

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ...OMISSIS...

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. ...OMISSIS...

Promossa da:

...OMISSIS...

c/

...OMISSIS...

...OMISSIS...

Udienza del 09/01/2024

RELAZIONE TECNICA

COPIA ANONIMA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma G.E. Dott. ...Omissis... – Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord.

### **Premessa**

Con provvedimento del **13/02/2023**, la S.V.I., nominava il sottoscritto ...Omissis..., Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° ...Omissis..., promossa da ...**OMISSIS**... c/ ...**OMISSIS**...

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominato l'avv. ...Omissis..., quale custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico in data **14/02/2023**.

In data **20/02/2023**, 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 **22/02/2023**, l'avv. ...Omissis..., a mezzo raccomandata A/R (rimasta alla data dell'accesso in giacenza presso l'ufficio postale) comunicava ai debitori la data del primo accesso, fissato per il giorno **09/03/2023** alle ore 10:30, presso l'immobile oggetto della presente procedura, sito in Teverola alla via Garibaldi n. 135 piano terra e contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Teverola al Fg. 7, p.la 34, sub. n. 2.

In tale data, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario ed ai propri collaboratori tecnici ...Omissis..., si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Non rinvenendo gli esecutati sui luoghi, il custode e l'esperto si adoperavano per rintracciarli (contattando il numero di telefono apposto sulla vetrina del negozio), riuscendo a contattare il figlio dei debitori che giungeva sui luoghi qualificandosi come ...Omissis... figlio degli esecutati. Lo stesso, in possesso delle chiavi del locale pignorato, consentiva l'accesso all'immobile. Alle ore 11:00 circa giungeva sui luoghi la sig.ra ...Omissis... che consentiva il regolare proseguimento delle operazioni peritali. Il sig. ...Omissis... non risultava, invece, presente.

In occasione del sopralluogo, il sottoscritto consegnava alla debitrice un foglio informativo al fine di renderla edotta in merito alla procedura; l'Esperto faceva, altresì, sottoscrivere alla debitrice esecutata per ricezione, copia del suddetto foglio informativo, che si allega alla presente. Si è provveduto, comunque, a spedire a mezzo raccomandata il foglio informativo al sig. ...Omissis... al fine di riceverne una copia firmata da depositare agli atti della procedura. Tuttavia, l'esecutato non ha mai rinvio il modulo sottoscritto. (Cfr. All.1 - *Verbali di accesso e foglio informativo*).

Al riguardo, si evidenzia che la sig.ra ...Omissis... risulta residente nel Comune di ...Omissis..., come attestato dal certificato di residenza acquisito dallo scrivente dal Comune di ...Omissis... (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...Omissis...*) e

che il sig. ...Omissis... risulta residente nel Comune di ...Omissis... (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...Omissis...*).

\* \* \*

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 e relativa all’immobile oggetto di esproprio risulta completa, come già riportato nell’apposito modulo di controllo depositato dallo scrivente in data 17/3/2023.

La stessa, difatti, è sostituita dalla certificazione notarile del **dott.** ...Omissis..., Notaio in Solopaca, redatta in data ...Omissis..., contenente: le generalità anagrafiche dei debitori, l’ubicazione, i dati catastali attuali e storici, lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi all’immobile oggetto di esecuzione.

Si precisa che detta certificazione risale sino all’atto di donazione per Notaio ...Omissis... di S. Maria C.V. del ...Omissis..., trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di ...Omissis... in data ...Omissis... ai nn. ...Omissis..., che risulta antecedente ai vent’anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **05/02/2021**, e che costituisce, quindi, atto ultraventennale inter vivos a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*). Si precisa che con il suddetto atto, il sig. ...Omissis... donava il terreno su cui stato edificato il fabbricato nel quale è ubicato l’immobile oggetto di perizia.

\* \* \*

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., l’Esperto rappresenta che **il creditore procedente non ha depositato il certificato di matrimonio degli esecutati**; pertanto, il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne una copia aggiornata completa di annotazioni a margine presso l’Ufficio Servizi Demografici del Comune di ...Omissis..., dal quale si evince che i sig.ri ...Omissis... hanno contratto matrimonio il ...Omissis... in regime

di comunione legale dei beni (Cfr. All. 12 - *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di ...Omissis...*).

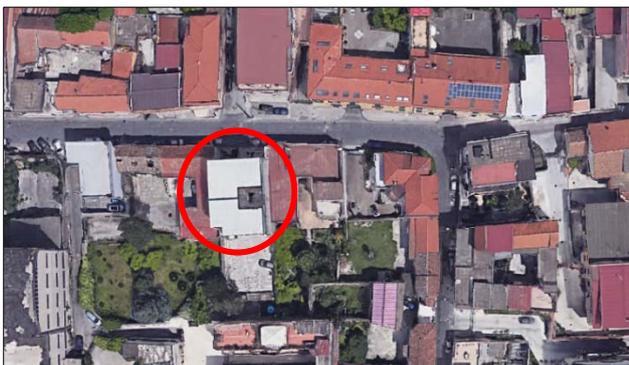
\* \* \*

Si precisa, infine, che nella presente relazione è stato individuato **un unico lotto di vendita**, in ragione della consistenza dell'immobile pignorato, costituito da una unità commerciale catastalmente identificata da un unico subalterno.

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità commerciale (avente civico n.137), appartenente ad un fabbricato composto da piano terra e cinque piani in elevazione, ubicato in Teverola alla via Garibaldi n. 135.

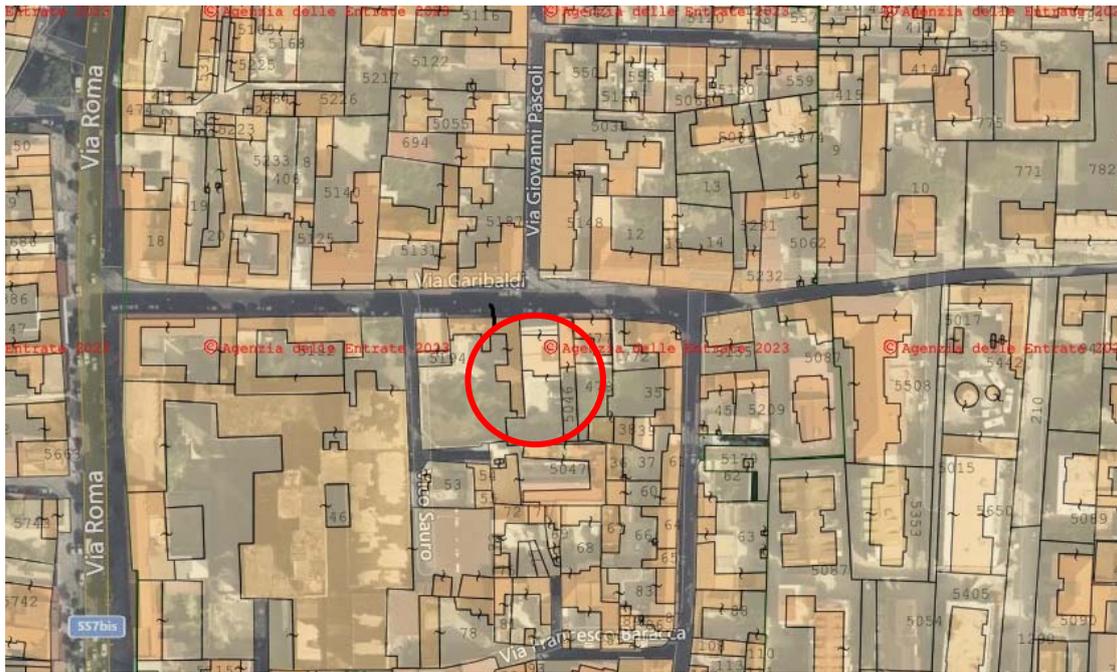
Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale lo stesso insiste, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEL, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito, acquisita dallo scrivente sul sito web "Geolive.org" (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):



