

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:

Omissis
c/
Omissis

Udienza del 12/10/2020

RELAZIONE TECNICA
- LOTTO 43 -

Aversa, 15 settembre 2020

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi



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'Ing. Omissis giusta delega del dott. Omissis legale rappresentante della Omissis ed il sig. Omissis

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

* * *

In data 28/03/2019 lo scrivente, unitamente ai propri collaboratori tecnici Ing. Omissis ed Omissis ha provveduto quindi ad ispezionare il cespite oggetto della presente relazione, sito in Frattaminore alla via Nuova n. 8, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al Fg. 5, p.lla 293, sub. n. 13, e ad effettuare i relativi rilievi metrici e fotografici.

* * *

Si ritiene opportuno premettere che al momento dell'accesso il subalterno oggetto della presente relazione peritale presentava una superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale; per maggiori dettagli circa le difformità osservate si rimanda alla risposta al quesito 2. Tuttavia, attesa l'illegittimità di tale configurazione, sarà necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi sulla scorta di quanto rappresentano nel documento catastale corrispondente.

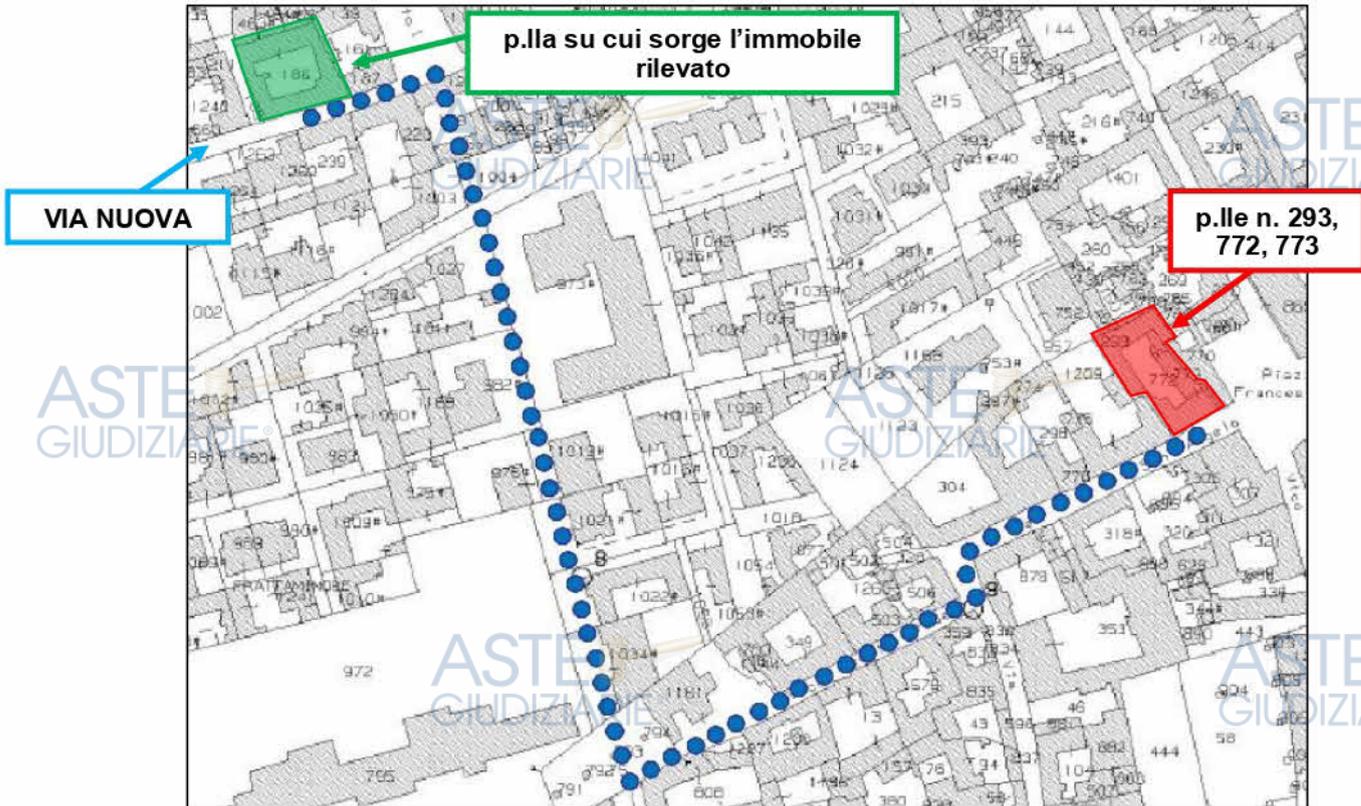
Si evidenzia inoltre che, rispetto alla visura catastale, si sono riscontrate due difformità relative al numero civico ed ai mappali dei terreni correlati al bene.

- il portale d'accesso, posto sul fronte prospiciente la via Nuova, è individuato con il civico n. 8, in difformità con il n. 30 riportato in visura. A tal proposito si ritiene utile riportare di seguito una fotografia raffigurante il suddetto accesso.



- relativamente ai mappali dei terreni correlati, operando una comparazione tra quanto indicato nella visura catastale del cespite e quanto rappresentato nel relativo foglio catastale, risulta che le particelle indicate in visura sono ubicate in un'area distante circa 500 m dalla via Nuova, nella quale è invece sorso il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto della presente relazione peritale. Per completezza di informazioni, si evidenzia inoltre che l'area su cui il fabbricato insiste è individuata alla particella 186

del N.C.T. Per meglio chiarire quanto sin qui esposto, si ritiene utile riportare di seguito uno stralcio della mappa catastale con individuazione delle suddette aree.



Alla luce di quanto sin qui esposto, pertanto, si ritiene necessario prevedere un aggiornamento catastale finalizzato alla correzione delle suddette difformità.

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, l'immobile oggetto della presente relazione presenta il medesimo identificativo dall'impianto meccanografico ed è stato interessato dall'inserimento dei dati di superficie in visura in data 09/11/2015.

Relativamente alla provenienza del bene si rappresenta che la certificazione risale sino all'atto di donazione per Notaio Luigi D'Anna del 12/04/1975 rep. n. 39436 racc. n. 4300, trascritto in data 09/05/1979 ai nn. 11311/9936, con il quale è stato acquistato l'immobile identificato al N.C.E.U al fg. 5, p.lla 293, sub. 13; 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*).

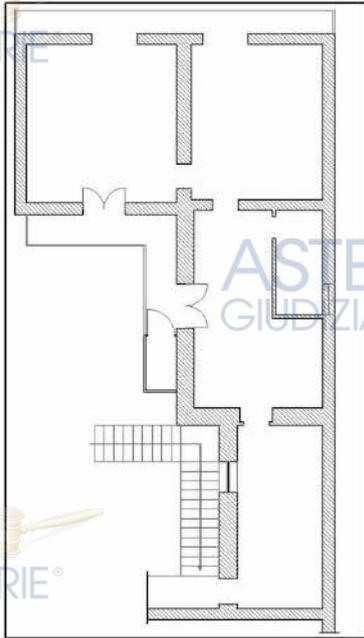
* * *

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.

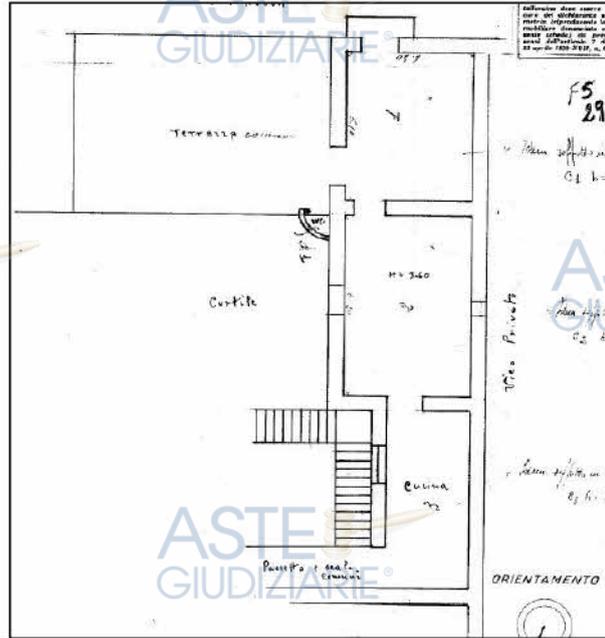
Con riferimento alla presente relazione, si precisa che la stessa è relativa unicamente al **Lotto 43, costituito dall'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore, al Fig. 5, P.lla 293, Sub. n. 13** di proprietà della signora Omissis

Per facilità di lettura, si riportano di seguito le planimetrie catastale e di rilievo del subalterno con l'evidenziazione degli immobili originati dal suddetto frazionamento.

