

# 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 52 -

Aversa, 17 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 ed 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. 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.

\* \* \*

In data 06/05/2019 lo scrivente, unitamente ai propri collaboratori tecnici Ing. Omissis ed Arch. Omissis, ha provveduto quindi ad ispezionare il cespite oggetto della presente relazione, sito in Frattaminore alla via Nuova n. 26, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al Fg. 5, p.lla 269, sub. n. 2, e ad effettuare i relativi rilievi metrici e fotografici.

\* \* \*

Si ritiene opportuno premettere sin da ora che al momento dell'accesso il subalterno oggetto della presente relazione peritale presentava una configurazione non coerente con quanto rappresentato nella planimetria catastale corrispondente.

A seguito di successive, approfondite, ricerche lo scrivente ha potuto constatare che il bene, unitamente al fabbricato in cui è sito, è stato oggetto di interventi di riattazione ai sensi della L. 219/81. Pertanto, tali difformità sono conseguenza di un mancato aggiornamento delle planimetrie catastali da parte della proprietà, il cui deposito risale agli anni '40.

\* \* \*

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 la medesima identificazione catastale sin dall'impianto meccanografico.

Relativamente alla provenienza dei beni si rappresenta che la certificazione risale sino all'acquisizione da parte dell'odierno detentore, sig.ra Omissis , con atto di donazione per Notaio Luigi D'Anna del 12/04/1979 rep. n. 39436 racc. n. 4300, trascritto in data 06/05/1979 ai nn. 11311/9936, da potere di Omissis e successiva rettifica per Notaio Ennio Del Giudice del 13/10/1987 rep. n. 5812 racc. n. 1120, trascritto in data 02/11/1987 ai nn. 27688/20912. 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*).

\* \* \*

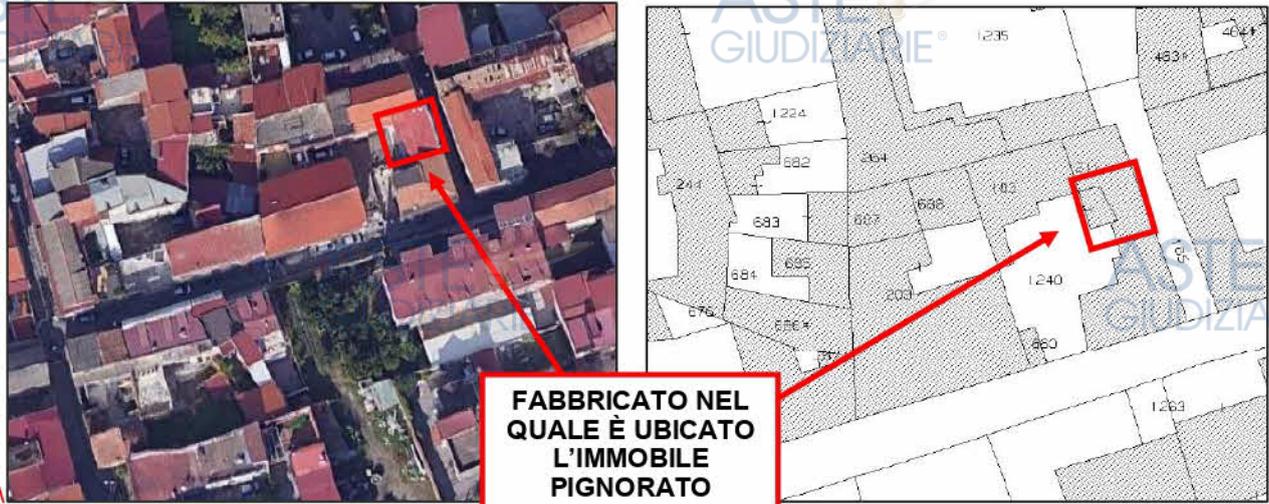
Si precisa, infine, che, attesa l'ampia consistenza del compendio pignorato, composto da 86 immobili, ivi compresi alcuni terreni, lo scrivente ha individuato **più lotti di vendita, che possono ritenersi più idonei e praticamente più appetibili sul mercato**, per ciascuno dei quali, come espressamente 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 52, costituito dall'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore, al Fig. 5, P.IIa 269, Sub. n. 2** di proprietà della signora Omissis .

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

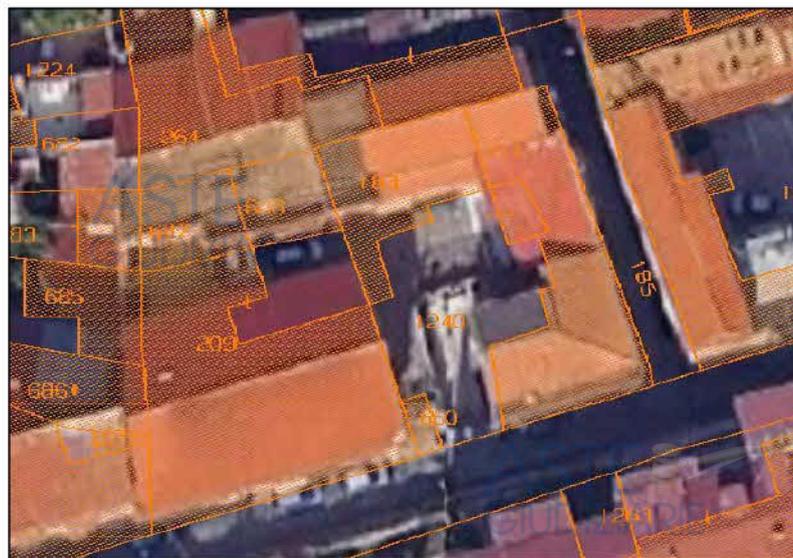
Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in un edificio composto da due livelli fuori terra, sito in Frattaminore alla via Nuova n. 26