Ortofoto



Mappa catastale Fg. 7 NCEU P.Illa 34 – NCT P.Illa 476



*Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 7 P.lla 34*

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare che sussiste una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato rappresentato nell'ortofoto e quanto riportato nella mappa catastale acquisita.

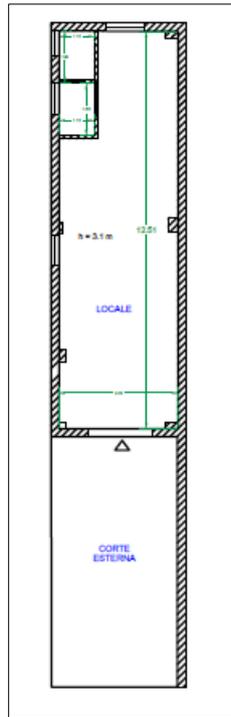
Si precisa, infine, che il bene oggetto di pignoramento **non risulta** interessato da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

\* \* \*

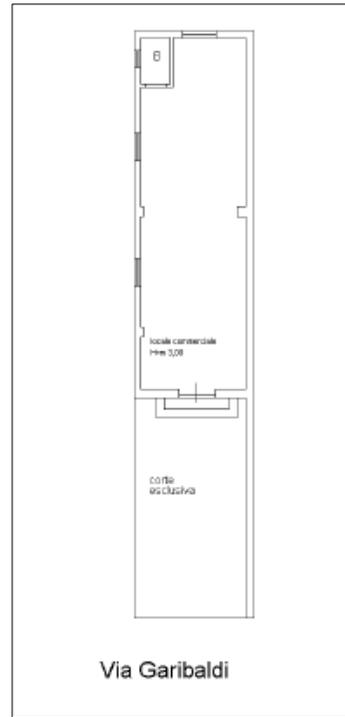
Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Teverola, al Foglio 7, P.lla 34, Sub 2, Ctg. C/1 ovvero "Negozi e botteghe", Cl. 2, Con. 45 mq, Sup. Catastale Totale 61 mq, R. € 606,58, piano T (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

In occasione del primo accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, l'immobile presenta difformità (non sostanziali) rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

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



Planimetria *stato attuale* al 09/03/2023



Planimetria *catastale* del 19/02/2004

\* \* \*

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento, gli esecutati sigg. ...Omissis... disporrebbero della piena proprietà del bene in oggetto, aspetto confermato dalla dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente. Per questo motivo, così come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E., lo scrivente ha proseguito nelle operazioni di stima, assumendo come oggetto del pignoramento il diritto in titolarità dei soggetti esecutati.

\* \* \*

Per quanto concerne i dati catastali indicati nel suddetto atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano coerenti rispetto a quanto indicato nella visura catastale storica acquisita telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*). Si precisa che nella visura e nella planimetria catastale è indicato il civico n.135 (relativo al fabbricato di cui fa parte l'immobile) in luogo del numero civico 137 afferente all'unità staggita.

L'unità pignorata, che costituisce un lotto di vendita unico, confina a Nord con via Garibaldi, a Ovest con il fabbricato insistente sulla particella n. 30, a Sud e ad Est con androne, cortile annesso al fabbricato (sub. 18).

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

Il cespite in oggetto è situato nel comune di Teverola ed è catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Teverola al Fg. 7, P.lla 34, Sub. 2. L'immobile posto al piano terra di un fabbricato ubicato in Teverola alla via Garibaldi avente civico n. 135, è contraddistinto dal civico n. 137.

In occasione dell'accesso è stato rilevato che l'immobile versa in stato di conservazione "**normale**", difatti non è stata riscontrata la necessità di lavori di manutenzione straordinaria e strutturali, che possano avere un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione.

L'accesso pedonale al suddetto immobile avviene attraverso una corte annessa all'immobile posta ad Est del cancello d'ingresso della corte pertinenziale del fabbricato, inclusi nel presente lotto di vendita. Non sarà, dunque, necessario costituire alcuna servitù di passaggio.

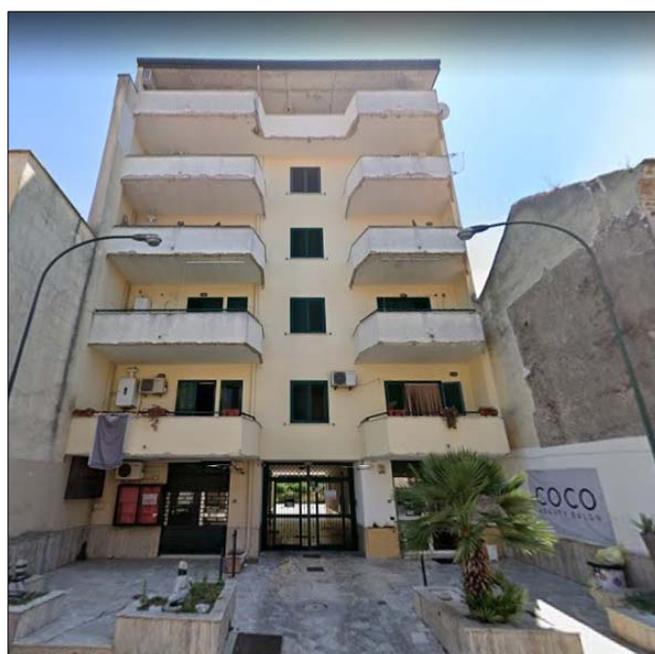
Si riportano di seguito alcune foto scattate in occasione del sopralluogo (Cfr. All. 9 – *Documentazione fotografica*).



*Corte esclusiva e ingresso unità commerciale*



*Corte fabbricato*



*Facciate esterne fabbricato*

\* \* \*

Il fabbricato nel quale è ubicata il locale commerciale pignorato si trova nel centro storico urbano del Comune di Teverola, nella quale sono presenti attrezzature ed aree verdi; nella strada nel quale è ubicato nonché nelle strade limitrofe, sono presenti attività commerciali raggiungibili a piedi.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di accesso, per il bene in oggetto, **risulta costituita un'amministrazione condominiale** e un Regolamento di Condominio (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso*). Esistono, pertanto, dotazioni e oneri condominiali. Si precisa che, non vi sono posti auto assegnati connessi all'immobile staggito.

