e riscontri da parte del Comune di Frattaminore.

Secondo quanto riportato nella relazione tecnica dell'intervento, si prevede un recupero del fabbricato sotto l'aspetto sismico ed antisismico ed un recupero dal punto di vista igienico-funzionale (riparazione infissi esterni ed interni, creazione di un nuovo solaio su camera d'aria per l'eliminazione dell'umidità, riparazione del manto di asfalto, creazione di bagni singoli ed opportuni disimpegni così come previsto dalla normativa).

Si riporta, di seguito, uno stralcio della planimetria di progetto (post terremoto), dalla quale è possibile osservare la nuova configurazione prevista per gli immobili in oggetto:



Planimetria allegata alla documentazione opere di riattazione L. n. 219/81 del 14/05/1981

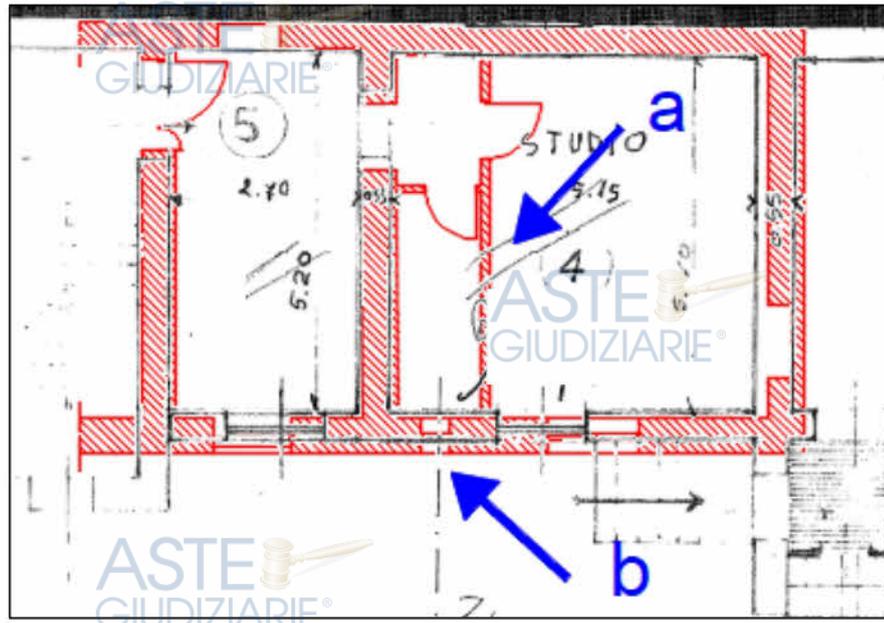
Dalla suddetta documentazione, si evince che il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili oggetto del presente lotto di vendita è stato soggetto a lavori di adeguamento strutturale nell'epoca successiva al terremoto del 1980. Difatti, il Comune di Frattaminore, unitamente a molti altri comuni della Campania centrale e della Basilicata centro-settentrionale, fu colpito dal terremoto dell'Irpinia del 23 novembre 1980, la cui violenza comportò ingenti danni al patrimonio edilizio. Per rispondere alle esigenze abitative che ne scaturirono, fu emanata la Legge n. 219 del 14 maggio 1981, il cui art. 4 recita che era *"di preminente interesse nazionale l'opera di ricostruzione e sviluppo delle zone delle regioni Basilicata e Campania disastrose per effetto del terremoto del novembre 1980 e del febbraio 1981, nonché ogni ulteriore intervento diretto alla ricostruzione ed alla rinascita delle altre aree delle stesse regioni e di quella della regione Puglia colpite dall'evento sismico"*. Consistenti fondi furono stanziati per la ricostruzione delle unità immobiliari distrutte o da demolire, ai sensi dell'art. 14 della suddetta legge, che sancisce che *"I contributi (...) sono concessi, unitamente all'autorizzazione o alla concessione ad edificare, con provvedimento del sindaco, su domanda dell'interessato, previo parere delle commissioni di cui al successivo terzo comma"*.

Il medesimo articolo definisce, inoltre, la documentazione necessaria al rilascio delle autorizzazioni, consistente nella perizia giurata redatta da un tecnico e comprensiva di dichiarazione di causalità del danno dal terremoto, planimetrie dello stato di fatto preesistente, titolo di proprietà o atto notorio. Domanda, questa, da integrarsi entro il termine del 31 dicembre 1984, con un progetto esecutivo dei lavori di ricostruzione o riparazione, un computo metrico estimativo ed una relazioni sulla stabilità delle opere. Infine dispone che *"I lavori, in ogni caso, non potranno avere inizio se non previo deposito presso l'ufficio tecnico comunale, che ne rilascia ricevuta, delle autorizzazioni, nulla osta, visti ed ogni altro atto indicato nell'articolo 8, terzo comma, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, ovvero della documentazione dell'avvenuto decorso del termine stabilito dallo stesso articolo 8, terzo comma, al fine di farne constatare l'assenso implicito. (...) La domanda di autorizzazione ad edificare, di cui al secondo comma, si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di quindici giorni dal parere della commissione. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dandone comunicazione al sindaco. Il sindaco deve pronunciarsi sull'accoglimento della domanda di concessione ad edificare, di cui al secondo comma, entro quindici giorni dal parere della commissione."*

* * *

Dall'esame della documentazione grafica acquisita, è stato possibile verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, che viene esaminata di seguito. In particolare, si evidenzia che, in occasione del sopralluogo, è stato riscontrato quanto segue.