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 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

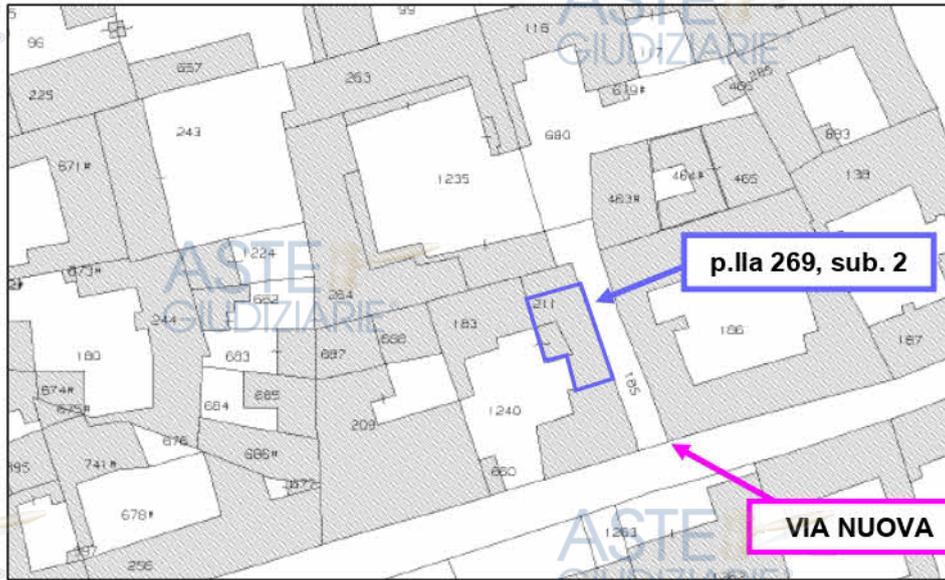
Mappa catastale Fg. 5 P.IIa 211



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 5 P.IIa 211

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 una fotografia dell'esterno dell'edificio in cui è sito il subalterno pignorato, scattata in occasione dell'accesso, nella quale è stato indicato l'immobile oggetto del presente lotto di vendita.



Mappa catastale Fig. 5 P.la 211



Facciata esterna del fabbricato

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

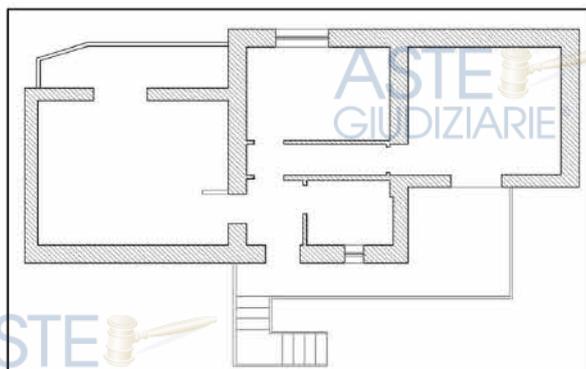
Il cespite oggetto della presente relazione è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Frattaminore, al Foglio 5, P.la 269 (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*), Sub 2, Ctg. A/5 ovvero

“Abitazioni di tipo ultrapopolare”, Cl. 2, Cons. 2 vani, Sup. Catastale Totale 53 mq, R. € 63,01,  
Via Nuova n. 16, piano T.

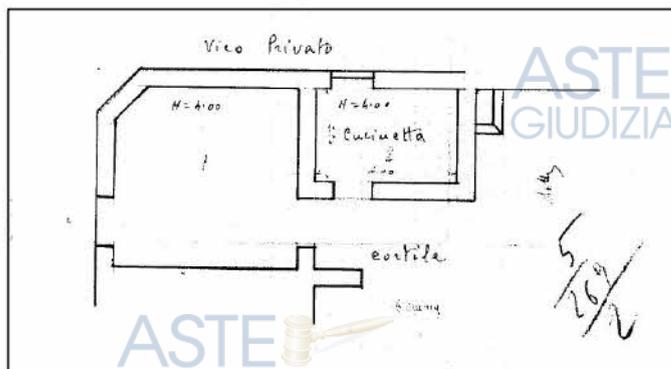
Per quanto concerne i dati catastali indicati nell’atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nella visura catastale storica aggiornata acquisita telematicamente dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

In occasione dell’accesso, è stato rilevato che, allo stato, l’immobile risultava locato ad uso abitativo e presentava difformità sostanziali tra la situazione di fatto e la planimetria catastale corrispondente, acquisita telematicamente dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate, il cui ultimo aggiornamento risale agli anni ‘40. A tal proposito si evidenzia fin d’ora che sarà necessario depositare, tramite specifica pratica DO.C.FA., una nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi attuale.

Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo.



Planimetria di rilievo del 06/05/2019



Planimetria catastale del 28/12/1939

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, debitrice esecutata, 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.

\* \* \*

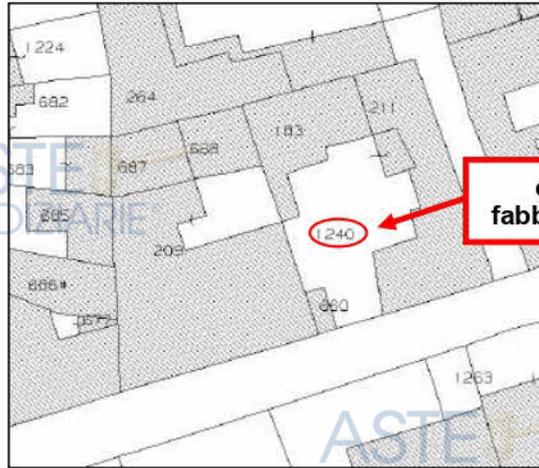
L'immobile catastalmente identificato con il subalterno 2, confina a Nord con la particella identificata al fg. 5 del N.C.T. con il n. 1235; ad Ovest con il cortile, identificato presso il N.C.T. al fg. 5, p.lla 1240 e con la p.lla 183 del medesimo foglio; a Sud con altra unità immobiliare della medesima particella e ad Est con il vico privato, identificato al fg. 5 del N.C.T. con la p.lla 185.