ASTE
GIUDIZIARIE



Planimetria di rilievo del 28/03/2019



Planimetria catastale del 29/12/1939

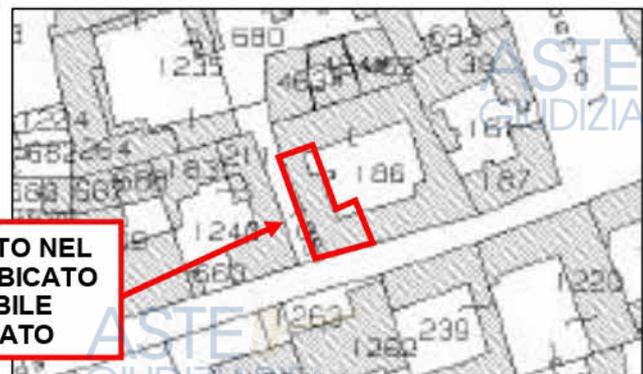
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in un edificio composto da due livelli fuori terra, sito in Frattaminore alla via Nuova n. 8.

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale lo stesso insiste, si riportano di seguito un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, 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 Fig. 5 P.IIa 293



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Eg. 5 P.IIa 293

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato in oggetto e quello riportato nella mappa catastale acquisita.

Si ritiene utile, inoltre, riportare uno stralcio della mappa catastale ed alcune fotografie scattate in occasione del sopralluogo.



Mappa catastale Eg. 5 P.IIa 293



Si precisa, infine, che il bene oggetto di pignoramento **non risulta** interessato da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

* * *

Il cespite oggetto della presente relazione è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Frattaminore, al Foglio 5, P.lla 293 (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*), Sub 13, Ctg. A/4 ovvero “*Abitazioni di tipo popolare*”, Cl. 3, Cons. 4 vani, Sup. Catastale Totale 85 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 84 mq, R. € 165,27, Via Nuova n. 30, piano 1.

Per quanto concerne i dati catastali indicati nell’atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nella visura catastale storica aggiornata acquisita telematicamente dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

In occasione dell’accesso è stato rilevato che, allo stato attuale, il bene risultava libero e presentava difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale corrispondente, acquisita telematicamente dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*), consistenti in un illegittimo incremento della superficie calpestabile. In aggiunta, si rappresenta che il terrazzo di pertinenza dell’immobile risulta attualmente inaccessibile e non è stato, pertanto, possibile rilevarne le dimensioni effettive. Tuttavia, da un confronto tra l’ortofoto del fabbricato, che ritrae lo stato attuale, e la planimetria catastale, che rappresenta il cespite pignorato, risulta evidente che la superficie dell’area esterna risulta considerevolmente maggiore rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale.

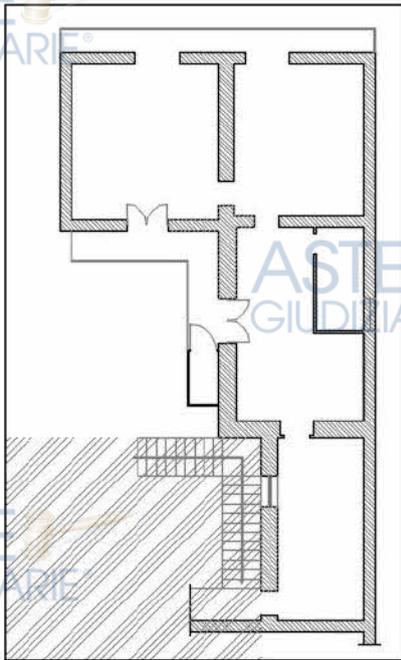
Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito una sovrapposizione tra la sagoma della planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente relazione ed il corrispondente stralcio ortofotogrammetrico:



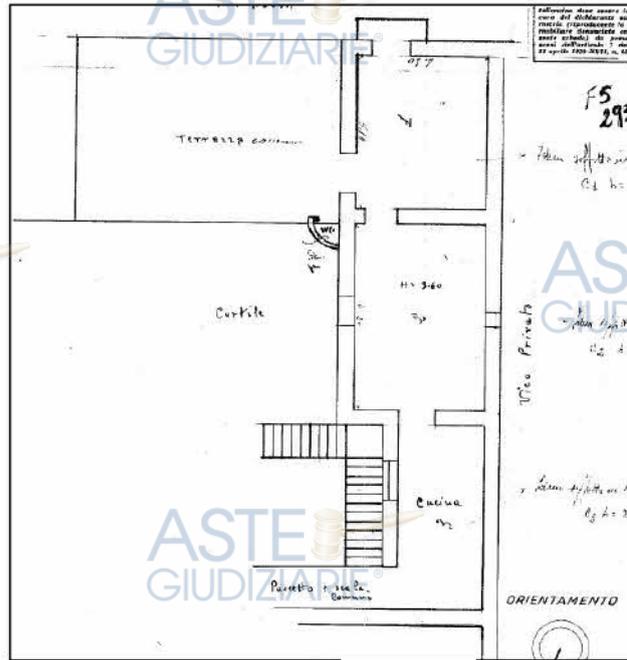
Sovrapposizione ortofoto – sagoma planimetria catastale

Si evidenzia fin d'ora che, come meglio chiarito nei quesiti successivi, si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto rappresentato nella planimetria catastale corrispondente, demolendo il volume aggiuntivo ricavato sul terrazzo e prevedendo la posa in opera di una ringhiera di separazione con l'ulteriore superficie (non oggetto di pignoramento) annessa al terrazzo di pertinenza, perimetrata in verde nell'immagine sopra riportata.

Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo dell'immobile oggetto del presente lotto di vendita.



Planimetria di rilievo del 28/03/2019



Planimetria catastale del 29/12/1939

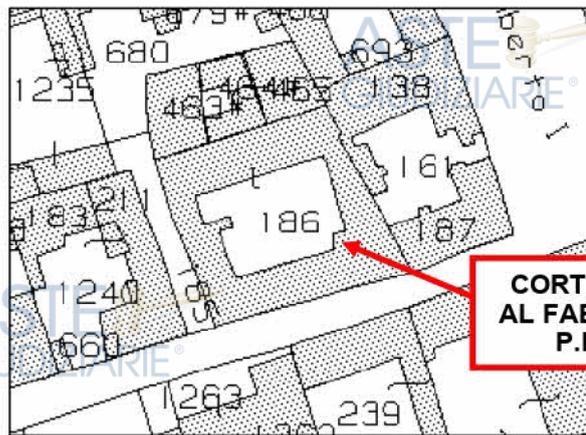
Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Enrico Siracusano del 11/01/2016, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), la signora Omissis, debitore esecutato, dispone della piena proprietà del bene 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 **foglio 5, particella 293, subalterno n. 13**, confina a Nord con un'altra unità immobiliare, di cui non sono noti i riferimenti catastali, sita sulla la particella 186 del N.C.T.; a Sud con la via Nuova; ad Ovest con il vico privato, identificato presso il N.C.T. al fg. 5, p.lla 185 e ad Est con la corte interna, identificata al fg. 5, p.lla 186 del N.C.T.

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

Il cespite in oggetto si trova all'interno di un fabbricato ubicato alla via Nuova n. 8, che versa in stato di conservazione "**pessimo**" (Cfr. All. 9 - *Documentazione fotografica*).

Detto fabbricato 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 di fabbricati disposti intorno ad una corte, alla quale si accede mediante il portale di ingresso, chiusa da un portone il legno.