\* \* \*

L'immobile identificato dal **sub. 2** appartiene alla tipologia catastale "C/1 – Negozi e botteghe" e al momento dell'accesso versava in stato di conservazione "**normale**" (Cfr. All. 9 - *Documentazione fotografica*).

L'unità pignorata, ubicata al piano terra, è composta da:

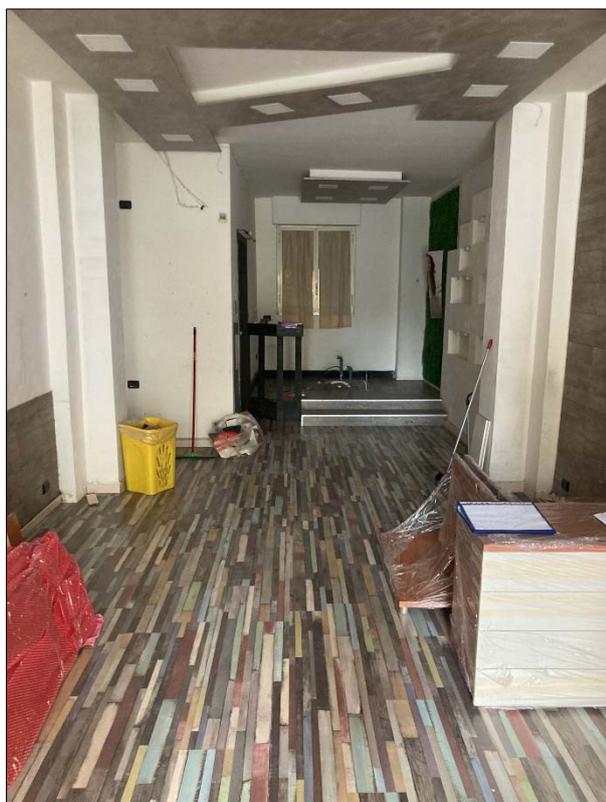
- un locale prima adibito a salone di bellezza ma oggi privo di qualsivoglia arredo fisso e/o apparecchiatura;
- un locale wc;

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

Tribunale di Napoli Nord  
Sezione Terza – Ufficio Esecuzioni Immobiliari



*Ingresso*

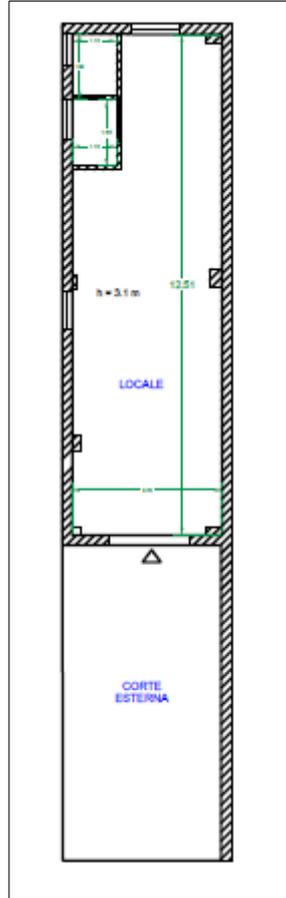


*Locale*



*Locale wc*

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



*Planimetria stato attuale al 09/03/2023*

L'unità pignorata presenta:

- per quanto concerne i muri perimetrali esterni del fabbricato, tinteggiatura di colore giallo ocre, nello specifico dell'unità in questione pareti di colore bianco;



- saracinesca di ingresso in ferro e la porta di ingresso con infissi in pvc;



- pavimentazione corte esclusiva alla palladiana con sfridi in marmo



- infissi esterni in pvc con cancellate in ferro ed una pavimentazione in listoni per pavimenti in pvc autoadesivo, escluso il locale wc;



- pareti tinteggiate di colore bianco e rivestite in parte da listoni in pvc da parete effetto legno;



- per quanto concerne il locale wc pareti tinteggiate di colore bianco e piastrelle di colore azzurro chiaro, pavimentazione in piastrelle di colore bianco;



L'altezza interna si presenta variabile, infatti l'altezza nella parte centrale dell'appartamento risulta di circa 3,00 m.

Si precisa, inoltre, che:

- nell'ambiente è presente un condizionatore;
- l'unità è dotata di impianto idrico ed impianto elettrico.

\* \* \*

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. 16 – *Richiesta A.P.E. e riscontro*). Pertanto, si ritiene di dover prevedere un costo per l'acquisizione del suddetto documento, che si stima pari a € 200,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

\* \* \*

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE**

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

Per quanto concerne suddetti rapporti, 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
Corte esclusiva	0,15	0,18	0,10	<b>0,14</b>

*Tabella rapporti mercantili*

La superficie commerciale lorda dell’immobile risulta pari a circa **57,55** mq, quale somma:

- della superficie commerciale dell’unità commerciale (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) pari a circa **53,12** mq;
- della superficie commerciale della corte esclusiva pari a complessivi **30,90** mq circa, corrispondenti a **4,44** mq ponderati; il fattore ponderale scelto tiene conto della circostanza che tale corte si presenta fronte strada ed è annessa ad un locale commerciale.

La superficie commerciale netta dell’immobile risulta pari a circa **49,77** mq, quale somma:

- della superficie commerciale netta dell’unità commerciale pari a circa **45,34** mq;
- della superficie commerciale della corte esclusiva pari a complessivi **30,90** mq circa, corrispondenti a **4,44** mq ponderati.

***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*).

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale dell'unità commerciale, si precisa che il primo atto di acquisto anteriore di vent'anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (05/02/2021) è l'atto di donazione per Notaio ...Omissis... del ...Omissis... rep. n. ...Omissis... racc. n. ...Omissis... e trascritto in data ...Omissis... ai nn. ...Omissis..., a favore di ...Omissis...nato a...Omissis...il ...Omissis... contro sig. ...Omissis... nato in ...Omissis... il ...Omissis....

Al riguardo, si precisa che dall'esame della visura catastale storica del subalterno pignorato al Catasto Fabbricati, è stato possibile accertare che il bene oggetto di pignoramento, identificato come sub. 2, risulta inserito nell'impianto meccanografico dal 30/06/1987. Dalla lettura della visura catastale si evince che l'immobile è stato sempre di categoria C/1 tuttavia nel 2004 vi è stata una variazione della distribuzione degli spazi interni. Pertanto, lo scrivente ha acquisito telematicamente la visura catastale disponibile risalente al 27/12/1975 dalla quale si rileva che l'immobile presentava un vano fronte strada ed un retrobottega con annesso locale wc.

Per completezza, lo scrivente ha provveduto, altresì, ad acquisire la visura catastale storica della particella n. 476 al N.C.T. (mappale terreno correlato all'unità pignorata), verificando è inserito, fin dall'inserimento nel meccanografico del 26/03/1985, come "*Ente urbano*" ed estensione pari a **06 are 23 ca** e che ha come mappale fabbricato correlato il foglio 7 particella 34.