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

Il cespite in oggetto, catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore si trova all'interno di un fabbricato ubicato in Frattaminore alla via Nuova n. 26, che versa in stato di conservazione "**normale**".

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 Fig.5

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



Ortofoto



ACCESSO  
CARRABILE

ACCESSO PEDONALE

*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.

\* \* \*

L'immobile identificato con il **subalterno n. 2**, appartenente alla tipologia catastale "A/5 – Abitazioni di tipo ultrapolare", al momento dell'accesso versava in uno stato manutentivo "**mediocre**" a causa di alcune lesioni e distacchi dell'intonaco (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica).

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

- due camere da letto;
- un bagno;
- un corridoio,
- una cucina abitabile;
- un balcone verandato ed un terrazzo.

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



*ingresso*



*corridoio*



camera 1



camera 2



wc



cucina



terrazzo

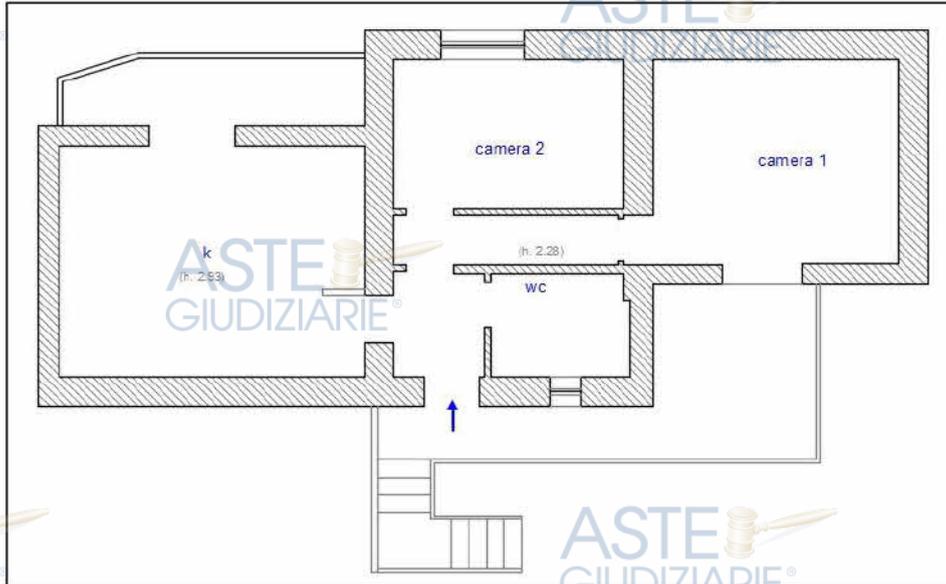


balcone verandato

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®

Planimetrie di rilievo del 06/05/2019

L'unità pignorata presenta:

- un'altezza interna pari a circa 2,90 m in tutti gli ambienti, a meno del corridoio in cui la stessa risulta essere pari a 2,30 m circa;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in ferro e vetro a chiusura del locale verandato ed in legno e vetro, muniti di tende veneziane, posti in corrispondenza degli altri vani;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



INFISSI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



- in tutti gli ambienti, compresi gli spazi esterni, pavimenti in ceramica bianca di varie forme e dimensioni;



**PAVIMENTAZIONI**

- rivestimenti verticali, in cucina e nel locale wc, di colore chiaro tendente al bianco, mentre nella veranda, posato a media altezza, un mosaico sui toni del grigio;



**RIVESTIMENTI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa, inoltre, che l'immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico, 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 nell'intradosso del solaio, distacco dell'intonaco e lesioni;

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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, poiché l'edificio in cui è sito l'immobile è stato interessato da opere di riattazione, ai sensi della legge 219/81, a causa dei danni riportati in occasione del terremoto del 23.11.1980. Tuttavia a seguito di tale riconfigurazione del fabbricato non corrisponde alcun aggiornamento del corrispondente grafico catastale.

Per tali ragioni, come sarà esaminato più dettagliatamente nel corso della presente relazione peritale, si riterrà necessario un aggiornamento della suddetta planimetria e, relativamente al calcolo della superficie commerciale del bene, si farà riferimento alla sua superficie legittima. A tal riguardo, per maggiori dettagli, si rimanda alla risposta al quesito n. 6.

\* \* \*

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 superficario 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. 19 – 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
Balcone	0,35	0,20	0,30	0,28
Veranda	0,80	0,95	-	0,88
Scala esterna	0,15	-	-	0,15

Tabella rapporti mercantili

Pertanto, la superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a circa **88,00 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	77,90	1,00	77,90
Balcone	13,78	0,28	3,90
Veranda	6,48	0,88	5,67
Scala esterna	3,38	0,15	0,51
<b>TOTALE</b>			<b>87,98</b>

La superficie commerciale netta dell'immobile risulta pari a circa **66,55 mq**, quale somma:

Tipologia di ambiente	Superficie netta rilevata	Rapporti mercantili	Superficie commerciale netta
Abitazione	57,23	1,00	57,23
Balconi	13,16	0,28	3,73
Veranda	5,87	0,88	5,14
Scala esterna	3,00	0,15	0,45
<b>TOTALE</b>			<b>66,55</b>