Stralcio mappa catastale Fg.5

Si riportano di seguito un'ortofoto e una foto, reperite dal web, con l'indicazione del varco di accesso in corrispondenza della via Nuova n. 8.



Ortofoto



Accesso al cortile dalla via Nuova

Al riguardo, si evidenzia che **in occasione della vendita del presente lotto, sarà necessario costituire una servitù di passaggio sulla particella n. 186 (cortile interno) per garantire l'accesso all'immobile.** Tale circostanza dovrà essere puntualmente riportata nell'atto di compravendita che verrà stipulato.

* * *

Come dichiarato dalla parte debitrice con mail del 07/09/2020 (Cfr. All. 17 – *Richiesta e riscontro in merito all'Amministrazione di Condominio*) a seguito di specifica richiesta dello scrivente, non risulta costituita alcuna amministrazione condominiale; pertanto, l'immobile in oggetto non presenta alcuna dotazione condominiale.

* * *

L'immobile, al quale si accede mediante una scala ad uso esclusivo, appartiene alla tipologia catastale "A/4 – *Abitazioni di tipo popolare*". Al momento dell'accesso versava in uno stato manutentivo "**mediocre**" (Cfr. All. 9 - *Documentazione fotografica*) a causa di deterioramento dell'intonaco e macchie di muffa ed umidità.

L'unità pignorata, ubicata al primo piano, è suddivisa nei seguenti ambienti:

- due camere da letto;
- un bagno;
- un soggiorno - pranzo;
- una cucina;
- un balcone ed un terrazzo.

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

ASTE
GIUDIZIARIE



cucina



soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE



camera 1



camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE



wc



balcone

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

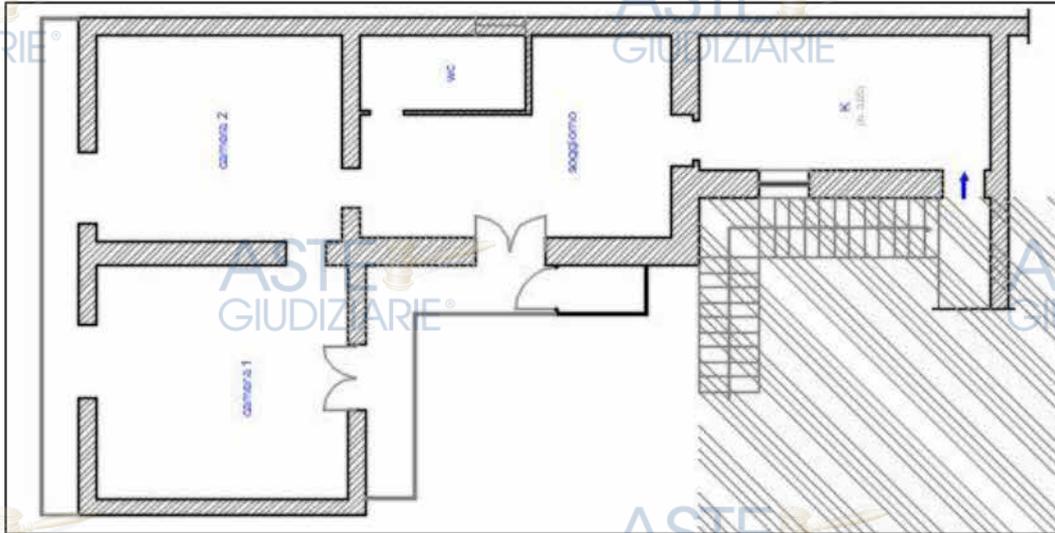
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Planimetria stato dei luoghi al 28/03/2019

L'unità pignorata presenta:

- un'altezza interna pari a 3,00 m circa;
- infissi esterni in legno e vetro, infissi interni e porta d'ingresso in legno;



- pavimentazione in graniglia di marmo in tutti gli ambienti, meno del locale wc in cui vi sono piastrelle di colore azzurro per i rivestimenti verticali e color panna per i pavimenti;



RIVESTIMENTI

- pareti tinteggiate di bianco.

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.

In aggiunta si evidenzia che sono presenti macchie di umidità e muffa sia nell'intradosso del solaio che sulle pareti perimetrali.



* * *

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

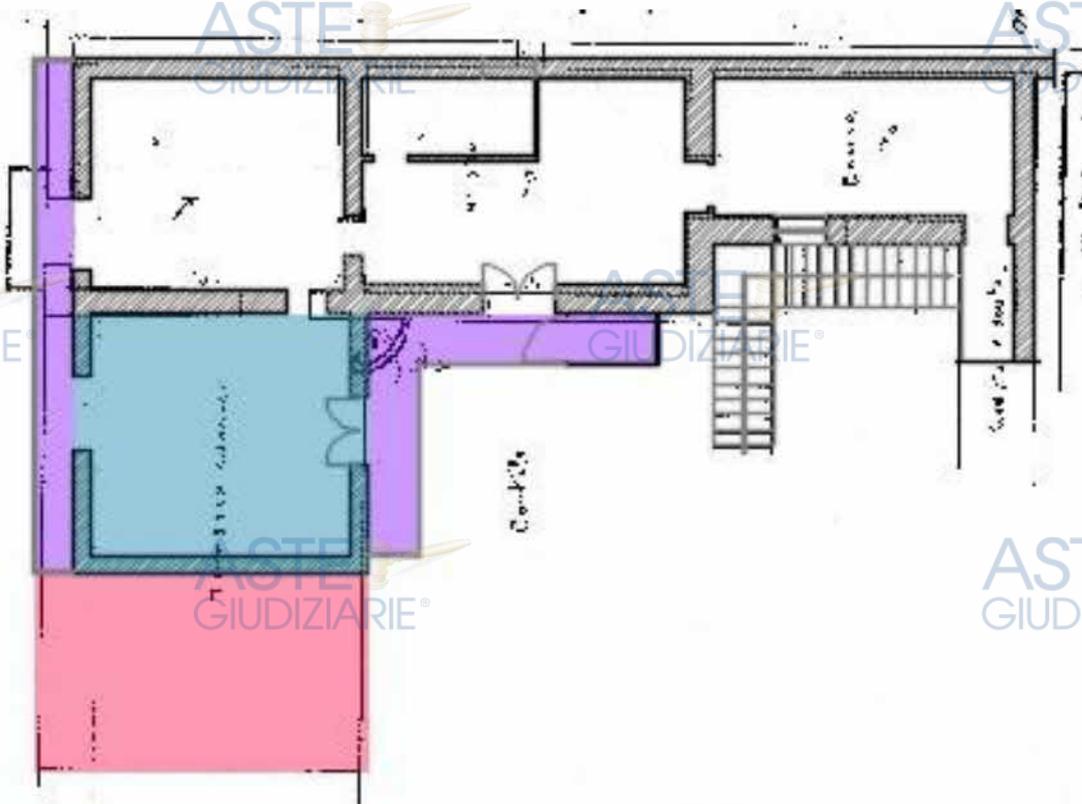
ritiene di dover prevedere un costo pari a € 200,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE

Per quanto concerne la superficie del bene oggetto di stima, occorre precisare preliminarmente quanto segue. Come già esposto in premessa, la superficie rilevata in occasione dell'accesso non coincide con quella rappresentata nella planimetria catastale. In particolare, l'immobile presenta una maggior superficie dei balconi ed una diversa configurazione del terrazzo adiacente.

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito una sovrapposizione tra la sagoma di rilievo e la sopra richiamata planimetria catastale, in cui sono evidenziate le suddette aree differenziando, mediante l'uso del colore:

- le aree aggiuntive scoperte (viola),
- i volumi aggiuntivi coperti (verde),
- le aree appartenenti all'immobile, ma attualmente separati dallo stesso (rosa).