Per maggiore chiarezza e comodità, si riporta di seguito la sovrapposizione tra la suddetta planimetria (nero) e quella di rilievo (rosso) (Cfr. All. 15 – *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale*) ed una breve descrizione delle difformità riscontrate:



Sovrapposizione planimetria allegata al titolo edilizio – planimetria di rilievo

Dalla sovrapposizione sopra riportata si evince che vi sono alcune lievi difformità tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso ed i relativi grafici di progetto, indicate con le frecce di colore blu e delle quali si riporta di seguito una breve descrizione:

- a. mediante la creazione di alcune tramezzature è stato ricavato, nella camera contraddistinta con il n. 4 un locale wc;
- b. apertura di un vano finestrato per consentire l'areazione diretta al suddetto locale wc.

In merito alle suddette difformità, corre d'obbligo evidenziare quanto segue.

- a. la creazione del locale wc non ha comportato né un aumento di volume né di superficie dell'immobile, ma ne ha semplicemente variato la distribuzione interna.

A tal proposito, attesa l'assoluta necessità di dotare un'abitazione di servizio igienico, si ritiene utile richiamare la pronuncia n. 4267 del 14.10.2016 da parte del Consiglio di Stato, secondo cui “La modificazione delle tramezzature interne di un appartamento, lo spostamento del servizio igienico e l'eliminazione di un precedente ambiente (avvenuto evidentemente anch'esso mediante demolizione di una preesistente tramezzatura) costituiscono opere interne all'unità abitativa e, come tali, qualificabili come manutenzione

straordinaria, che non richiedono alcun titolo abilitativo rientrando nell'attività edilizia libera";

- b. relativamente alla realizzazione della finestra sul muro perimetrale dell'edificio con affaccio sul cortile interno, si richiama invece la sentenza della Corte di Cassazione, sezione 2 civile, del 03.01.2014, n. 53, secondo cui "Come è opinione diffusa in dottrina e nella stessa giurisprudenza di questa Corte, ai sensi dell'articolo 1102 c.c., gli interventi sul muro comune, come l'apertura di una finestra o di vedute, l'ingrandimento o lo spostamento di vedute preesistenti, la trasformazione di finestre in balconi, sono legittimi dato che tali opere, non incidono sulla destinazione del muro, bene comune ai sensi dell'articolo 1117 c.c., e sono l'espressione del legittimo uso delle parti comuni. Tuttavia, nell'esercizio di tale uso, vanno rispettati i limiti contenuti nella norma appena indicata consistenti nel non pregiudicare la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio, nel non menomare o diminuire sensibilmente la fruizione di aria o di luce per i proprietari dei piani inferiori, nel non impedire l'esercizio concorrente di analoghi diritti degli altri condomini, nel non alterare la destinazione a cui il bene è preposto e nel rispettare i divieti di cui all'articolo 1120 c.c. [...] Legittima è anche l'apertura di finestre su area di proprietà comune e indivisa tra le parti (cortili e chiostrina) che costituisce opera inidonea all'esercizio di un diritto di servitù di veduta sia per il principio nemini res sua servit che per la considerazione che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti e, pertanto, sono beni fruibili dai condomini, cui spetta, anche la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, con il solo limite posto dall'articolo 1102 c.c., di non alterare la destinazione del bene comune o di non impedirne l'uso da parte degli altri proprietari".

In aggiunta, occorre evidenziare che, dalla perizia giurata allegata alla pratica edilizia in esame, si evince che si prevedeva di destinare i locali contrassegnati con i numeri 4 e 5 alle funzioni di studio medico e laboratorio di ricerca. Tuttavia, nella comunicazione redatta dal Sindaco del Comune di Frattaminore, prot. 6311 del 14/10/1985, si legge che "...i locali contrassegnati con i numeri 4 e 5 delle predette tavole non possono essere adibiti a studio medico. In definitiva si annullano i lavori [...] e la destinazione d'uso "studio medico" ripristinando la situazione preesistente al sisma."

Assumendo la planimetria catastale del 29/01/1940 come il solo documento in grado di definire quale fosse l'utilizzo cui era destinato il bene in epoca precedente al terremoto e considerando, pertanto, la destinazione abitativa quale legittimo uso del bene, si ritiene di poter considerare l'odierna destinazione coerente con quanto autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di poter considerare l'odierna configurazione del bene legittima e, pertanto di escludere ulteriori spese a carico della procedura, finalizzate alla legittimazione del bene.

* * *

Si precisa, infine, che, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E. lo scrivente ha acquisito presso il Settore Urbanistica del Comune di Frattaminore il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui si trova il bene oggetto del presente lotto di vendita, dal quale si evince che il terreno in esame (Cfr. All. 7 – *Grafici di inquadramento* e All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Frattaminore*):

- ricade in zona del P.R.G. vigente "**A – Zona residenziale vecchio centro**";
- ricade in zona del P.U.C. adottato con D.G. n. 54 del 11/06/2020 "**La Città Storica**".

* * *

Siccome non è stata rinvenuta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'immobile pignorato, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione attestante che l'immobile ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, Attestazione di Prestazione Energetica aggiornata, documentazione catastale aggiornata, parere igienico sanitario o autocertificazione...). Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a € 500,00, che resterà a carico dell'acquirente.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In occasione dell'accesso avvenuto in data 06/05/2019, lo scrivente ha potuto accertare che gli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al **Fg. 5 P.Ila 720 Sub. nn. 1 e 2** (categoria catastale A/5 – "*Abitazioni di tipo ultrapopolare*") risultavano **locati** (Cfr. All. 1 – *Verbale di accesso e foglio informativo*).