**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):

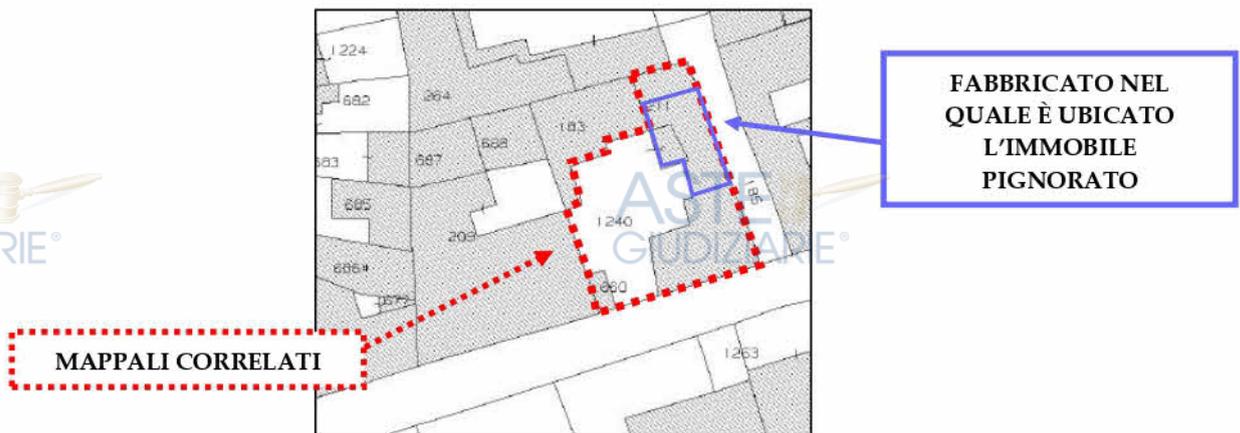
- l' **estratto catastale storico** aggiornato all'attualità;
- la **planimetria catastale corrispondente**;
- la **mappa catastale** (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

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 211, 269, 660, 1240. Lo scrivente ha, pertanto, provveduto ad acquisire anche le visure catastali storiche al Catasto Terreni delle suddette particelle, dalle quali si evince che:

- p.lla 211, classificata quale Ente Urbano, la cui superficie risulta essere pari a 1,70 are;
- p.lla 269, classificata quale Corte, la cui superficie risulta essere pari a 2,25 are;
- p.lla 660, classificata quale Ente Urbano, la cui superficie risulta essere pari a 0,09 are;
- p.lla 1240, classificata quale Ente Urbano, la cui superficie risulta essere pari a 1,77 are, che deriva dalla soppressione della particella n. 210, avvenuta con variazione Tipo mappale del 13/06/2011 protocollo n. NA0543733 in atti dal 13/06/2011 presentato il 13/06/2011 (n. 543733.1/2011);

(Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni con indicati i suddetti terreni correlati al cespite.



Particelle nn. 211, 660, 1240 fg. 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. 2, è possibile desumere che l'immobile non è stato oggetto di variazioni.

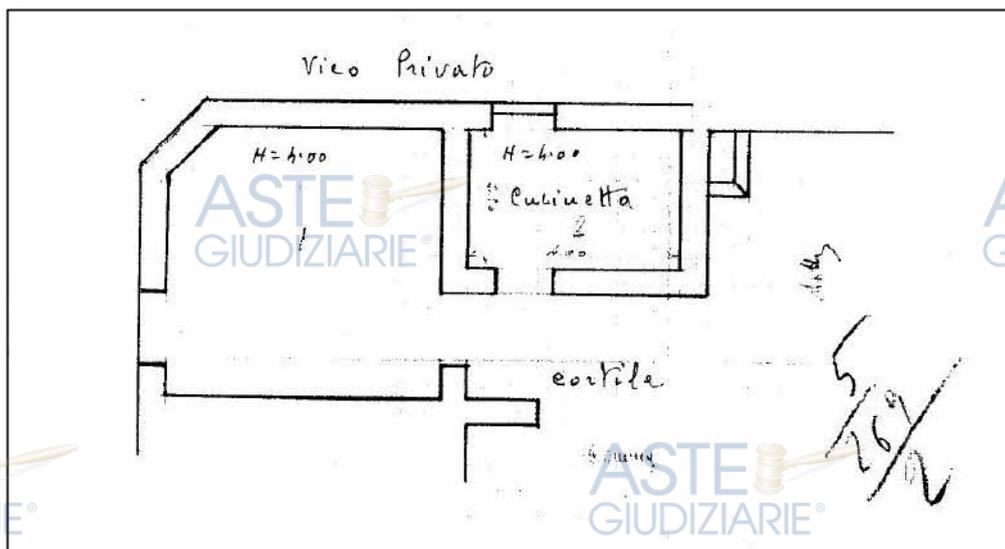
\*\*\*

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 269, Sub 4, Ctg. A/5 ovvero "Abitazioni di tipo economico e popolare", Cl. 2, Con. 2 vani, Sup. Catastale Totale 53 mq, R. € 63,01, Via Nuova n. 16, piano T (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