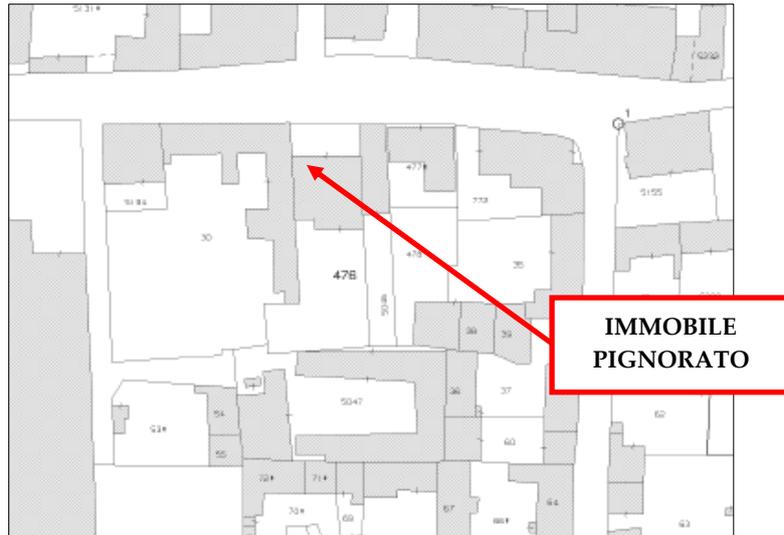
Pertanto, è possibile affermare che i dati catastali riportati nell'atto ultraventennale sopra citato corrispondono con l'immobile pignorato.

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 né sostanziali** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, ed i dati catastali attuali (con la sola eccezione del numero civico che tuttavia non rileva ai fini del pignoramento essendo chiaramente identificato l'immobile);
- **non sussistono variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) né richieste dagli esecutati né da terzi né disposte di ufficio.

\* \* \*

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.



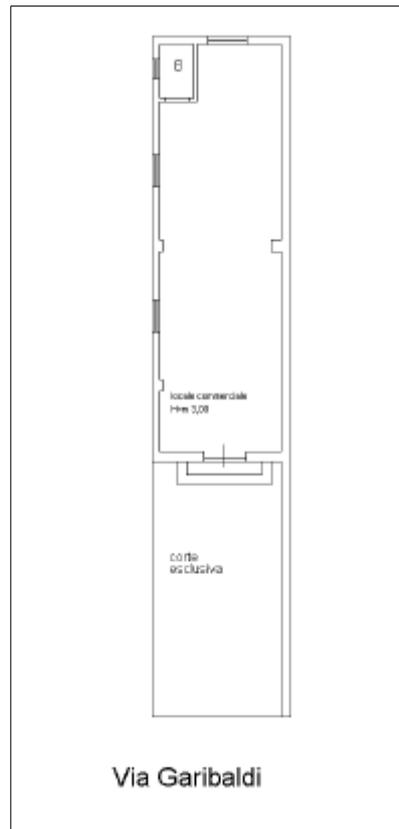
*Particella n. 476 fg. 7 del N.C.T. del Comune di Teverola*

Com'è possibile desumere dalla visura catastale storica del bene pignorato, il mappale correlato terreni presenta un numero di verso da quello fabbricati. In particolare, quest'ultimo è riferito alla particella n.34 mentre quello terreni alla particella n. 476.

\* \* \*

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Teverola, al Foglio 7, P.lla 34, Sub 2, Ctg. C/1 ovvero "Negozi e botteghe", Cl. 2, Con. 45 mq, Sup. Catastale Totale 61 mq, R. € 298,25, via Garibaldi n. 135, piano T (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

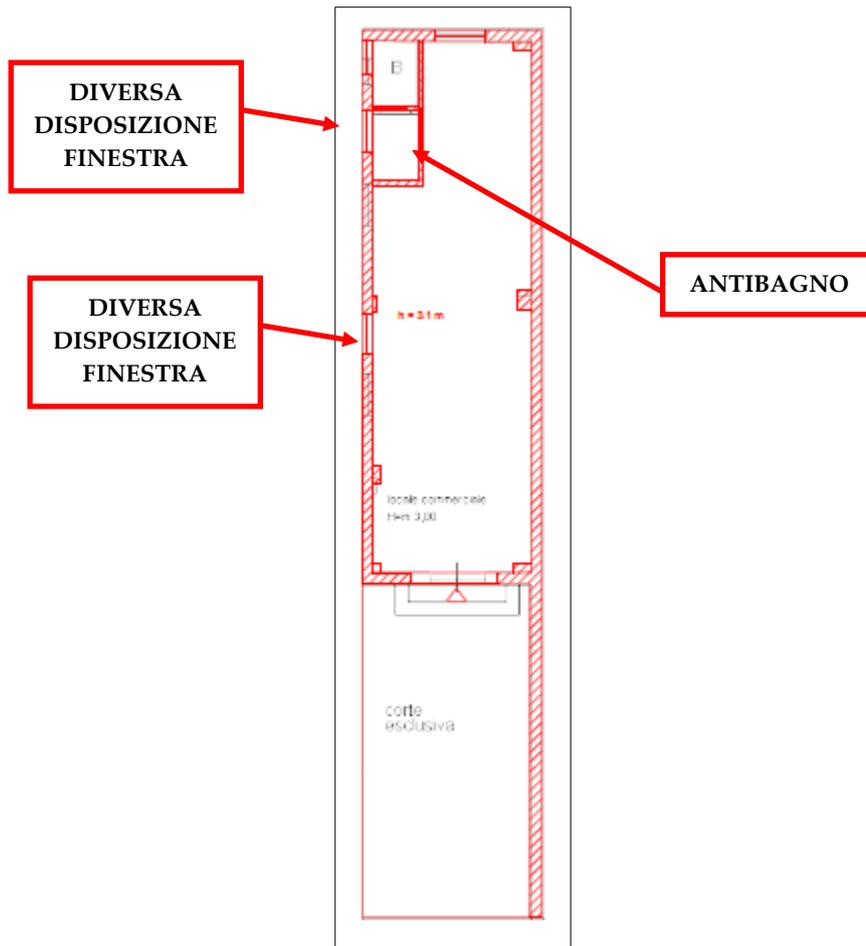
Si riporta di seguito, in formato ridotto, la planimetria catastale dell'immobile acquisita telematicamente dallo scrivente.



*Planimetria catastale del 19/02/2004*

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 di seguito riportato.

In particolare, al fine di identificare con precisione le 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 delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali*).



*Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo*

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

In particolare, è stata rilevata:

- una diversa suddivisione interna in quanto è presente un antibagno;
- la posizione della prima e della seconda finestra poste sulla sinistra entrando in una posizione diversa da quella indicata sul titolo edilizio.

Per quanto concerne le difformità sopra rilevate, si evidenzia che la presenza dell'antibagno potrà essere sanato aggiornando la planimetria catastale attraverso la presentazione di specifica pratica DO.C.FA. presso l'Agenzia delle Entrate, per la quale si stima un costo pari a € 500,00, che dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario, comprensivo del compenso del tecnico da incaricare per effettuare il rilievo dell'immobile. Mentre si prevede il ripristino delle finestre in accordo a quanto indicato nella concessione edilizia ...Omissis....