Allo scopo di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione attualmente in essere intestati presso l'Anagrafe Tributaria alla sig.ra **Omissis**, debitrice esecutata, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate (Cfr. All 6 – *Richiesta e riscontro Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione*), ottenendo i seguenti riscontri:

- l'Ufficio territoriale di Aversa, in date 05/11/2019 e 15/11/2019 ha trasmesso copia dei contratti di locazione registrati, tra i quali il documento inerente all'immobile oggetto della presente relazione;
- l'Ufficio territoriale di Napoli 2, nelle date 21/01/2020 e 27/02/2020, ha comunicato, che *“non sussistono contratti di locazione registrati presso lo scrivente ufficio. Risultano molti contratti di locazione c/o gli uffici di Piedimonte Matese, Caserta e Aversa, Benevento e Formia”* e nella comunicazione in cui ha integrato tale informazione comunicando che *“Si sono evidenziati tre contratti reg. c/o la DP CE UT AVERSA n. 1560/3/2010, 7419/3/2006 3 4912 serie 3T/2018”*;
- l'Ufficio territoriale di Benevento, in data 27/01/2020, ha comunicato che *“non risulta alcun contratto di locazione intestato ai soggetti specificati nell'istanza”*;
- l'Ufficio territoriale di Caserta, in data 25/02/2020 ha trasmesso copia delle visure dei contratti di locazione registrati, tra i quali non è presente alcun documento inerente all'immobile oggetto della presente relazione.

Per comodità di lettura, si riportano di seguito i dati essenziali del contratto registrato presso l'Ufficio Territoriale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate:

- codice identificativo: TEJ16T001486000AA
- locatore: sig.ra **Omissis** ;
- locatario: sig. **Omissis** ;
- tipologia: *Locazione di immobile ad uso abitativo*;
- durata: dal 12/02/2018 al 11/02/2022;
- registrato il: 12/02/2018;
- data di stipula: 12/02/2018;
- importo annuo del canone: € 3.360,00.

Alla luce delle informazioni sopra riportate, pertanto, si può affermare che l'immobile è locato in virtù di contratto **non opponibile alla procedura, in quanto stipulato in data successiva (12/02/2018) alla trascrizione del pignoramento (18/11/2015).**

Relativamente al suddetto contratto si osserva che, nell'individuare l'immobile oggetto della locazione, si fa riferimento al solo sub. 2. Tuttavia, come precedentemente esposto, i due immobili oggetto del presente lotto di vendita risultano allo stato fisicamente fusi tra loro e, pertanto, è presumibile che il contratto sia riferito all'unità immobiliare nella sua interezza.

Infine, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di residenza dell'occupante presso il Comune di Frattaminore (Cfr. All. 20 – *Richiesta e riscontro ufficio anagrafe in merito al locatario*), dalla quale si evince che il sig. **Omissis** è residente in Frattaminore alla via Nuova n. 26, Sc. Unica, Piano rialzato, int. 1 e, dunque, nell'immobile oggetto di procedura.



* * *



STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Come espressamente richiesto dal mandato del G.E., poiché l'immobile risulta attualmente occupato da terzi, sebbene con contratto di locazione non opponibile alla procedura, si riporta di seguito la stima del canone di locazione di mercato e quella di una eventuale indennità di occupazione.

Per l'individuazione del valore locativo, sono state esaminate le seguenti banche dati:

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2019 - ultimo aggiornamento;
- il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, I sem 2018 (ultimo aggiornamento);
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni agosto 2020.

Quotazione 1: Nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "B3 – Centrale/CENTRO STORICO" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio (Cfr. All. 17 - *Banca dati quotazioni immobiliari*), l'OMI (II sem 2019 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori per la categoria catastale "A3 – *Abitazioni di tipo economico*", per la quale il canone locativo risulta compreso tra 2,00 e 3,10 €/mq x mese. Pertanto, poiché l'immobile staggito è identificato catastalmente con la categoria "A5 - *Abitazioni di tipo ultrapopolare*", secondo i valori indicati nella tabella di seguito riportata, le suddette quotazioni sono state divise per un coefficiente correttivo pari a 1,10 (Cfr. Testo "Solo Stime 2" di M. Curatolo e L. Palladino – Editore) per tenere conto dell'effettiva tipologia dell'unità immobiliare in oggetto (categoria catastale A/5) rispetto a quella indicata dall'OMI (categoria catastale A/3), addivenendo all'intervallo compreso tra 1,82 e 2,82 €/mq x mese.