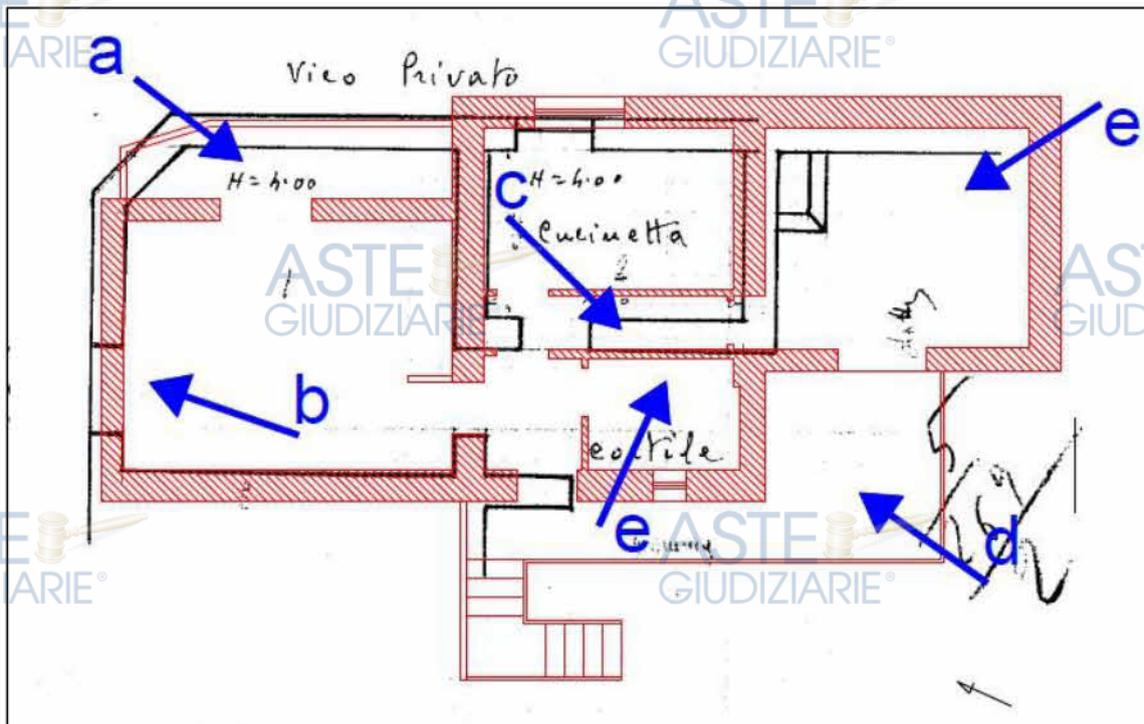
Si riporta di seguito in formato ridotto la planimetria catastale dell'immobile acquisita telematicamente dallo scrivente.



Planimetria catastale del 28/12/1939

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)*

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**, indicate con frecce di colore blu. Si ritiene utile ribadire in questa sede che tali incongruenze sono state generate dalle opere riattazione del fabbricato, seriamente compromesso dal sisma del 1981, a seguito delle quali non si è provveduto ad un aggiornamento della planimetria catastale. Pertanto, dal suddetto grafico si evincono le difformità indicate con le frecce di colore blu e delle quali si riporta di seguito una breve descrizione:

- a. un locale verandato inserito nel fronte Nord-Est;
- b. chiusura di una finestra posta sul fronte Nord;
- c. è stata modificata la distribuzione interna dell'immobile, creando un connettivo che conduce alle camere da letto;
- d. è stata variata la quota a cui è posto il cespite, con conseguente costruzione di una scala esterna. Sono stati inoltre creati un balcone ed un piccolo ballatoio;
- e. la superficie attuale dell'immobile risulta esser maggiore di quella originaria, a causa della creazione di due ambienti aggiuntivi.

In ragione di quanto esposto, data la legittimità della nuova configurazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico, sarà onere dell'acquirente presentare specifica pratica DO.C.FA. per il deposito della planimetria catastale, conforme allo stato dei luoghi ed un aggiornamento della visura catastale, per la quale si stima un costo, comprensivo del

compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato, pari ad € 800,00 che rimarrà a carico di un 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. 52, 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 52**

**Piena ed intera proprietà di immobile destinato ad abitazione** ubicato in Frattaminore (NA), alla via Nuova n. 26, sito al primo piano e servito da una scala scoperta ad uso esclusivo. L'immobile, che si presenta in uno stato manutentivo "**mediocre**" a causa di alcune macchie di muffa e distacchi dell'intonaco, è composto da due camere da letto, un bagno, una cucina abitabile, una veranda ed un terrazzo a livello e presenta un'altezza pari a circa 2,90 m, a meno del corridoio in cui la stessa risulta essere pari a 2,30 m circa.

Si evidenzia che l'attuale distribuzione dell'immobile non trova riscontro in quanto rappresentato nella planimetria catastale corrispondente, poiché il bene e lo stesso fabbricato in cui è inserito, sono stati oggetto di opere di riattazione, ai sensi della L.29/81, a causa dei danni inferti alla struttura dal sisma del 1981. Pertanto, attesa la legittimità urbanistica del bene, sarà necessario presentare specifica pratica DOGFA per il deposito di una planimetria catastale ed un aggiornamento catastale.

L'unità pignorata confina a Nord con la particella identificata al fg. 5 del N.C.T. con il n. 1235; ad Ovest con il cortile, identificato presso il N.C.T. al fg. 5, p.lla 1240 e con la p.lla 183 del medesimo foglio; a Sud con altra unità immobiliare della medesima particella e ad Est con il vico privato, identificato al fg. 5 del N.C.T. con la p.lla 185.

L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al Foglio n. 5, p.lla 269, sub. n. 2; categoria catastale "**A/5**".

Edificato in epoca antecedente agli anni 1940 (come si evince dalla data di deposito della corrispondente planimetria catastale), è stato 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 "abitazione" e che la stessa è compatibile con le prescrizioni di cui al P.R.G. per la zona "A – Zona residenziale vecchio centro", per la zona "A – Zona residenziale vecchio centro" ed al P.U.C per "La Città Storica", in cui ricadono i beni oggetto di vendita.

**PREZZO BASE € 58.680,00**

**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 e successivo atto di **rettifica** per Notaio Ennio Del Giudice del 13/10/1987 rep. n. 5812 racc. n. 1120, trascritto in data 02/11/1987 ai nn. 27688/20912, acquisiti entrambi 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**, tali documenti rappresentano il primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo.