Per ciò che concerne le suddette superfici, lo scrivente ha ritenuto opportuno distinguere tra:

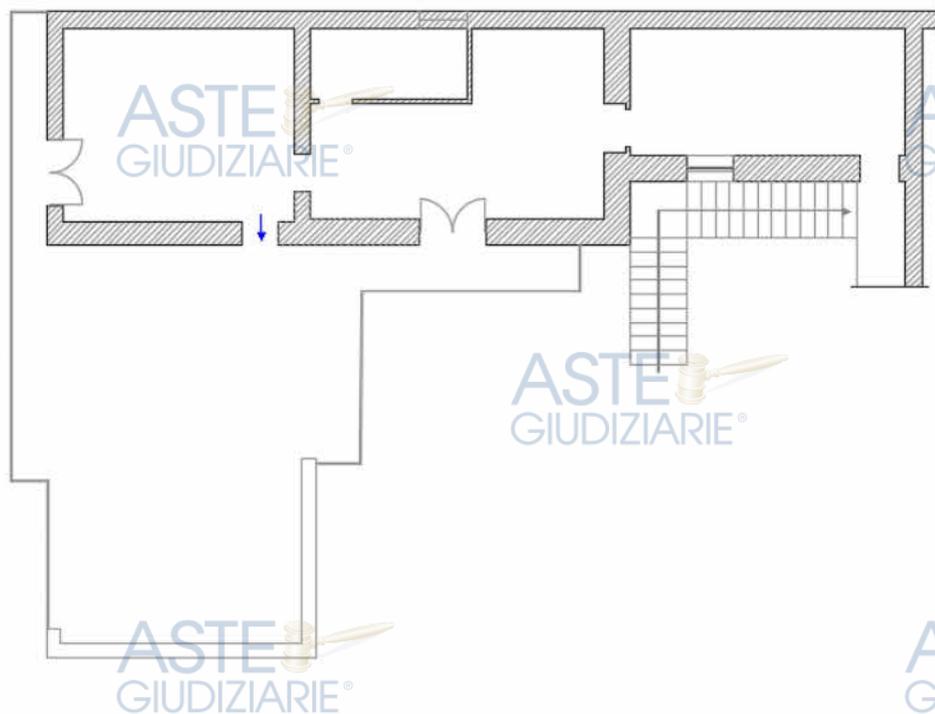
- le aree che possono essere considerate legittime (viola),
- i volumi dei quali è prevista la rimozione (verde),

- le aree che dovranno essere riannesse all'immobile (rosa).

In particolare, come verrà dettagliatamente argomentato in risposta al quesito 6, per quanto concerne i balconi, si ritiene che gli stessi possano essere considerati legittimi in quanto:

- il primo, posto sul fronte interno dell'edificio, rappresenta un legittimo utilizzo della cosa comune;
- quello posto sul fronte esterno, prospiciente la via Nuova, occupa parte della superficie originariamente appartenente al terrazzo di pertinenza dell'abitazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, per la regolarizzazione urbanistica del bene, è necessario prevedere esclusivamente la demolizione della camera (verde) e la riannessione del terrazzo all'immobile, mediante il ripristino del varco di collegamento nel muro perimetrale. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito una rappresentazione della probabile futura riconfigurazione dell'immobile.



Alla luce delle considerazioni sopra riportate, si può affermare che il volume ricavato in corrispondenza del terrazzo di pertinenza del subalterno non può essere considerato nel calcolo della superficie interna dell'abitazione, dovendo prevedere di riportare l'immobile alla consistenza legittima.

Di conseguenza, si precisa che per il calcolo della superficie commerciale del bene, si è fatto riferimento alla conformazione legittima dell'immobile così come rappresentata nei documenti catastali.



* * *



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 superficiale rispetto alla superficie principale.

Per il calcolo della superficie commerciale del cespite, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1), quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24 Ore (C2) e con quelli riportati nei "Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di economia immobiliare" dell' Agenzia delle Entrate (C3) (Cfr. All. 18 – Riferimenti per coefficienti mercantili).



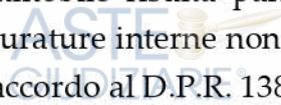
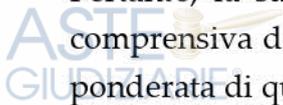
Nel caso in esame, è necessario considerare i seguenti rapporti mercantili:



Tipologia di ambiente	C1 (Tecnoborsa)	C2 (Sole 24 Ore)	C3 (OMI)	Media
Balconi e terrazzo	0,35	0,25	0,30	0,30
Scala esterna	0,15	-	-	0,15

Tabella rapporti mercantili

Pertanto, la superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a circa **101,60 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, quale somma:



Tipologia di ambiente	Superficie lorda rilevata	Rapporti mercantili	Superficie commerciale lorda
Abitazione	78,57	1,00	78,57
Balconi e terrazzo	71,68	0,28	20,31
Scala esterna	10,30	0,15	1,55
TOTALE			101,62



La superficie commerciale netta dell'immobile risulta pari a circa **84,10 mq**, quale somma:

Tipologia di ambiente	Superficie netta rilevata	Rapporti mercantili	Superficie commerciale netta
Abitazione	61,50	1,00	61,50
Balconi e terrazzo	56,14	0,28	15,72
Scala esterna	10,00	0,15	1,50
		TOTALE	84,06

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

Al fine di una corretta identificazione catastale del bene pignorato, 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 i mappali di terreno correlati all'unità immobiliare pignorata sono quelli identificati al fg. 5 p.lle 293, 772, 773. Lo scrivente ha, pertanto, provveduto ad acquisire anche le visure catastali storiche al Catasto Terreni delle suddette particelle, dalle quali si evince che:

- o p.lla 293, classificata quale Ente Urbano, la cui superficie risulta essere pari a 4,15 are;
 - o p.lla 772, classificata quale Ente Urbano, la cui superficie risulta essere pari a 2,05 are;
 - o p.lla 773, classificata quale Ente Urbano, la cui superficie risulta essere pari a 0,86 are;
- (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Tuttavia si ribadisce che, le suddette particelle si trovano nei pressi della via Sant' Angelo, mentre dalle verifiche operate dallo scrivente, è stato possibile confermare che il bene pignorato coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale corrispondente, acquisita telematicamente dallo scrivente, la cui collocazione risulta essere alla via Nuova, in corrispondenza della p.lla n. 186 del N.C.T. del Comune di Frattaminore.

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.