1	2	3	4	5	
Categoria catastale del fabbricato	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	I Coefficiente correttivo	Tipologia edilizia OMI secondaria	II Coefficiente correttivo
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	–	Abitazioni civili	x 1,20
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	–	Abitazioni economiche	x 1,20
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	–	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini		Abitazioni civili	x 1,20
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10	Abitazioni civili	x 1,20
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50	Abitazioni civili	x 1,20

Tabella di conversione categorie catastali – Testo “Solo Stime 2”

Applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell’immobile, i cui valori sono indicati nella tabella riportata di seguito (Cfr. Allegato al provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”), il canone di un immobile simile al bene in questione, **in uno stato di conservazione "normale"**, può essere stimato in € 2,32 €/mq.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3 \times K2)/4$$

Essendo:

K1 = 1	fino a 45 m ²
K1 = 0,80	da 45 m ² fino a 70 m ²
K1 = 0,50	da 71 m ² fino a 120 m ²
K1 = 0,30	da 120 m ² fino a 150 m ²
K1 = 0	oltre i 150 m ²
K2 = 0	piano seminterrato
K2 = 0,2	piano terreno
K2 = 0,4	piano primo
K2 = 0,5	piano intermedio
K2 = 0,8	piano ultimo
K2 = 1,00	piano attico

Pertanto per l'unità immobiliare in specie si ottiene:

K1 (taglio superficie) = 0,5
K2 (livello di piano) = 0,5
K = (0,5 + 3 x 0,50)/4 = 0,50

Tabella coefficiente di merito K

Quotazione 2: La quotazione della Borsa Immobiliare di Napoli per la "Zona Centro Storico – via Giovanni XXIII – via G. Di Vittorio" riferite ad un immobile in normale stato di conservazione "**normale**" di tipologia "abitazione civile" (categoria catastale A/2) risulta pari a 4,00 €/mq x mese riferito alla superficie lorda. Analogamente al caso precedente, poiché l'immobile staggito è identificato catastalmente con la categoria "**A5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare**", secondo i valori indicati nella tabella precedente, la suddetta quotazione è stata divisa per un coefficiente correttivo pari a 1,20, addivenendo ad un valore pari a **3,33 €/mq**.

Quotazione 3: Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle abitazioni e dei corrispondenti valori locativi:

Affitto									
	Agenzia		Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
			€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 400,00	90	4,4	0,99	4,40	0,85	3,74
2	primavista	Frattaminore	€ 450,00	90	5,0	0,97	4,85	0,85	4,12
3	banca delle case	Frattaminore	€ 360,00	79	4,6	1,00	4,56	0,85	3,87
4	AI/Global	Frattamaggiore	€ 500,00	100	5,0	0,95	4,75	0,85	4,04
5	AI/Global	Frattamaggiore	€ 450,00	100	4,5	0,94	4,23	0,85	3,60
PREZZO MEDIO									3,87

Quotazioni locazione

Com'è possibile osservare dalla tabella, agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi:

1. il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento, è un coefficiente di ragguaglio calcolato pesando la superficie, il grado di finitura interna ed esterna, l'ubicazione e ulteriori differenze che possono risultare significative (ad esempio, la presenza di un posto auto);
2. il coefficiente n. 2 tiene conto della circostanza che l'importo richiesto è sempre una "vetrina trattabile"; pertanto, in ragione dei ribassi caratteristici delle trattative immobiliari, è stata prevista una riduzione del 15%.

Si precisa che, poiché non è stato possibile individuare un numero sufficiente di annunci immobiliari nel territorio del Comune di Frattaminore, lo scrivente ha esteso la ricerca anche ai comuni limitrofi, per i quali si ritiene che le quotazioni possano essere comparabili a quelle della zona in esame. In particolare, come indicato nella tabella sopra riportata, sono stati considerati anche immobili ubicati nel Comune di Frattamaggiore.

Quotazione 4: La quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* per la zona "Centro storico" riferite ad un immobile in normale stato di conservazione "normale" di tipologia "abitazione di tipo ultrapopolare" (abitazioni in stabili di seconda fascia, valore minimo) risulta pari a **1,58 €/mq** x mese riferito alla superficie lorda. Atteso che il suddetto valore risulta sostanzialmente inferiore rispetto a quello delle restanti quotazioni, lo scrivente ha ritenuto opportuno escludere dalle calcolazioni le quotazioni del sito web *borsinoimmobiliare.it*, ritenute non coerenti sia rispetto a quelle dell'OMI che rispetto a quelle della Borsa Immobiliare di Napoli e degli annunci di locazione reperiti.

Pertanto, è stata eseguita la media unicamente tra la "Quotazione 1", la "Quotazione 2" e la "Quotazione 3", prendendo in considerazione il valore di **€/mq 3,18 mensili**.

Alla luce di quanto sopra riportato, si può affermare che il valore locativo di un immobile appartenente al medesimo segmento di mercato di quello in oggetto, con una superficie lorda di 53,50 mq, risulta pari a circa **170,00 €/mese**.

Per quanto concerne l'indennità di occupazione da richiedersi all'occupante, è necessario applicare una decurtazione del 15% all'importo precedentemente determinato, al fine di tener conto di fattori quali la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo immediato del rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura o l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, addivenendo ad un valore di **145,00 €/mese**.

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che relativamente agli immobili pignorati:

SEZIONE A

- a) non sussistono vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frattaminore (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Frattaminore*);
- b) non risulta costituita una Amministrazione Condominiale e quindi non sussiste un Regolamento Condominiale;
- c) non sussistono servitù di passaggio attive o passive;
- d) non risultano provvedimenti di sequestro penale;
- e) non sussiste un provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

SEZIONE B

- f) sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato: trascrizione n. 38718/27553 del 04/12/2000, nascente da pignoramento n.1009 del 10/11/2000, emesso dal Tribunale di Napoli contro i Sigg. Omissis e Omissis a favore di Omissis, già indicata nella certificazione notarile depositata agli atti dal creditore procedente;
- g) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sulla debitrice esecutata che sull'immobile pignorato (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 01/06/1994 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/11/2015), nonché sulle particelle di terreno originarie e dalle informazioni riportate nella certificazione notarile depositata agli atti dal creditore procedente (Cfr. All. 2 - *Certificazione Notarile* e All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*), risulta inoltre il **verbale di pignoramento immobili** rep n. 10551 del 08/10/2015, trascritto il 18/11/2015 ai nn. 33921/42683 ed emesso dal Tribunale di Napoli Nord contro il la sig.ra Omissis a favore di Omissis

* * *

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sono:

- i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento**;
- i costi necessari per **la certificazione A.P.E.**;

- i costi necessari per la **regolarizzazione catastale** mediante pratica DOCFA e Tipo Mappale per allineamento sagoma fabbricato;
- i costi per la presentazione della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità.