Dallo studio di questi ultimi 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 il bene trasferito coincida effettivamente con quello pignorato.

Secondo quanto riportato nell'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, rettificato con l'atto di **rettifica** per Notaio Ennio Del Giudice del 13/10/1987 rep. n. 5812 racc. n. 1120, trascritto in data 02/11/1987 ai nn. 27688/20912, a partire dal 1938 si sono susseguiti i seguenti proprietari:

- 1) con atto di donazione per Notaio Parolisi del **28/03/1938** registrato a Giugliano il 13/04/1938 al n. 433 e trascritto a Napoli il 20/04/1938 al n. 5554/9677 l'immobile è pervenuto al sig. Omissis ;  
dal 28/03/1938 al 12/04/1979:

Omissis

(piena proprietà)



2) 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**, alcuni immobili tra cui, al **punto e** "altro fabbricato sito in Frattaminore alla via Nuova 20, composto da un basso e bassolino, stanza al I piano con suppenno ed altra stanzetta e metà stanza sul pozzo e lavatoio, ed accessori [...] Detto cespite è riportato in catasto alla partita 588 particelle 269 sub. 2 e sub. 4".

dal 12/04/1979 ad oggi:

**Omissis**

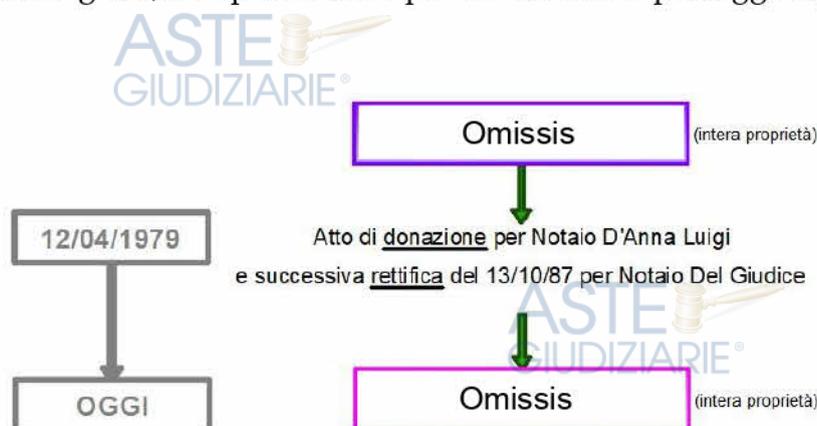
(piena proprietà)



\* \* \*



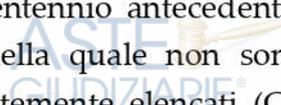
Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 11 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati i suddetti passaggi di proprietà.



*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**

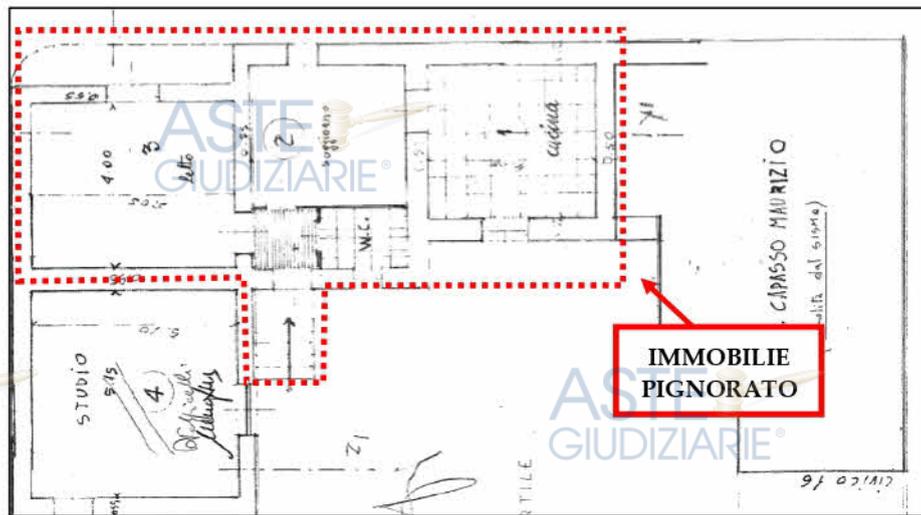
Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene pignorato, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Frattaminore, allo scopo di acquisire documentazione necessaria e di accertare, quindi, la conformità o meno della costruzione originaria, e 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 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.

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 l'immobile 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 è ubicato l'immobile 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"*.

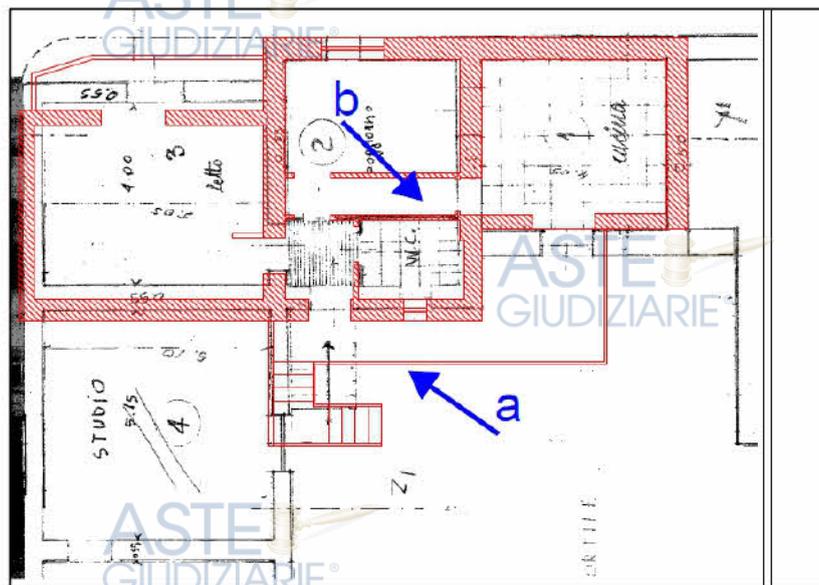
Il medesimo articolo definisce, inoltre, la documentazione necessaria al rilascio delle autorizzazioni, consistente nella perizia giurata redatta da un tecnico e comprensiva di dichiarazione di causalità del danno dal terremoto, planimetrie dello stato di fatto preesistente, titolo di proprietà o atto 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 relazione 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. 16 – *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria allegata ai titoli abilitativi alla costruzione*).