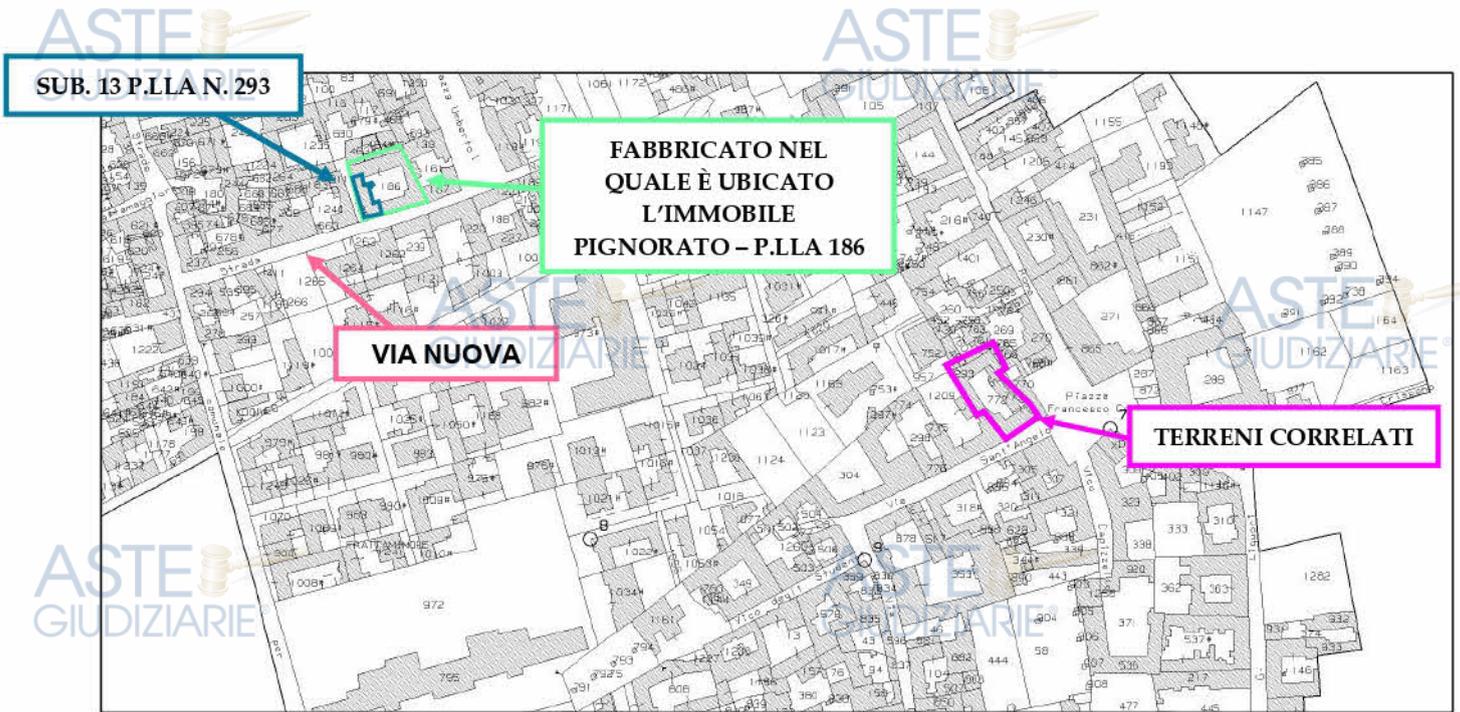


Fig. 5 del N.C.T. del Comune di Frattaminore





Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale del bene, si evidenzia che dall'esame della visura catastale storica del subalterno n. 13, è possibile desumere che l'immobile è presenta la medesima identificazione dall'impianto meccanografico ed è stato oggetto di "Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie".

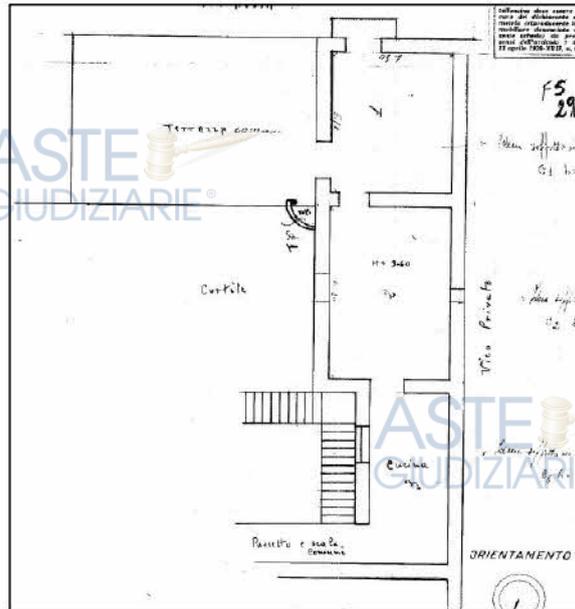
Si può, dunque, affermare che dall'esame degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, relativi ai passaggi di proprietà del bene oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, si può desumere che:

- **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.

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Frattaminore, al Foglio 5, P.lla 293, Sub 13, Ctg. A/4 ovvero "Abitazioni di tipo popolare", Cl. 3, Cons. 4 vani, Sup. Catastale Totale 85 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 84 mq, R. € 165,27, Via Nuova n. 30, piano 1 (Cfr. All. 3 – Dati catastali)



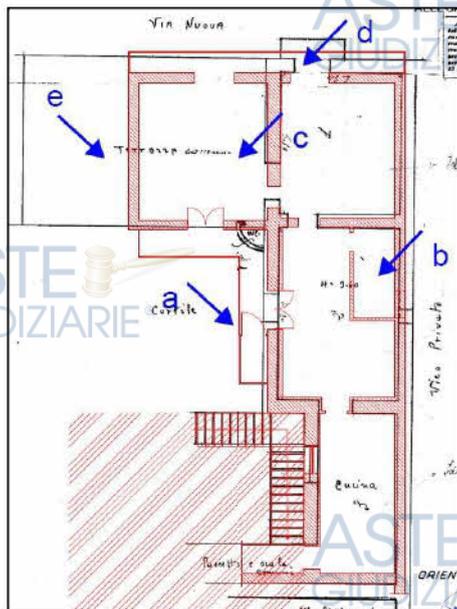
Si riporta di seguito in formato ridotto la planimetria catastale dell'immobile acquisita telematicamente dallo scrivente.



Planimetria catastale presentata in data 29/12/1939 – Sub. 13

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'immobile pignorato**, 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) – Sub. 13

Dall'esame della sovrapposizione sopra riportata, è possibile osservare **che sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale**, delle quali si riporta di seguito una breve descrizione:

a. è stata rilevata l'aggiunta di un balcone, la cui creazione ha comportato la trasformazione dell'esistente finestra, nonché la demolizione dell'originario locale wc, posto esternamente all'abitazione.

Si osserva inoltre che su detto oggetto è stato realizzato un piccolo locale ripostiglio verandato;

b. mediante la creazione di tramezzature è stato ricavato, nella seconda stanza, un nuovo locale wc;

c. con la costruzione di un volume aggiuntivo, posto al di sopra del terrazzo adiacente, è stata creata un'ulteriore camera;

d. è stato realizzato un balcone, in ampliamento di quello esistente, accessibile da entrambe le camere poste sul fronte Sud dell'edificio.;

e. l'immobile ed il terrazzo adiacente, in planimetria catastale messi in collegamento da una porta inserita nel muro perimetrale, sono stati separati a seguito della creazione del locale di cui al punto c.

Si ritiene utile ribadire in merito alle suddette difformità, che per quanto concerne l'incremento della superficie interna calpestabile di cui al punto "c" dell'elenco, urbanisticamente non sanabile, è necessario prevedere le lavorazioni per **il ripristino dello stato dei luoghi**. Relativamente alle restanti difformità, invece, si ritiene che le stesse possano

essere oggetto di una pratica urbanistica in sanatoria. Alla luce delle considerazioni sopra riportate, è necessario prevedere la presentazione di specifica pratica DO.C.FA. per la redazione di una nuova planimetria catastale, conforme allo stato dei luoghi autorizzato, per la quale si stima un costo, comprensivo del compenso da corrispondere al tecnico abilitato, pari ad € 800,00, 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. 4, 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.**

LOTTO 43

Piena ed intera proprietà di immobile destinato ad abitazione ubicato in Frattaminore (NA), alla via Nuova n. 8, piano primo. L'accesso all'immobile, che presenta un'altezza interna pari a 3,00 m, avviene mediante una scala ad uso esclusivo, sita nel cortile interno, antistante il fabbricato. L'unità versa in uno stato di conservazione "**mediocre**", a causa di alcuni fenomeni di muffa e distacco dell'intonaco.

L'unità pignorata confina a Nord con un'altra unità immobiliare, di cui non sono noti i riferimenti catastali, sita sulla la particella 186 del N.C.T; a Sud con la via Nuova; ad Ovest con il vico privato, identificato presso il N.C.T. al fg. 5, p.lla 185 e ad Est con la corte interna, identificata al fg. 5, p.lla 186 del N.C.T.

Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al Foglio n. 5, p.lla 293, sub. n. 13, categoria catastale "**A/4**"; lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale a causa di una lieve modifica della distribuzione interna, di ampliamenti sia della superficie interna, mediante la creazione di una camera aggiuntiva, che esterna, per via di un aumento della superficie del balcone posto sul fronte strada e la creazione di un nuovo poggiolo con affaccio sul cortile interno, nonché per l'assenza di un vano di collegamento con il terrazzo adiacente. Atteso che, delle suddette difformità, solo per alcune è prevista la rimozione, sarà necessario provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastale mediante specifica pratica DOCFA.

Relativamente all'immobile non risulta depositata alcuna pratica urbanistica presso l'ufficio comunale competente. Tuttavia, poiché la data di deposito della planimetria presso il Catasto ne conferma l'esistenza in epoca sicuramente antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 1150/42, è possibile asserire che lo stesso non necessita del rilascio di alcuna concessione in sanatoria.