**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 bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, atteso che il compendio oggetto di procedura è composto da un'unità commerciale, contraddistinta catastalmente da un singolo subalterno, si è proceduto con **l'individuazione di un lotto unico che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato.**

**Piena ed intera proprietà di unità commerciale adibita a negozio** ubicata in Teverola (CE), alla via Garibaldi n. 135, disposto al piano terra di un fabbricato composto da cinque livelli fuori terra. L'unità versa in uno stato di conservazione **"normale"**.

L'unità pignorata, che costituisce un lotto di vendita unico, confina a Nord con via Garibaldi, a Ovest con fabbricato insistente sulla particella n. 30, a Sud e ad Est con androne, cortile annesso al fabbricato (sub. 18).

Il terreno sul quale sorge l'immobile ricade in zona del P.U.C. *"A2 – Residenziale a tutela"*.

Il fabbricato cui il locale commerciale appartiene è stato realizzato in virtù della licenza edilizia n. ...Omissis.... Mentre con concessione edilizia n. ...Omissis... sono stati effettuati interventi volti a cambiare la destinazione d'uso da unità abitativa a locale commerciale.

L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Teverola, al Foglio 7, P.lla 34, Sub 2, Ctg. C/1 ovvero *"Negozzi e botteghe"*; la consistenza attuale presenta alcune difformità rispetto alla documentazione edilizia. In particolare, sono state rilevate una diversa distribuzione interna e la diversa posizione di due finestre poste sulla sinistra entrando nel locale. Al riguardo, sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante la presentazione di pratica DO.C.FA. presso l'Agenzia delle Entrate e sarà necessario ripristinare le due finestre in accordo a quanto indicato nella concessione edilizia ...Omissis....

**PREZZO BASE € 49.400,00**

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

Il titolo di provenienza in favore degli esecutati sig. ...Omissis..., costituito dall'atto di compravendita del Notaio dott. ...Omissis... del ...Omissis... rep. n. ...Omissis... racc. n. ...Omissis..., che lo scrivente ha acquisito in copia presso lo studio notarile della dott. ...Omissis... (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*), non supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **05/02/2021**. Pertanto, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal Magistrato, lo scrivente ha provveduto a verificare quanto indicato nella certificazione notarile, ricostruendo tutti i passaggi di proprietà, risalendo fino al titolo di possesso avente valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo che costituisce valido riferimento.

Dallo studio degli atti reperiti e di quanto riportato nella certificazione notarile a firma del Notaio dott. ...Omissis... del ...Omissis..., lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito i passaggi di proprietà che si sono susseguiti nel tempo, ed in particolare nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, ed ha verificato che, a partire dal 27/09/1973 (anteriore al 05/02/2001), si sono susseguiti i seguenti proprietari:

**1. Dal 27/09/1973 al 16/04/2004**

...Omissis...

Con atto di **donazione** a rogito di Notaio dott. ...Omissis... del ...Omissis..., il sig. ...Omissis... ha donato al sig. ...Omissis... il terreno sul quale, oggi, insiste il fabbricato nel quale ricade l'immobile oggetto del pignoramento, identificato al N.C.T. del Comune di Teverola al Foglio 7 con la particella nn. 34;

**2. Dal 16/04/2004 al 20/07/2004**

...Omissis...

Con accettazione tacita di eredità del defunto ...Omissis... trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di ...Omissis... ai NN. ...Omissis... del ...Omissis... rep. ...Omissis... da parte dei sig.ri ...Omissis...

**3. Dal 20/07/2004 al 19/10/2005**

...Omissis...

Con atto di **Compravendita** a rogito di ...Omissis... notaio in Aversa del ...Omissis... rep. ...Omissis..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate

di ...Omissis... ai nn. ...Omissis... del ...Omissis... il sig. ...Omissis... ha acquistato l'immobile in oggetto.

4. Dal 19/10/2005 al oggi  
...Omissis...

Con atto di **Compravendita** a rogito di ...Omissis... notaio in Santa Maria Capua Vetere del ...Omissis... rep. ...Omissis..., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta ai nn. ...Omissis... del ...Omissis..., i sigg. ...Omissis... hanno acquistato l'immobile in oggetto.

\* \* \*

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 13 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati tutti i passaggi di proprietà intercorsi dalla data del primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo individuato.

...Omissis...

*Diagramma di flusso passaggi di proprietà*

\* \* \*

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare le ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di pignoramento, sul terreno sul quale è stato edificato il fabbricato e sui due esecutati (per le quali il periodo informatizzato, che va dal 10/09/1990 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 05/02/2021), nelle quali 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**

L'atto di compravendita del Notaio ...Omissis... del ...Omissis... rep. n. ...Omissis... racc. n. ...Omissis..., riporta che "il fabbricato cui la porzione immobiliare oggetto del presente

*atto appartiene è stato realizzato in virtù della licenza edilizia n. ...Omissis... rilasciata dal Comune di Teverola in data ...Omissis..., che per lo stesso fabbricato è stata rilasciata la concessione edilizia n. ...Omissis... dal Comune di Teverola in data ...Omissis... e per successivi interventi attuati con D.I.A. è stata presentata al detto Comune la denuncia di inizio attività in data ...Omissis..., prot. ...Omissis...."*

Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, al fine di acquisire la documentazione necessaria a verificare la regolarità urbanistica del cespite pignorato ed 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 Teverola).

Lo scrivente ha proceduto, inoltre, all'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Area tecnica del Comune di Teverola con prot. n. ...Omissis... del ...Omissis... in cui si certifica che:

1. *"l'immobile, ubicato in questo Comune, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 7, particella n. 34 sub. 2 secondo lo strumento urbanistico vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C), risulta individuato in zona "A2" RESIDENZIALE A TUTELA. Prescrizioni urbanistiche del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), per la zona "A2" RESIDENZIALE A TUTELA" come da art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione – Tavola P8. Secondo l'art. 19, la zona omogenea A2 comprende gli aggregati lungo il corso principale come individuati dal P.U.C. Gli interventi in tale zona dovranno conseguire finalità intese ad elevare lo standard funzionale della zona, ora caratterizzata da attività commerciali e direzionali, tenendo conto delle esigenze igieniche di decongestionamento urbano e delle aree da riservare a spazi pubblici e ad attrezzatura. Saranno consentite sostituzioni a parità di volume nonché le trasformazioni di destinazioni d'uso che non comportino le alterazioni delle sagome volumetriche. Nelle zone A2 possono effettuarsi interventi che riguardano:*
  - manutenzione ordinaria (D.P.R. n. 380/01, articolo n° 3, lettera a);
  - manutenzione straordinaria (D.P.R. n. 380/01, articolo n° 3, lettera b);
  - restauro e risanamento conservativo (D.P.R. n. 380/01, articolo n° 3, lettera c);
  - ristrutturazione edilizia (D.P.R. n. 380/01, articolo n° 3, lettera d);
  - demolizione con ricostruzione vincolata;
  - demolizione senza ricostruire.
2. *"l'immobile, ubicato in questo Comune, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 7, particella n. 34 sub 2 risulta interessato da (D.I.A.) pratica n. ...Omissis... e da concessione edilizia n. ...Omissis... del ...Omissis...";*
3. *"Per l'immobile di cui trattasi, non risultano emanate da questo Ente ordinanze di demolizioni" (Cfr. All. 10 – Documentazione Area Tecnica Comune di Teverola).*

\* \* \*

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 Teverola, in data 15 novembre 2023, ha consegnato la documentazione edilizia rinvenuta agli atti del Comune, relativa all'immobile pignorato, effettuando una ricerca anche a nome dei proprietari dello stesso.