*Sovrapposizione planimetria allegata al titolo edilizio – planimetria di rilievo*

Dalla sovrapposizione sopra riportata si evince che vi sono **alcune 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. variazione della scala di accesso all'immobile e realizzazione di un balcone con affaccio sulla corte interna del fabbricato;

- b. realizzazione di un tramezzo che, diminuendo la superficie di una delle stanze, ha creato di un corridoio a servizio della zona notte.

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

- a. relativamente alla modifica della scala di accesso all'immobile, con relativa realizzazione del balcone esterno, con affaccio sulla corte interna, si ritiene utile richiamare 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 la realizzazione del 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.

- b. per quanto concerne invece la diversa distribuzione interna, 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”.*

Sarà, comunque, necessario 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.**

\* \* \*

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 l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al **Fg. 5 P.IIa 209 Sub. 2** (categoria catastale A/5 – “Abitazioni di tipo ultrapopolare”) risultava **locato** (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 eseguita, 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 il 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 della Direzione Provinciale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 6 – *Richiesta e riscontro Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione*):

- codice identificativo: TEJ16T002542000OF
- locatore: sig.ra Omissis ;
- locatario: sig. Omissis ;
- tipologia: *Locazione di immobile ad uso abitativo*;
- durata: dal 02/03/2016 al 01/03/2020;
- registrato il: 16/03/2016;
- data di stipula: 02/03/2016;
- importo annuo del canone: € 3.600,00.

Relativamente al suddetto contratto, corre d'obbligo precisare quanto segue. Sebbene si tratti di contratto di locazione dalla durata di anni 4, rinnovabili per i successivi 4, la prima scadenza è sopraggiunta durante la procedura esecutiva, che rappresenta essa stessa una circostanza impeditiva per un rinnovo tacito del contratto.

Infatti, secondo quanto stabilito dal Tribunale di Torre Annunziata con l'ordinanza del 13/05/2016: *"(...) Nel caso di scadenza contrattuale successiva alla prima, la rinnovazione del contratto di locazione scaturisce da una manifestazione di volontà negoziale e non già da un effetto automatico derivante dalla volontà della legge, per cui l'eventuale comportamento omissivo del custode costituito dal mancato invio della disdetta non produce effetto alcuno, se non autorizzato dal Giudice ex art. 560 cpc.*

(...) al cospetto di contratto di locazione pienamente opponibile alla procedura esecutiva ed assoggettato alla disciplina di cui alla legge n. 431/1998, il custode può pretendere la restituzione dell'immobile dopo la seconda scadenza stabilita dalla legge, cosicché, una volta notificato ovvero trascritto il pignoramento e in assenza di una espressa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione in tal senso, la rinnovazione del contratto non può in alcun modo avere luogo, con la conseguente cessazione del rapporto alla scadenza, per cui il custode può pretendere la restituzione dell'immobile indipendentemente dall'invio di formale disdetta".

\* \* \*

Pertanto, alla luce delle informazioni sopra riportate, si può affermare che il contratto **deve considerarsi rescisso.**

\* \* \*

Infine, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di residenza degli occupanti presso il Comune di Frattaminore (Cfr. All. 20 – *Richiesta e riscontro ufficio anagrafe in merito al locatario*), dai quali si evince che il sig. Omissis è residente in Frattaminore alla via Nuova n. 26 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 ultrapolare”, 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	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 ultrapolare	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 € 2,24 €/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 <sup>2</sup>
K1 = 0,80	da 45 m <sup>2</sup> fino a 70 m <sup>2</sup>
K1 = 0,50	da 71 m <sup>2</sup> fino a 120 m <sup>2</sup>
K1 = 0,30	da 120 m <sup>2</sup> fino a 150 m <sup>2</sup>
K1 = 0	oltre i 150 m <sup>2</sup>
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 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. Pertanto, per un immobile di quadratura e livello corrispondenti a quello in oggetto, si ottiene un canone di **3,22 €/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	0,95	4,22	0,85	3,59
2	primavista	Frattaminore	€ 450,00	90	5,0	0,93	4,65	0,85	3,95
3	banca delle case	Frattaminore	€ 360,00	79	4,6	0,96	4,37	0,85	3,72
4	AI/Global	Frattamaggiore	€ 500,00	100	5,0	0,91	4,55	0,85	3,87
5	AI/Global	Frattamaggiore	€ 450,00	100	4,5	0,90	4,05	0,85	3,44
<b>PREZZO MEDIO</b>									<b>3,71</b>

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 stato di conservazione "**normale**" di tipologia "abitazione di tipo ultrapopolare" (equiparabile ad Abitazioni in stabili di 2° fascia, valore minimo) risulta pari a 1,58 €/mq x mese riferito alla superficie lorda. Per un immobile di quadratura e livello corrispondenti a quello in oggetto, si otterrebbe un canone di **1,50 €/mq**.