In ragione delle difformità riscontrate tra la planimetria catastale e la situazione dei luoghi rilevata in occasione del sopralluogo, sarà necessario provvedere alla demolizione del volume realizzato abusivamente ed alla rimozione del ripostiglio realizzato in corrispondenza del balcone (lato corte interna); tali lavorazioni richiederanno la presentazione di una pratica di SCIA in sanatoria. Infine, si rappresenta che sarà necessario incaricare un tecnico per la verifica strutturale del fabbricato, in ragione della realizzazione di balconi urbanisticamente non autorizzati (in quanto non rappresentati nella planimetria catastale, unico valido riferimento). Difatti, ai sensi della sentenza n. 53 del 03.01.2014 della Corte di Cassazione, la realizzazione di un balcone si può annoverare come legittimo uso delle parti comuni, a meno che ciò non pregiudichi "(...) la sicurezza e stabilità del fabbricato". Si precisa che al prezzo a base d'asta è stato già detratto un importo per l'esecuzione della suddetta verifica strutturale; tuttavia, si rende edotto l'acquirente che, qualora tale verifica dovesse dare esito negativo, sarà necessario prevedere, a suo carico, eventuali interventi di stabilizzazione della costruzione.

Il terreno sul quale è ubicato il bene ricade in zona "A – Zona residenziale vecchio centro" del vigente P.R.G. ed in zona "La Città Storica" del P.U.C. adottato, in cui ricade il bene oggetto di vendita.

PREZZO BASE € 60.050,00.

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 del fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto della presente relazione mediante l'atto di **donazione** per Notaio Luigi D'Anna del **12/04/1979** rep. n. 39436 racc. n. 4300, trascritto in data 09/05/1979 al n. 11311/9936, acquisito in copia dallo scrivente (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*). Si evidenzia che, superando il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **18/11/2015**, tale documento rappresenta il primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo.

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 ha ricostruito sia i passaggi

di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, accertando che il bene trasferito coincida effettivamente con quello pignorato.

A partire dal 1948 si sono susseguiti i seguenti proprietari (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*):

- 1) con atto di compravendita per Notaio Novia del **16/09/1948** registrato a Napoli il 28/09/1948 al n. 4385 l'immobile è pervenuto, in quanto nuda proprietà, al sig. Omissis dal sig. Omissis dal 16/09/1948 al 12/04/1979:

Omissis

(usufrutto)

Omissis

(nuda proprietà)

- 2) con il decesso dell'usufruttuario, come da denuncia n. 1130 vol. 97, il sig. Omissis è entrato in possesso della piena proprietà del bene;

Omissis

(piena proprietà)

- 3) con atto di donazione per Notaio Luigi D'Anna **12/04/1979** rep. n. 39436 racc. n. 4300, trascritto in data 09/05/1979 al n. 11311/9936, il sig. Omissis ha donato alla figlia, sig.ra Omissis, il "fabbricato sito in Frattaminore alla via Nuova 26 e 30, composto da quattro vani terranei e tre vani al primo piano, con annessa terrazza ed accessori (...) Riportato in catasto alla partita 50 foglio 5, ancora in ditta Omissis e Omissis, particella 293 (...)" subb. 1, 2, 5, 6, 13;

dal 12/04/1979 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.

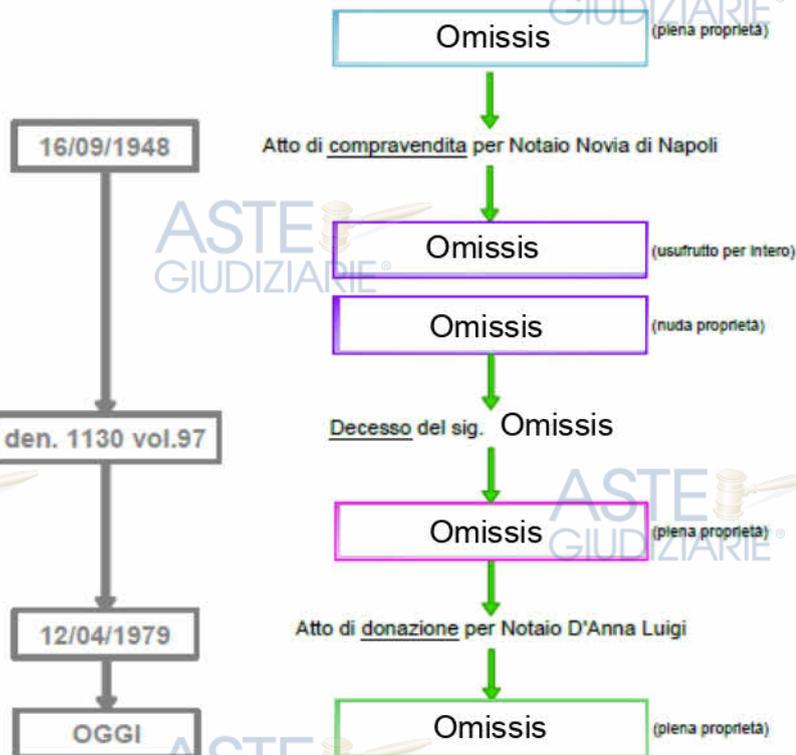


Diagramma di flusso passaggi di proprietà

* * *

Si precisa, infine, che lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di pignoramento (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), 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 del bene pignorato, 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, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Frattaminore, con riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non ha reperito alcuna pratica edilizia presso l'archivio comunale che autorizzi la costruzione originaria né le eventuali successive modifiche.

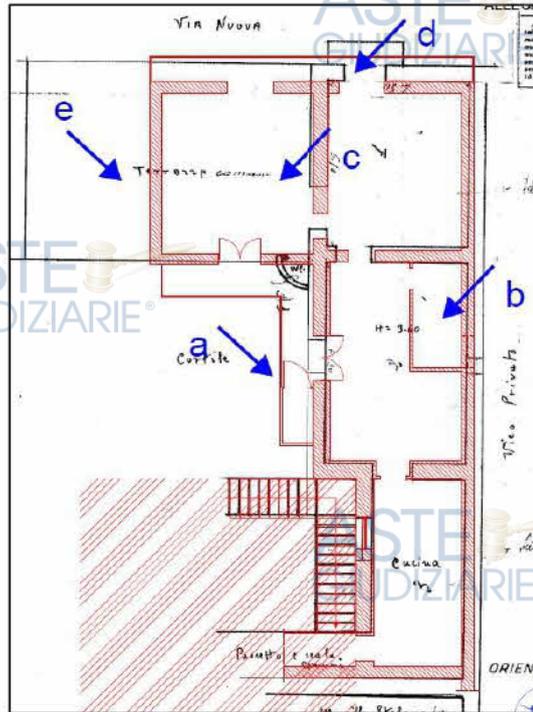
Tuttavia, in merito alla regolarità urbanistica del bene pignorato si ritiene necessario chiarire quanto segue.

In assenza di specifica documentazione autorizzativa, l'unico documento di riferimento, comprovante uno stato pregresso del cespite in esame, risulta essere la planimetria catastale presentata in data **29/12/1939**, e, pertanto, in epoca antecedente alla prima legge nazionale relativa alla regolarizzazione urbanistica degli immobili. Difatti, soltanto a partire dall'emanazione della Legge n. 1150 del 1942 "*Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune*" (cfr. art. 31 comma 1); tale articolo è stato successivamente modificato dall'art. 10 della legge 765/67 che estende l'obbligo della licenza all'intero territorio comunale.

Pertanto, alla luce della normativa sopra esaminata e dall'epoca di costruzione dell'edificio, si può affermare che l'immobile può considerarsi urbanisticamente regolare.

L'unico documento che può costituire un riferimento per la eventuale realizzazione di opere abusive rispetto alla costruzione originaria è rappresentato dalla planimetria catastale, dal cui confronto con la configurazione del bene riscontrato in sede di accesso **si rilevano alcune difformità.**

Per maggiore chiarezza e comodità, si riporta nuovamente la sovrapposizione tra la planimetria catastale (nero) e la planimetria di rilievo (rosso) (Cfr. All. 15 – *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale*).