Non sussistono, inoltre, né vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 394,00
2	Acquisizione Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)	€ 200,00
3	Presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
4	Oneri per la regolarizzazione catastale	€ 2.000,00
	TOTALE	€ 3.094,00

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i suddetti costi di cancellazione del pignoramento a carico della procedura non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la regolarizzazione catastale, la pratica S.C.A. e la certificazione energetica (punti 2, 3 e 4 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Non sussistono altri vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "Open Demanio", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – Grafici di inquadramento).

QUESTITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del 03/07/2019, apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (Cfr. All. 13 – *Richiesta certificazione usi civici e riscontro*).

A tal riguardo il suddetto ufficio ha certificato che nel territorio di pertinenza del Comune di Frattaminore (NA), non vi sono terreni gravati da usi civici.

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

I beni oggetto della procedura sono ubicati in un fabbricato costituito da più cespiti. Al fine di verificare se sia stata o meno costituita un'amministrazione condominiale, lo scrivente ha inoltrato, a mezzo mail in data 23/01/2020, specifica richiesta all'ing. Omissis, che con mail del 07/09/2020 ha comunicato che *"in merito agli immobili di Frattaminore ubicati in via Nuova e via Cavone, così come la cantinola sita in Frattamaggiore, da quanto è a mia conoscenza, appartengono a fabbricati ove non risulta alcun condominio costituito"* (Cfr. All. 18 – *Richiesta e riscontro in merito all'Amministrazione di Condominio*).

È possibile asserire, pertanto, che non vi sono spese condominiali ordinarie né straordinarie gravanti sul cespite pignorato.

QUESTITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto, si è proceduto alla definizione del **valore di mercato** di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (**International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**), con particolare riferimento al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**, che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare.

Premesso che i procedimenti di stima, che la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali prevedono, sono:

- a) il metodo del confronto di mercato,
- b) i procedimenti per capitalizzazione del reddito,
- c) il metodo del costo,

e che gli stessi vengono comunemente utilizzati come di seguito indicato:

- a. il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo);
- b. i procedimenti per capitalizzazione del reddito (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, e pertanto si rende necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito;
- c. il principio su cui si fonda il metodo del costo basandosi sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato, è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. In merito, si evidenzia che il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale; e premesso, inoltre, che:
 - d. il quadro metodologico delle valutazioni immobiliari in Italia è in gran parte il risultato della carenza di conoscenze sul mercato immobiliare, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi e alla mancanza di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari veridici;
 - e. il carente livello di informazione rende improcrastinabile la realizzazione di un segmento immobiliare di dati affidabili, dettagliati e obiettivi;
 - f. non risulta possibile la stima razionale per sito e costo di costruzione in quanto per il calcolo di detto costo, è necessaria la progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'intero edificio che non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali infatti, sono strettamente legate a capacità economiche, imprenditoriali e funzionali) oltre al fatto che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede;

Il parere dello scrivente, l'unico criterio di stima possibile per il lotto in questione, è quello dell'*Income Capitalization Approach* ed, in particolare, del metodo della *capitalizzazione diretta (o stima analitica)*, il cui valore ottenuto (V_{m1}) sarà poi confrontato con il valore desunto dal metodo della stima sintetica (V_{m2}). Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti dall'applicazione dei due metodi di valutazione, sarà possibile determinare il valore di mercato (V_m).

I fattori presi in considerazione per la stima dell'immobile sono stati la destinazione d'uso, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (quali stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze) e contestuali (tra cui qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. 17 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2019 - ultimo aggiornamento;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni agosto 2020;
- il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, I sem 2018 (ultimo aggiornamento);
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura. A tal riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori locativi:

Affitto									
	Agenzia		Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
			€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 400,00	90	4,4	0,99	4,40	0,85	3,74
2	primavista	Frattaminore	€ 450,00	90	5,0	0,97	4,85	0,85	4,12
3	banca delle case	Frattaminore	€ 360,00	79	4,6	1,00	4,56	0,85	3,87
4	AI/Global	Frattamaggiore	€ 500,00	100	5,0	0,95	4,75	0,85	4,04
5	AI/Global	Frattamaggiore	€ 450,00	100	4,5	0,94	4,23	0,85	3,60
PREZZO MEDIO									3,87

Quotazioni locazione

Com'è possibile osservare dalla tabella, agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi:

- il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso);
- il coefficiente n. 2 tiene conto della circostanza che l'importo richiesto è sempre una "vetrina trattabile"; pertanto, in ragione dei ribassi caratteristici delle trattative immobiliari, è stata prevista una riduzione del 15%.

Con riferimento alle quotazioni di locazione, si precisa che lo scrivente ha condotto specifiche indagini di mercato presso diverse agenzie immobiliari, finalizzate alla ricerca di prezzi di immobili simili a quello oggetto di pignoramento; tuttavia, non è stato possibile individuare un numero congruo di immobili comparabili con quello oggetto di quotazione, con destinazione d'uso residenziale, in locazione nel territorio del Comune di Frattaminore ed, in particolare, nella zona periferica nella quale è ubicato l'immobile staggito. Per questo motivo, lo scrivente ha esteso la ricerca anche ai comuni limitrofi, per i quali si ritiene che le quotazioni possano essere comparabili a quelle della zona in esame. In particolare, come indicato nella tabella sopra riportata, sono stati considerati immobili ubicati nel Comune di Frattamaggiore.

La stima sintetica è stata affrontata consultando le medesime banche dati utilizzate per la stima analitica e riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle caratteristiche degli immobili considerati dei corrispondenti valori di vendita:

Vendita									
	Agenzia		Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguaglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
			€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 164.000,00	149	1101	1,02	1118	0,85	950
2	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 135.000,00	95	1421	1,01	1435	0,85	1220
3	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 50.000,00	47	1064	1,02	1085	0,85	922
4	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 119.000,00	93	1280	1,02	1305	0,85	1109
5	Tecnocasa.it	Frattaminore	€ 162.000,00	108	1500	0,97	1455	0,85	1237
6	Tecnocasa.it	Frattaminore	€ 179.000,00	142	1261	1,01	1268	0,85	1077
7	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 179.000,00	125	1432	1,04	1483	0,85	1260
PREZZO MEDIO									1110,9

Quotazioni vendita

Com'è possibile osservare dalla tabella, anche in questo caso agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti, definiti in analogia a quanto rappresentato per le quotazioni di locazione.

* * *

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il lotto di vendita individuato.

Stima analitica.

Quotazione 1: Nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "B3 – Centrale/CENTRO STORICO" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio (Cfr. All. 17 - Banca dati quotazioni immobiliari), l'OMI (II sem 2019 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori per la categoria catastale "A3 – Abitazioni di tipo economico", per la quale il canone locativo risulta compreso tra 2,00 e 3,10 €/mq x mese. Pertanto, poiché l'immobile staggito è identificato catastalmente con la categoria "A5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare", secondo i valori indicati nella tabella di seguito riportata, le suddette quotazioni sono state divise per un coefficiente correttivo pari a 1,10 (Cfr. Testo "Solo Stime 2" di M. Curatolo e L. Palladino – Editore dei) per tenere conto dell'effettiva tipologia dell'unità immobiliare in oggetto (categoria catastale A/5) rispetto a quella indicata dall'OMI (categoria catastale A/3), addivenendo all'intervallo compreso tra 1,82 e 2,82 €/mq x mese.

1	2	3	4	5	
Categoria catastale del fabbricato	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	I Coefficiente correttivo	Tipologia edilizia OMI secondaria	II Coefficiente correttivo
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	–	Abitazioni civili	x 1,20
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	–	Abitazioni economiche	x 1,20
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	–	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini		Abitazioni civili	x 1,20
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10	Abitazioni civili	x 1,20
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50	Abitazioni civili	x 1,20

Tabella di conversione categorie catastali – Testo “Solo Stime 2”

Applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell’immobile, i cui valori sono indicati nella tabella riportata di seguito (Cfr. Allegato al provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”), il canone di un immobile simile al bene in questione, **in uno stato di conservazione "normale"**, può essere stimato in € 124,00 mensili.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3 \times K2)/4$$

Essendo:

K1 = 1	fino a 45 m ²
K1 = 0,80	da 45 m ² fino a 70 m ²
K1 = 0,50	da 71 m ² fino a 120 m ²
K1 = 0,30	da 120 m ² fino a 150 m ²
K1 = 0	oltre i 150 m ²
K2 = 0	piano seminterrato
K2 = 0,2	piano terreno
K2 = 0,4	piano primo
K2 = 0,5	piano intermedio
K2 = 0,8	piano ultimo
K2 = 1,00	piano attico

Pertanto per l'unità immobiliare in specie si ottiene:

$$K1 \text{ (taglio superficie)} = 0,5$$

$$K2 \text{ (livello di piano)} = 0,5$$

$$K = (0,5 + 3 \times 0,5)/4 = 0,50$$

Tabella coefficiente di merito K

Quotazione 2: La quotazione della Borsa Immobiliare di Napoli per la “Zona Centro – Storico – via Giovanni XXIII – via G. Di Vittorio” riferite ad un immobile in stato di conservazione “normale” di tipologia “abitazione civile” (categoria catastale A/2) risulta pari a 4,00 €/mq x mese riferito alla superficie lorda. Analogamente al caso precedente, poiché l'immobile staggito è identificato catastalmente con la categoria “A5 - Abitazioni di tipo *ultrapopolare*”, secondo i valori indicati nella tabella precedente, la suddetta quotazione è stata divisa per un coefficiente correttivo pari a 1,20, addivenendo ad un valore pari a 3,33 €/mq, corrispondenti a € **178,50 mensili** per un immobile con superficie lorda pari a 53,50 mq.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il canone di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno ai € **207,00 mensili**.

Quotazione 4: La quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* per la zona “Centro storico” riferite ad un immobile in normale stato di conservazione “normale” di tipologia “abitazione di tipo *ultrapopolare*” (abitazioni in stabili di seconda fascia, valore minimo) risulta pari a **1,58 €/mq** x mese riferito alla superficie lorda, corrispondenti ad un canone di circa € **85,00 mensili**.