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 un canone pari a circa **270,00 €/mq** mensili, per un immobile con superficie lorda di **88,00 mq**.

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 **230,00 €/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) 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 formalità pregiudizievole unicamente 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 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 la **regolarizzazione catastale** mediante pratica DOCFA;
- i costi necessari per la **verifica strutturale** da parte di un tecnico abilitato;
- i costi necessari per la **certificazione S.C.A.**

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 verifica strutturale	€ 5.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 6.894,00</b>

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 e 5 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. 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 Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, I sem 2018 (ultimo aggiornamento);
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni agosto 2020;
- 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	0,95	4,22	0,85	3,59
2	primavista	Frattaminore	€ 450,00	90	5,0	0,93	4,65	0,85	3,95
3	banca delle case	Frattaminore	€ 360,00	79	4,6	0,96	4,37	0,85	3,72
4	AI/Global	Frattamaggiore	€ 500,00	100	5,0	0,91	4,55	0,85	3,87
6	AI/Global	Frattamaggiore	€ 450,00	100	4,5	0,90	4,05	0,85	3,44
<b>PREZZO MEDIO</b>									<b>3,71</b>

### 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	0,97	1070	0,85	910
2	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 135.000,00	95	1421	0,97	1378	0,85	1172
3	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 50.000,00	47	1064	0,98	1047	0,85	890
4	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 119.000,00	93	1280	0,98	1254	0,85	1066
5	Tecnocasa.it	Frattaminore	€ 162.000,00	108	1500	0,93	1395	0,85	1186
6	Tecnocasa.it	Frattaminore	€ 179.000,00	142	1261	0,96	1213	0,85	1031
7	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 179.000,00	125	1432	0,99	1421	0,85	1208
<b>PREZZO MEDIO</b>									<b>1065,9</b>

### 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. Per le quotazioni di vendita, inoltre, diversamente dal caso precedentemente esaminato, non è stato necessario estendere la ricerca ai comuni limitrofi.

\* \* \*

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 "mediocre"**, può essere stimato in € 197,00 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 <sup>2</sup>
K1 = 0,80	da 45 m <sup>2</sup> fino a 70 m <sup>2</sup>
K1 = 0,50	da 71 m <sup>2</sup> fino a 120 m <sup>2</sup>
K1 = 0,30	da 120 m <sup>2</sup> fino a 150 m <sup>2</sup>
K1 = 0	oltre i 150 m <sup>2</sup>
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 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. In particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile similare al bene in questione, si aggira intorno a € **284,00 mensili**.

**Quotazione 3:** Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il canone di un immobile avente caratteristiche similari a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno ai € **327,00 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 € **135,00 mensili** per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta.

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 € 270,00 mensili; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 3.240,00.

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 € 2.268,00.

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 mediocri condizioni di manutenzione;
  - l'immobile si sviluppa al piano primo;
  - gode di doppia esposizione, sebbene affacci in una corte interna ed un vialetto privato;
  - presenta un discreto grado di finitura;
- si ottiene un saggio finale pari a 3,29%, 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:

$$V_{m1} = € 2.268,00 / 0,0329 = \text{circa } € 68.940,00$$

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 636,00 e 955,00 €/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 772,00 €/mq; a tale quotazione, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 5%, in ragione dello stato di conservazione "mediocre" del bene, addivenendo ad un valore unitario pari a circa 733,00 €/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 normale 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. In particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile al bene in questione, si aggira intorno a 1.050,00 €/mq. Anche in tal caso, si ritiene opportuno applicare

una decurtazione del 5% in ragione dello stato di conservazione dell'immobile, addivenendo ad un valore unitario pari a circa **998,00 €/mq**.

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 **1.066,00 €/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 653,00 €/mq riferito alla superficie lorda, corrispondente ad un valore di 633,40 €/mq per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta. Anche in tal caso, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 5%, in ragione dello stato di conservazione dell'immobile, addivenendo ad un valore unitario pari a circa **602,00 €/mq**. 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 930,00 €/mq; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (930,00 \text{ €/mq} \times 88,00 \text{ mq}) = \text{€ } \mathbf{82.000,00}$$

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:

$$V_m = (\text{€ } 68.940,00 + \text{€ } 82.000,00) / 2 = \text{circa € } \mathbf{75.470,00}$$

**valore di mercato del lotto pignorato**

corrispondente ad un importo unitario pari a circa **860,00 €/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	€ 75.470,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	860,00 €/mq ca
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del 5 %	€ 71.700,00
Regolarizzazione Catastale	€ 800,00
Verifica strutturale	€ 5.000,00
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	€ 65.200,00

**V MERCATO = € 65.200,00**

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:

$V_{asta} = € 58.680,00$

**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 211;
  - Visura storica N.C.T. Fg. 5, P.IIa 269
  - Visura storica N.C.T. Fg. 5, P.IIa 660
  - Visura storica N.C.T. Fg. 5, P.IIa 1240;
  - Estratto di mappa Fg. 5;
  - Visura storica N.C.E.U. Fg. 5, P.IIa 269, Sub. 2, cat. A/5;
  - Planimetria catastale Fg. 5, P.IIa 269, Sub. 2;
- 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;
  - Atto di **rettifica** del 13/10/1987 per Notaio **Ennio Del Giudice** rep.  
n. 5812 racc. n. 1120
- 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
  - 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**
- Allegato 17 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 18 Richiesta e riscontro in merito all'Amministrazione di Condominio**
- Allegato 19 Riferimenti per coefficienti mercantili**
- Allegato 20 Richiesta e riscontro ufficio anagrafe in merito al locatario**
- Allegato 21 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. 51 pagine (1 facciata) oltre n. 21 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, 17 settembre 2019

L'Esperto Stimatore  
Ing. Francesco Riboldi