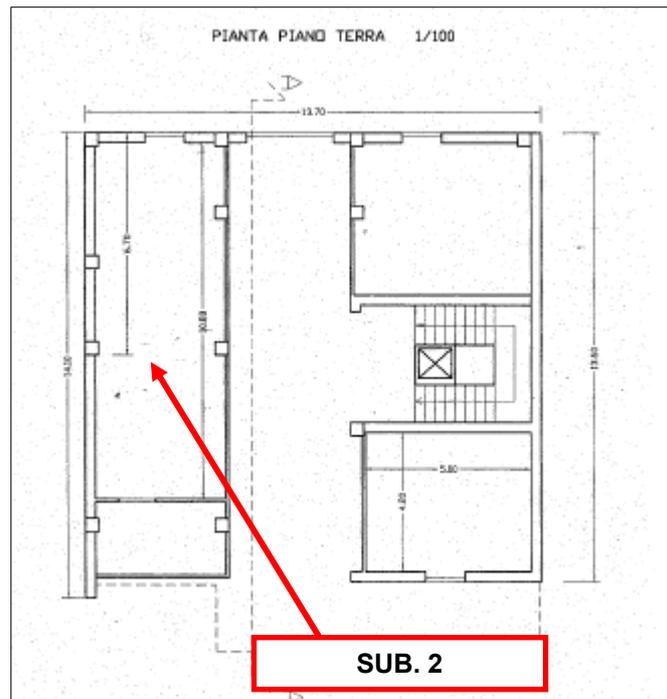
In particolare, dalla ricerca effettuata sono risultati agli atti:

1. la Concessione Edilizia n. ...Omissis... \_del ...Omissis..., rilasciata dal Comune di Teverola, con la quale il signor ...Omissis... provvedeva alla realizzazione dell'intero fabbricato;
2. la Concessione Edilizia n. ...Omissis... del ...Omissis..., rilasciata dal Comune di Teverola, con la quale il sig. ...Omissis... richiedeva "il cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale dei locali 1 e 2 (quest'ultimo è il bene staggito) ubicati al pianto terra con prospetto principale su Via Garibaldi.

\* \* \*

Dall'esame della documentazione acquisita, è stato possibile verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, che viene esaminata di seguito per il lotto identificato. In particolare, si evidenzia che il bene oggetto di vendita è stato edificato in virtù di:

- Concessione Edilizia n. ...Omissis... \_del ...Omissis.... Si riporta, di seguito, un grafico planimetrico allegato alla suddetta pratica edilizia:



*Planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. ...Omissis...*

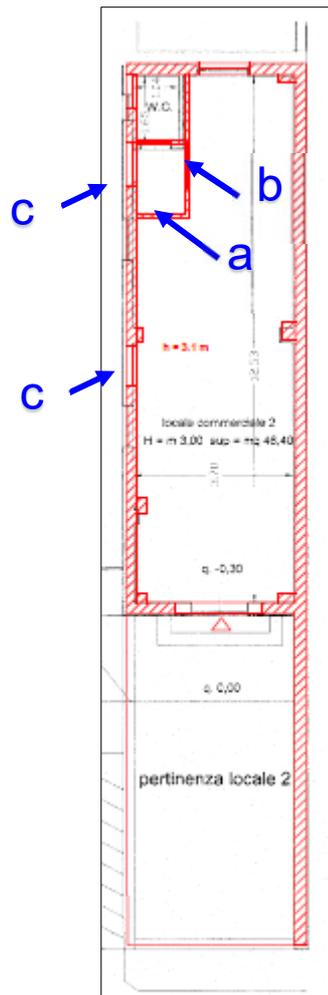
- **Concessione Edilizia n. ...Omissis... \_del ...Omissis...** sopra citata, le cui opere, con riferimento al bene staggito, consistono in:
  - cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale del bene staggito;
  - opere interne inerenti all'abbassamento della quota del piano terra di -0,30 mt. in modo tale che l'altezza utile interna passi da 2,70 ml. a 3,00 ml. e quindi i locali risultino idonei a tale destinazione. Inoltre, messa in opera di pavimentazione e tinteggiatura.



*Planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. ...Omissis...*

Dal confronto tra la documentazione grafica allegata al titolo autorizzativo e quanto rilevato in occasione dell'accesso è possibile osservare **le medesime difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale**, per la descrizione delle quali si rimanda alla risposta al quesito n. 3.

Per maggiore chiarezza e come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia (nero) e le planimetrie di rilievo (rosso) (Cfr. All. 17 – *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria allegata ai titoli abilitativi alla costruzione*), nella quale sono evidenziate con frecce di colore blu le difformità rilevate.



*Sovrapposizione planimetria allegata alla concessione n. ...Omissis... (nero) – planimetria di rilievo (rosso)*

Al riguardo, occorre evidenziare quanto segue:

- per quanto riguarda la diversa distribuzione interna, mediante la creazione di tramezzature interne (a) con l'apertura di una porta ad Est (b) per la realizzazione dell'antibagno, si rappresenta che non sarà necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, bensì l'aggiornamento della documentazione urbanistica, in quanto l'intervento risulta essere sanabile ai sensi della sentenza del TAR Campania – Napoli, Sez. II, 22/08/2017, n. 4098, che cita *“La diversa distribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature, purché non interessi le parti strutturali dell'edificio, costituisce attività di manutenzione straordinaria soggetta al semplice regime della comunicazione di inizio lavori (...) pertanto, l'omessa comunicazione non può giustificare l'irrogazione della sanzione demolitoria che presuppone il dato formale della realizzazione dell'opera senza il prescritto titolo abilitativo”*;
- per quanto riguarda invece la diversa configurazione delle finestre (c) rilevata in fase di sopralluogo rispetto alla concessione edilizia n. ...Omissis... del ...Omissis... si prevede il ripristino delle stesse (Cfr. All. – *Computo Metrico*).

In conclusione, le difformità riscontrate risultano sanabili attraverso la presentazione, a cura dell'acquirente di una pratica di C.I.L.A. in sanatoria, per la quale si stima un costo complessivo di circa € 1.500,00, compreso il compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato, oltre ai lavori per il ripristino delle aperture in accordo al titolo edilizio che comportano un costo di € 917,07 oltre iva

\* \* \*

Con prot. n.34 del 05/01/2004 il Comune di Teverola ha attestato di non aver nulla excepto in ordine all'istanza di ottenere il Certificato di Agibilità relativo a quanto realizzato con Concessione Edilizia ...Omissis... e attesta che *"il richiedente sig. ...Omissis... ha depositato in data ...Omissis... la documentazione prevista dal comma 2 dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 N. 425, e che sulla stessa, nulla è stato excepto."* (Cfr. All. 10 – Documentazione Area Tecnica Comune di Teverola).