Alla luce dei valori sopra determinati, lo scrivente ha ritenuto opportuno escludere dalle calcolazioni le quotazioni del sito web *borsinoimmobiliare.it*, che sono risultate

sostanzialmente inferiori e, dunque, non coerenti sia rispetto a quelle delle restanti banche dati. Pertanto, è stata eseguita la media unicamente tra la “Quotazione 1”, la “Quotazione 2” e la “Quotazione 3”, prendendo in considerazione il valore di € 170,00 mensili; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 2.040,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 1.428,00.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore (“ABC delle Stima” edito Esselibri – Simone) che recita “La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell’investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%”. In particolare, vi sono un certo numero di influenze *ascendenti* o *discendenti* che agiscono sul saggio medio.

Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente, escludendo quelle ininfluenti per un immobile adibito a laboratorio (quali la presenza di attrezzature collettive):

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Incrementi / decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28%
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18%
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,80%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,60%
Caratteristiche di panoramicità	± 0,10%
Caratteristiche di prospicenza	± 0,20%
Quota rispetto al piano stradale	± 0,20%
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,15%
Grado di finitura intera ed esterna	± 0,05%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,06%
Età dell'edificio	± 0,10%
Caratteristiche di luminosità	± 0,30%
Esposizione	± 0,20%

Nel caso dell'immobile in esame, considerato che:

- presenta uno stato di conservazione "**normale**";
- si trova in una zona centrale del Comune di Frattaminore;
- nella strada esterna al complesso edilizio è possibile posteggiare alcune automobili;
- il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile è in discrete condizioni di manutenzione;
- si sviluppa al piano rialzato, con esposizione singola, sulla corte interna;
- presenta un grado di finitura normale;

si ottiene un saggio finale pari a 3,16%, compreso nell'intervallo di riferimento adottato per r, ovvero tra il 2% ed il 6%. Pertanto, il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame è:

$$V_{m1} = \text{€ } 1.428,00 / 0,0316 = \text{circa € } 45.200,00$$

Stima sintetica.

Quotazione 1: Anche per tale criterio di stima, sono state considerate le quotazioni definite dall'OMI (II semestre 2019 – ultimo aggiornamento - Cfr. All. 17 - Banca dati quotazioni immobiliari), secondo le quali il **valore a metro quadro** di un immobile di categoria catastale

“A/3 – Abitazioni di tipo economico” con stato di conservazione “normale”, può essere compreso tra 700,00 – 1.050,00 €/mq. In analogia a quanto effettuato per la procedura di stima analitica, tali valori sono stati divisi per un coefficiente correttivo pari ad 1,10 per tenere conto dell’effettiva tipologia dell’unità immobiliare in oggetto (categoria catastale A/5) rispetto a quella indicata dall’OMI (categoria catastale A/3), addivenendo all’intervallo compreso tra 636,36 e 954,55 €/mq. In particolare, applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell’immobile, si ottiene un valore unitario pari a circa **795,50 €/mq**; a tale quotazione, non si ritiene di dover applicare alcuna maggiorazione/decurtazione, in ragione delle “normali” condizioni di conservazione in sia dell’immobile che del fabbricato in cui questo è inserito.

Quotazione 2: La quotazione della Borsa Immobiliare di Napoli per la “Zona Centro – Storico – via Giovanni XXIII – via G. Di Vittorio” riferite ad un immobile in stato di conservazione “normale” di tipologia “abitazione civile” (categoria catastale A/2) risulta pari a 1.300 €/mq riferito alla superficie lorda. Analogamente al caso precedente, poiché l’immobile staggito è identificato catastalmente con la categoria “A5 - Abitazioni di tipo *ultrapopolare*”, secondo i valori indicati nella tabella precedente, la suddetta quotazione è stata divisa per un coefficiente correttivo pari a 1,20, addivenendo ad un valore pari a €/mq **1.083,33**.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il canone di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **1.110,00 €/mq**.

Quotazione 4: La quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* per la zona “Centro storico” riferite ad un immobile in normale stato di conservazione “normale” di tipologia “abitazione di tipo *ultrapopolare*” (abitazioni in stabili di seconda fascia, valore minimo) risulta pari a **653 €/mq** riferito alla superficie lorda. Atteso che il suddetto valore risulta sostanzialmente inferiore rispetto a quello delle restanti quotazioni, lo scrivente ha ritenuto opportuno escludere dalle calcolazioni le quotazioni del sito web *borsinoimmobiliare.it*, ritenute non coerenti sia rispetto a quelle dell’OMI che rispetto a quelle della Borsa Immobiliare di Napoli e degli annunci di locazione reperiti.

Eseguendo la media unicamente tra la “Quotazione 1”, la “Quotazione 2” e la “Quotazione 3”, si è preso in considerazione il valore di circa 982,00 €/mq; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (996,00 \text{ €/mq} \times 53,50 \text{ mq}) = \text{€ } 53.350,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_m = (\text{€ } 45.200,00 + \text{€ } 53.350,00) / 2 = \text{circa € } 49.300,00$$

valore di mercato del lotto pignorato

corrispondente ad un importo unitario pari a circa **920,00 €/mq.**

* * *

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta locato;
- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;

si è ritenuto di applicare una decurtazione del 5%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione	- 5 %
presenza di contratti di locazione opponibili;	0 %
assenza di diritti reali e personali di terzi	0 %

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 49.300,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	920,00 €/mq ca
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del 5 %	€ 46.850,00
Regolarizzazione Catastale	€ 2.000,00
Regolarizzazione Urbanistica	nessuna
Presentazione SCA	€ 500,00
Acquisizione APE	€ 200,00
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
spese condominiali	nessuna
valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 44.150,00

V MERCATO = € 44.150,00

Si quantificano, inoltre, in € 394,00 i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento.