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

Dalla sovrapposizione sopra riportata, è possibile osservare **le difformità riscontrate**, brevemente descritte di seguito, già elencate in risposta al quesito n. 3:

- demolizione del locale wc esterno, aggiunta di un balcone, con ripostiglio verandato e trasformazione della finestra in vano di passaggio;
- realizzazione di tramezzature per dotare l'abitazione di un locale wc;
- costruzione, sul terrazzo adiacente, di un volume da destinare a camera e l'interruzione del collegamento tra il terrazzo e l'immobile;
- ampliamento del balcone esistente, accessibile dalle due camere poste sul fronte Sud;
- assenza di collegamenti con l'adiacente terrazzo a livello.

Si riportano di seguito alcune fotografie, scattate in occasione del sopralluogo, nelle quali sono visibili le difformità appena esposte.



a. balcone corte interna



Locale wc

b. tramezzature interne



c. terrazzo non accessibile



d. balcone fronte strada

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

- a. relativamente alla realizzazione del balcone con affaccio sulla corte interna, si richiama la sentenza della Corte di Cassazione, sezione 2 civile, del 03.01.2014, n. 53, secondo cui la trasformazione di una finestra in balcone non è da annoverarsi tra gli interventi illegittimi e per i quali è prevista la rimozione. La suddetta sentenza, infatti, afferma che *“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., (pregiudizio alla stabilità e sicurezza del fabbricato, pregiudizio al decoro architettonico o rendere alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino). Per la stessa ragione - e come pure ha avuto modo di affermare questa Corte in altra occasione (Cass. sent. n. 20200/2005). 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”.*

Alla luce di quanto sancito dalla suddetta sentenza, atteso che il balcone non comporta alcun pregiudizio al decoro architettonico del fabbricato né lede diritti di terzi, è da considerarsi legittimo uso della cosa comune. Tuttavia, occorre precisare che, al fine di verificare che tali opere rispettino tutti i dettami di cui all'articolo 1120 del codice civile, tra i quali figura anche la stabilità e sicurezza del fabbricato, dovrà essere incaricato un tecnico specializzato per l'esecuzione di una verifica strutturale relativamente all'intero fabbricato.

In merito al ripostiglio esterno creato sul balcone, invece, trattandosi di un volume chiuso non autorizzato, sarà necessario prevederne la rimozione;

- b. la realizzazione di un locale wc interno all'abitazione non ha comportato un aumento di volume né di superficie dell'immobile, ma ne ha variato esclusivamente la distribuzione interna. A tal proposito, attesa l'assoluta necessità di dotare un'abitazione di servizio igienico e l'impossibilità di ricollocare lo stesso nella posizione originaria 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";*

- c. in relazione alla camera creata in ampliamento dell'unità abitativa in elevazione sul terrazzo, si osserva che la stessa rappresenta un incremento della volumetria che non trova riscontro in alcun titolo abilitativo e comporta un incremento della superficie calpestabile dell'immobile. Pertanto, non avendo rinvenuto presso l'Amministrazione Comunale alcun titolo urbanistico che autorizzi tale variazione, atteso che agli atti del Comune non risulta presentata alcuna istanza di sanatoria e che l'immobile ricade nel centro urbano del Comune di Frattaminore in zona "A" del P.R.G. – *"Zona residenziale vecchio centro"* nella quale non sono possibili incrementi di volumetria ai sensi delle N.T.A. dello strumento urbanistico, si può affermare che l'ampliamento volumetrico non è sanabile ai sensi della normativa urbanistica attualmente vigente e che deve, quindi, essere demolito. Difatti:

1. non c'è possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, poiché non sussiste la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (difatti, attualmente non sono consentiti ampliamenti volumetrici);

2. l'immobile non si trova nelle condizioni di cui all'art. 40 comma sesto della Legge 47/85, poiché le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della suddetta legge;
3. non è possibile stabilire se l'abuso rientra nella fattispecie di cui all'art. 46 comma quinto del D.P.R. 380/01, in quanto non è possibile stabilirne l'epoca di realizzazione. Ad ogni modo, anche in tal caso le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore della legge;
- d. come si evince dalla sovrapposizione precedentemente esaminata, la superficie del balcone realizzato lungo il fronte di via Nuova coincide con quella originariamente appartenente al terrazzo. Pertanto, si ritiene di poter considerare legittima tale area, prevedendo di riannetterla al terrazzo;
- e. a seguito della demolizione del volume aggiuntivo ricavato in corrispondenza della superficie del terrazzo, si dovrà prevedere il ripristino del collegamento tra l'immobile ed il terrazzo, originariamente esistente.

Si ribadisce, infine, che la superficie del terrazzo annesso all'immobile risulta maggiore rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale. Pertanto, dovrà essere prevista l'installazione di una ringhiera di separazione dalla porzione non oggetto di pignoramento.

* * *

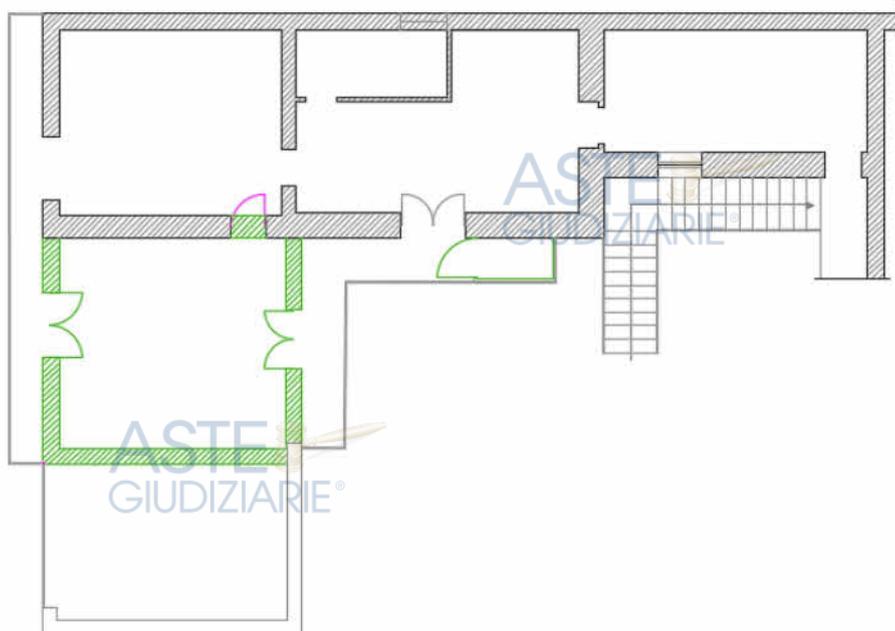
Lo scrivente ha ritenuto, pertanto, opportuno prevedere, attraverso la presentazione di una pratica di SCIA in sanatoria, le lavorazioni per la demolizione del ripostiglio (punto "a"), per la riannessione del volume ricavato sul terrazzo (punto "c" e punto "e") e per la installazione della ringhiera di separazione, mediante le lavorazioni di seguito sinteticamente elencate:

- demolizione e smaltimento delle pareti perimetrali del volume;
- rimozione e sostituzione degli infissi;
- demolizione e smaltimento della pavimentazione;
- rimozione e smaltimento del manto impermeabilizzante per tutta la superficie dell'odierno terrazzo;
- ripristino della guaina impermeabilizzante sull'intera superficie del terrazzo;
- ripristino e tinteggiatura della parete esterna interessata dalle demolizioni;
- rimozione e smaltimento del ripostiglio posto sul balcone interno alla corte;
- posa in opera di ringhiera in ferro e collegamento della stessa alle restanti perimetrazioni del terrazzo.

I costi necessari alla messa in opera dei suddetti interventi sono stati quantificati redigendo specifico computo metrico, che si allega alla presente relazione (Cfr. All. 19 – *Computo metrico delle opere da realizzare*), addivenendo ad un importo complessivo di € **6.574,41** oltre IVA. Tale importo dovrà essere sommato agli oneri per la presentazione della pratica di

SCIA in sanatoria, per la quale si stima un costo complessivo di circa € 1.500,00, compreso il compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato, di cui € 516,00 quali oneri urbanistici ed € 160,00 per diritti di segreteria. Si evidenzia che le lavorazioni previste dovranno essere svolte nel pieno rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 17-29 delle Norme Tecniche di Attuazione P.U.C. adottato con D.G.C. n. 54 del 11/06/2020.