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

Come già precisato nella presente relazione, in occasione del primo accesso effettuato in data 09/03/2023, la debitrice sig.ra ...Omissis..., che ha consentito l'accesso all'immobile, ha comunicato, come peraltro verificato in occasione del sopralluogo, che, allo stato, non vi era nessuna attività in esercizio nell'unità commerciale. (Cfr. All. 1 – Verbali di accesso e foglio informativo).

Al riguardo, si precisa che la debitrice risulta residente presso il Comune di ...Omissis..., come riportato sul documento di identità visionato dallo scrivente in occasione del sopralluogo e che il sig. ...Omissis... risulta residente presso il Comune di ...Omissis... come attestato dal certificato di residenza acquisito dallo scrivente presso il Comune di ...Omissis... (Cfr. All. 11 – Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...Omissis...).

\* \* \*

Si precisa, infine, che il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, in ordine all'esistenza o meno di contratti di locazione e comodato attualmente in essere intestati agli esecutati, al fine di verificare quanto dichiarato in sede di accesso. In riscontro alla propria richiesta, l'Ufficio Direzione Provinciale di Caserta, in data 14/11/2023, ha comunicato che dal controllo in Anagrafe Tributaria, per i sig.ri esecutati non risultano contratti registrati presso questo Ufficio. (Cfr. All. 6 – Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro).

Non sussistono, dunque, contratti di locazione attualmente in essere relativi all'abitazione oggetto della presente procedura di espropriazione.

**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 sull'immobile pignorato:

- a) 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**;
- b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sui nominativi degli esecutati sigg. ...Omissis... che sull'immobile pignorato (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 10/09/1990 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 05/02/2021) con l'attuale e con le precedenti identificazioni catastali al N.C.E.U. e al N.C.T., e dalla Certificazione Notarile (Cfr. All. 2 - *Certificazione Notarile* ed All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*), risultano, quali formalità pregiudizievoli:
  - il **verbale di pignoramento immobili** rep n. ...Omissis... del 23/12/2020, trascritto il 05/02/2021 ai nn. ...Omissis... ed emesso dal Tribunale di Napoli Nord contro i sigg. ...Omissis... a favore di ...Omissis...;
  - l'**ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** nascente da atto di mutuo per Notaio dott. ...Omissis... rep. n. ...Omissis... del ...Omissis..., iscritta il ...Omissis... ai nn. ...Omissis... contro i sigg. ...Omissis... e a favore di ...Omissis...;
  - l'**ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ipoteca della riscossione** a favore di ...Omissis... rep. n. ...Omissis... del ...Omissis..., iscritta il ...Omissis... ai nn. ...Omissis... contro il sig. ...Omissis... per un importo complessivo di € 30.817,78 oltre agli interessi di mora maturandi;
- c) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge;
- d) non sussistono vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici;
- e) come dichiarato dall'esecutata in occasione dell'accesso, è costituito un condominio, amministrato dal sig. ...Omissis..., che, a seguito di specifica richiesta dello scrivente, con mail del 03/11/2023 ha comunicato che sussiste un Regolamento Condominiale e ha trasmesso le quote condominiali insolute dei debitori negli ultimi due anni (Cfr. All. 20 – *Documentazione Condominio*);
- f) non sussistono **servitù di passaggio** attive e/o passive;
- g) non risultano provvedimenti di sequestro penale.

Per completezza, come già riportato in precedenza, si rappresenta che:

- a) è stato proposto, presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Napoli Nord, il decreto ingiuntivo n. ...Omissis... - RG N. ...Omissis... - Decreto ingiuntivo n ...Omissis... del ...Omissis..., con cui il Condominio ...Omissis... con sede in Teverola alla Via Garibaldi n. 135 fa ricorso per chiedere il pagamento del debito di 2.666,05 €. relativo ai bilanci consuntivi 2020 e 2021.
- b) nel fascicolo telematico è stato depositato in data 3 ottobre 2023 dall'Agenzia di Riscossione per la provincia di Caserta la proposta di intervento nella procedura in oggetto in danno di ...Omissis... per un importo di € 7.671,42 relativo a tributi iscritti al ruolo

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- ✓ i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative **all'ipoteca** ed al **pignoramento**;
- ✓ i costi necessari per la **regolarizzazione catastale ed urbanistica**;
- ✓ i costi per **l'acquisizione dell'A.P.E.**;
- ✓ i costi per il **ripristino dello stato dei luoghi**;
- ✓ i costi per **oneri condominiali insoluti** negli ultimi due anni.

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:

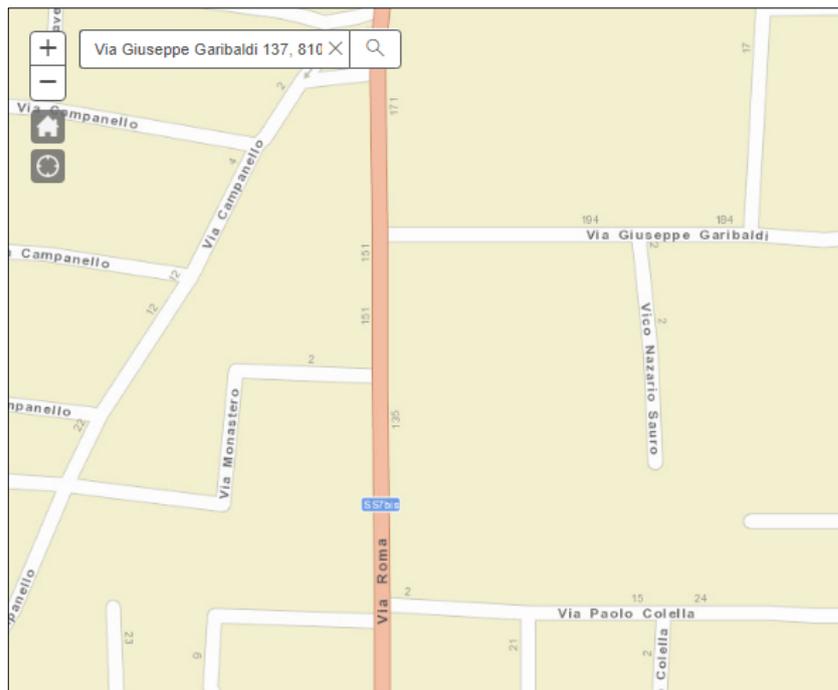
N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramento e ipoteca	€ 769,00
2	Regolarizzazione catastale (D.O.C.F.A.)	€ 500,00
3	Regolarizzazione urbanistica (C.I.L.A. in sanatoria)	€ 1.500,00
4	Acquisizione A.P.E.	€ 200,00
5	Costi per il ripristino stato dei luoghi (iva al 22% inclusa)	€ 1.118,82
6	Oneri condominiali insoluti ultimi due anni	€ 351,11
<b>TOTALE</b>		<b>€ 3.540,00</b>

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, per l'acquisizione dell'A.P.E., il ripristino dello stato dei luoghi, gli oneri condominiali insoluti (punti 2, 3, 4, 5, 6 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.



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

**QUESITO 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 28/02/2023, apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (Cfr. All. 14 – *Richiesta certificazione usi civici e riscontro*).