* * *

In merito al valore di mercato determinato per il bene oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

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

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10%** ovvero pari a:

$V_{asta} = € 39.700,00$

DEBITO COMPLESSIVO: € 1.729.355,77 oltre spese e interessi
(Cfr. Atto di pignoramento e successiva transazione con Omisiss)

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Gli immobili oggetto della presente procedura espropriativa risultano pignorati per intero.

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.

L'intestatario del bene oggetto della presente procedura è la sig.ra Omissis ; pertanto, come espressamente richiesto dal giudice, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare specifica richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Frattaminore al fine acquisirne i certificati di residenza storico e di stato civile, che si allegano alla presente relazione (Cfr. All. 12 – *Richiesta e riscontro ufficio anagrafe sulla debitrice esecutata*).

Dal certificato di residenza storico, si desume che la sig.ra Omissis , ha **trasferito la propria residenza in data 12/11/2004** (e, dunque, in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) dal Comune di Frattaminore al Comune di Napoli.

Dall'analisi dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, completo di annotazioni a margine, si evince che la debitrice esecutata, sig.ra Omissis , ha contratto matrimonio con il sig. Omissis nel Comune di Napoli in data 01/07/1972. Al riguardo, occorre evidenziare che nel documento prodotto dal Comune di Frattaminore non è riportata alcuna annotazione, sebbene dagli atti di possesso risulti che i coniugi abbiano scelto il regime della separazione dei beni. Al fine di chiarire tale incongruenza ed accertare, dunque, la correttezza delle quote di proprietà dei cespiti pignorati, lo scrivente ha acquisito, altresì, l'atto di matrimonio presso il Comune di Napoli (dove i sig.ri Omissis e Omissis si sono uniti in matrimonio). Nel suddetto documento è riportato che *"Con atto in data 19/12/1990 rep. 16188 del Notaio dr. Ennio Del Giudice del distretto Notarile di Napoli, i coniugi Omissis residenti in Frattaminore hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni".*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ELENCO ALLEGATI:



- Allegato 1** **Verbali di accesso e fogli informativi**
- Allegato 2** **Certificazione notarile** del Notaio Dott. Enrico Siracusano del
11/01/2016
- Allegato 3** **Dati catastali**
- Visura storica N.C.T. Fg. 5, P.IIa 183;
 - Estratto di mappa Fg. 5;
 - Visura storica N.C.E.U. Fg. 5, P.IIa 720, Sub. 1, cat. A/5;
 - Visura storica N.C.E.U. Fg. 5, P.IIa 720, Sub. 2, cat. A/5;
 - Planimetria catastale Fg. 5, P.IIa 720, Subb. 1 e 2;
- Allegato 4** **Ispezioni ipotecarie**
- Allegato 5** **Atti di possesso:**
- Atto di **donazione** del 04/05/1979 per Notaio **Luigi D'Anna** rep.
n. 39570 racc. n. 4327;
- Allegato 6** **Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di
locazione esistenti e relativo riscontro**
- Allegato 7** **Grafici di inquadramento**
- Vista satellitare e sovrapposizione dell'ortofoto con mappa
catastale;
 - Aerofotogrammetria;
 - Stralcio del P.R.G.;
 - Stralcio tav. della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate;
 - Stralcio cartografia Open Demanio;
- Allegato 8** **Rilievo planimetrico degli immobili**
- Allegato 9** **Documentazione fotografica e planimetria con l'indicazione dei
coni ottici**
- Allegato 10** **Documentazione Area Tecnica Comune di Frattaminore**





- Richieste avanzate all'Amministrazione Comunale e riscontro;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Grafici e documentazione ex L. 219/81

- Allegato 11** **Diagramma di flusso passaggi di proprietà**
- Allegato 12** **Richiesta e riscontro ufficio anagrafe in merito alla debitrice esecutata e relativo riscontro**
- Allegato 13** **Richiesta certificazione per usi civici e riscontro**
- Allegato 14** **Richiesta certificazione per A.P.E. e riscontro**
- Allegato 15** **Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale**
- Allegato 16** **Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria allegata al titolo abilitativo alla costruzione**
- Allegato 17** **Banca dati quotazioni immobiliari**
- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (II Sem 2019);
 - Valori sito web *borsinoimmobiliare.it* (marzo 2020);
 - Annunci immobiliari vendite;
 - Annunci immobiliari locazioni;
- Allegato 18** **Richiesta e riscontro in merito all'Amministrazione di Condominio**
- Allegato 19** **Richiesta e riscontro ufficio anagrafe in merito al locatario**
- Allegato 20** **Prova della spedizione della relazione peritale al debitore, al custode ed al creditore procedente**



Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 48 pagine (1 facciata) oltre n. 20 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Come disposto dal Magistrato con provvedimento del 21/02/2019, le parti hanno facoltà di far pervenire all'esperto, entro 15 giorni prima dell'udienza di comparizione e secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc, note critiche alla relazione.

Aversa, 14 settembre 2020

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi


DOTT. ING.
RIBOLDI FRANCESCO
SCRITTO ALL'ALBO
PROFESSIONALE
COL.N. 14233/5