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito la planimetria di rilievo su cui sono stati indicati, con il colore verde, degli elementi oggetto di intervento.



Ai suddetti costi, si dovrà aggiungere anche il compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato per la verifica strutturale da effettuare per la regolarizzazione del balcone con affaccio sulla corte interna del fabbricato (ai sensi della sentenza n. 53 del 03.01.2014), stimato in € 5.000,00, che verrà detratto dal prezzo a base d'asta.

Si precisa che **è necessario rendere edotto l'acquirente che, qualora tale verifica dovesse dare esito negativo, sarà necessario prevedere, a suo carico, eventuali interventi di stabilizzazione della costruzione.**

* * *

Si precisa, inoltre, 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 28/03/2019, lo scrivente ha potuto accertare che l'immobile risultava libero da persone o cose.

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 non è presente alcun 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 il documento inerente all'immobile oggetto della presente relazione.

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) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi **non sussistono altre procedure esecutive**;
- 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 quale ulteriore formalità pregiudizievole 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 società 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 **presentazione di una nuova planimetria catastale** mediante pratica DOCFA;
- i costi necessari per la **certificazione S.C.A**;

- i costi necessari per la **regolarizzazione urbanistica** tramite pratica SCIA;
- i costi necessari per le **lavorazioni** di ripristino della configurazione legittima del bene.

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	€ 800,00
5	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 6.500,00
6	Lavorazioni computate (IVA inclusa)	€ 8.020,78
	TOTALE	€ 16.414,78

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, urbanistica e la certificazione energetica (punti 2, 3, 4, 5 e 6 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 sull'immobile pignorato 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.

Il bene oggetto della procedura è ubicato 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 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. 17 – *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. 16 - *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	0,94	4,18	0,85	3,55
2	primavista	Frattaminore	€ 450,00	90	5,0	0,92	4,60	0,85	3,91
3	banca delle case	Frattaminore	€ 360,00	79	4,6	0,95	4,33	0,85	3,68
4	AI/Global	Frattamaggiore	€ 500,00	100	5,0	0,90	4,50	0,85	3,83
5	AI/Global	Frattamaggiore	€ 450,00	100	4,5	0,89	4,01	0,85	3,40
PREZZO MEDIO									3,67

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; 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);
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%.

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 ragguglio 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	0,95	1048	0,85	891
2	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 135.000,00	95	1421	0,96	1364	0,85	1160
3	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 50.000,00	47	1064	0,96	1025	0,85	872
4	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 119.000,00	93	1280	0,96	1228	0,85	1044
5	Tecnocasa.it	Frattaminore	€ 162.000,00	108	1500	0,91	1365	0,85	1160
6	Tecnocasa.it	Frattaminore	€ 179.000,00	142	1261	0,95	1200	0,85	1020
7	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 179.000,00	125	1432	0,97	1392	0,85	1183
PREZZO MEDIO									1047,2

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. 16 - 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 "A4 - Abitazioni di tipo popolare", secondo i valori indicati nella tabella di seguito riportata, le suddette quotazioni sono state divise per un coefficiente correttivo pari a 1,05 (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/4) rispetto a quella indicata dall'OMI (categoria catastale A/3), addivenendo all'intervallo compreso tra 1,90 e 2,95 €/mq x mese.

1	2	3	4	5
Categoria catastale del fabbricato	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	I Coefficiente correttivo	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 € 239,00 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 (taglio superficie) = 0,5
 K2 (livello di piano) = 0,5
 K = (0,5 + 3 x 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 "**A4 - Abitazioni di tipo popolare**", 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 3,35 €/mq. In particolare, per un immobile di quadratura e livello corrispondenti a quello in oggetto, si ottiene un canone di **€ 387,10 mensili**.

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 **€ 373,35 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 popolare" (abitazioni in stabili di seconda fascia, valore medio) risulta pari a **2,12 €/mq x mese** riferito alla superficie lorda, corrispondenti ad un canone di circa **€ 28,50 mensili** per un immobile di quadratura e livello corrispondenti a quello in oggetto.



Alla luce dei valori sopra determinati, lo scrivente ha eseguito la media tra le suddette quotazioni, prendendo in considerazione il valore di € 290,00 mensili; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 3.480,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie 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 € 2.436,00.

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	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Nel caso dell'immobile in esame, considerato che:

- presenta uno stato di conservazione "mediocre";
- 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 primo piano e, sebbene sia munito di scala ad uso esclusivo non dispone di ascensore;

- presenta un grado di finitura scadente;

si ottiene un saggio finale pari a 3,31%, 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:

$$V_{m1} = € 2.436,00 / 0,0331 = \text{circa } € 73.600,00$$

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. 16 - *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 1,05 per tenere conto dell'effettiva tipologia dell'unità immobiliare in oggetto (categoria catastale A/4) rispetto a quella indicata dall'OMI (categoria catastale A/3), addivenendo all'intervallo compreso tra 667,00 e 1.000,00 €/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 **808,00 €/mq**; a tale quotazione si ritiene opportuno applicare una decurtazione pari al 5%, in ragione sia dello stato di conservazione "mediocre" in cui riversa l'immobile che delle pessime condizioni del fabbricato nel quale lo stesso è inserito, addivenendo ad un valore pari a **768,00 €/mq**.

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 "**A4 - Abitazioni di tipo popolare**", 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, omogeneizzato per il livello e per la quadratura, pari a **€/mq 1.083,00**.

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 **1.047,20 €/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 popolare” (abitazioni in stabili di seconda fascia, valore medio) risulta pari a 816,00 €/mq riferito alla superficie lorda. In particolare, per un immobile di quadratura e livello analogo a quello in oggetto, si ottiene una quotazione di 792,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di circa 925,00 €/mq; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (925,00 \text{ €/mq} \times 101,60 \text{ mq}) = \text{€ } 91.900,00$$

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:

$$V_m = (\text{€ } 73.600,00 + \text{€ } 91.900,00) / 2 = \text{circa € } 82.750,00$$

valore di mercato del lotto pignorato

corrispondente ad un importo unitario pari a circa **815,00 €/mq.**

* * *

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

- lo stato di occupazione dell’immobile, che risulta libero;
 - l’assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
 - l’assenza di diritti reali e personali di terzi;
- si è ritenuto di non applicare alcuna decurtazione.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 82.750,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	815,00 €/mq ca
Regolarizzazione Catastale	€ 800,00
Regolarizzazione Urbanistica	€ 1.500,00
Verifica strutturale	€ 5.000,00
Presentazione SCA	€ 500,00
Acquisizione APE	€ 200,00
Lavorazioni computate (comprehensive di IVA)	€ 8.020,78
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
spese condominiali	nessuna
valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 66.750,00

V MERCATO = € 66.750,00

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} = € 60.050,00

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

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato 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”.





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 293;
 - Visura storica N.C.T. Fg. 5, P.IIa 772;
 - Visura storica N.C.T. Fg. 5, P.IIa 773;
 - Estratto mappa Fg. 5;
 - Visura storica N.C.E.U. Fg. 5, P.IIa 293, Sub. 13, cat. A/4;
 - Planimetria catastale Fg. 5, P.IIa 293, Sub. 13
- Allegato 4** **Ispezioni ipotecarie**
- Allegato 5** **Atti di possesso:**
- Atto di **donazione** del 12/04/1979 per Notaio **Luigi D'Anna** rep.
n. 39436 racc. n. 4300.
- Allegato 6** **Richiesta all'Agencia 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'Agencia 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;

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

Banca dati quotazioni immobiliari

- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (II Sem 2019);
- Valori sito web *borsinoimmobiliare.it* (agosto 2020);
- Valori Borsa Immobiliare di Napoli (I Sem 2018);
- Annunci immobiliari vendite;
- Annunci immobiliari locazioni



Allegato 17

Richiesta e riscontro in merito all'Amministrazione di Condominio

Allegato 18

Riferimenti per coefficienti mercantili

Allegato 19

Computo metrico delle opere da realizzare

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. 50 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, 15 settembre 2020

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi