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

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

Come dichiarato dall'esecutata in occasione dell'accesso (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo*), per il bene pignorato, sussiste un'amministrazione condominiale e, pertanto, sussistono spese fisse o straordinarie.

In particolare, come dichiarato dall'esecutata in occasione dell'accesso, per il bene pignorato sussiste il Condominio ...Omissis... amministrato dal sig. ...Omissis...

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, oltre al procedimento giudiziario del presente pignoramento, l'Amministratore ha comunicato che è stato proposto, presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Napoli Nord, il decreto ingiuntivo n. ...Omissis... - RG N. ...Omissis... - Decreto ingiuntivo n. ...Omissis... del ...Omissis..., con cui il Condominio ...Omissis... con sede in Teverola alla Via Garibaldi n. 135 fa ricorso per chiedere il pagamento del debito di 2.666,05 €. relativo ai bilanci consuntivi 2020 e 2021.

Al fine di conoscere le spese di gestione dell'immobile oggetto di pignoramento, il giorno 21/03/2023 lo scrivente ha inoltrato a mezzo mail apposita richiesta al sig. ...Omissis... In riscontro, con mail del 03/11/2023, lo stesso inviava documentazione riportante la quota mensile di **euro 14,21** per quanto riguarda le spese ordinarie relative all'immobile pignorato. Trasmetteva inoltre allo scrivente (Cfr. All. 20 – *Documentazione Condominio*):

- copia del verbale con l'ultima conferma alla carica di Amministratore alla ...Omissis... nella persona del sig. ...Omissis..., assemblea del 20/03/2019, con approvazione bilanci consuntivi anno 2018 e relativo piano di riparto, approvazione bilancio preventivo anno 2019 e relativo piano di riparto;
- Regolamento di condominio ...Omissis... Comune di Teverola (CE) – Via Garibaldi n. ...Omissis... approvato con delibera assembleare del ...Omissis...;
- Situazione contabile risultante a debito dei sig.ri ...Omissis...:

- ✓ per quanto concerne l'anno 2021 le spese ordinarie relative all'immobile pignorato ammontano a € 28,42, ripartiti in n. 2 rate da € 14,21 e di un saldo a debito precedente di € 2.258,79;
- ✓ per quanto concerne l'anno 2022, le spese ordinarie relative all'immobile pignorato ammontano a € 170,52, ripartiti in n. 12 rate da € 14,21;
- ✓ per quanto concerne l'anno 2023, le spese ordinarie relative all'immobile pignorato ammontano a € 156,31, ripartiti in n. 11 rate da € 14,21 fino al mese di novembre 2023;
- ✓ per quanto concerne l'anno 2021 le spese straordinarie relative all'immobile pignorato ammontano ad un totale di 10,07 € per impianto TV;

Pertanto, limitatamente agli ultimi due anni, ad oggi, sussistono spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate dai debitori per un importo complessivo di € 351,11 (dato da € 156,31 [debito al 2023] + € 170,52 [debito al 2022] + € 14,21 [debito al 2021] + € 10,07 [debito 2021 impianto TV]).

Infine, si rappresenta che nel fascicolo telematico è stato depositato in data 3 ottobre 2023 dall'Agenzia di Riscossione per la provincia di Caserta la proposta di intervento nella procedura in oggetto in danno di ...Omissis... per un importo di € 7.671,42 relativo a tributi iscritti al ruolo

### ***QUESITO 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 manca 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;

a parere dello scrivente, l'unico criterio di stima possibile per il lotto in questione, è quello dell'*Income Capitalization Approach* e, 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. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem 2023;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni novembre 2023;
- 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:

	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	€ 500,00	90	5,6	0,98	5,44	0,85	4,63
2	Immobiliare.it	€ 1 400,00	200	7,0	1,08	7,54	0,85	6,41
3	Immobiliare.it	€ 1 100,00	175	6,3	1,11	6,96	0,85	5,91
4	Immobiliare.it	€ 2 500,00	450	5,6	1,08	5,98	0,85	5,08
								5,51

#### 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;
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%.

**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:

	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
	Immobiliare.it	€ 55 000,00	70	786	1,00	786	0,85	668
	Immobiliare.it	€ 280 000,00	430	651	1,05	682	0,85	579
							<b>PREZZO MEDIO</b>	<b>623,6</b>

#### *Quotazioni vendita*

Si evidenzia che allo stato non vi sono molti immobili commerciali in vendita per tale motivo è stato preso in considerazione anche un immobile di caratteristiche molto diverse, ancorché opportunamente ragguagliate.

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

\* \* \*

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

#### Stima analitica.

**Quotazione 1:** Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "C1 – Negozi e botteghe", per la quale l'OMI (I sem 2023) riporta specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "B3 – Centrale/CENTRO STORICO" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari), il **canone** di un immobile avente una superficie commerciale lorda di circa **57,6 mq** può essere compreso tra a € 316,53 e € 575,50 mensili. In particolare, attese le caratteristiche dell'immobile, si ritiene debba essere applicato il valore minimo pari a € 316,53

**Quotazione 2:** la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in stabile di fascia media in "normale" stato di conservazione di tipologia "negozi e botteghe" (categoria catastale C1) ubicato nella zona definita "B3 – Centrale/CENTRO, STORICO", risulta presentare un minimo di € 4,55, uno medio di 6,77 ed uno massimo di €

8,99 €/mq x mese (Cfr. All. 19 – *Banca dati quotazioni immobiliari*); in particolare, per le caratteristiche del bene staggito, si ritiene debba essere applicato il valore minimo che comporta un canone di € 276,50 mensili.

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 dell'abitazione oggetto di stima, si aggira intorno ai € 317,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di 300,00 €/mq; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 3.600,00.

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 € 2.520,00.

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:

<b>Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio</b>	<b>incrementi/ decrementi</b>
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 mediamente "normale",
- si trova in una zona centrale del comune di Teverola;
- è ubicato all'interno di un fabbricato in "normali" condizioni di manutenzione;

- non è dotato di particolari caratteristiche di prospicienza e luminosità essendo situato al piano terra;
- presenta un normale grado di finitura interno;

si ottiene un saggio finale pari a 4,12 %, 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:

$$V_{m1} = € 2.520,00 / 0,0412 = \text{circa } € 61.165,00$$

Stima sintetica.

Quotazione 1: Anche per tale criterio di stima, trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria “C1 – negozi e botteghe”, per la quale l’OMI (II semestre 2022 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita “B3 – Centrale/CENTRO STORICO” dall’Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari), il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione “normale”, può essere compreso tra 1.000,00 – 1.800,00 €/mq. In particolare, per le caratteristiche del bene si ritiene debba essere applicato un valore di **1.200,00 €/mq**.

Quotazione 2: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in stabili di fascia media in “normale” stato di conservazione di tipologia “negozi e botteghe” (categoria catastale C1) ubicato nella zona definita “B3-Centrale/CENTRO STORICO”, risulta pari a **1.274,00 €/mq** (Cfr. All. 19 – Banca dati quotazioni immobiliari). In particolare, per le caratteristiche del bene, applicando il medesimo coefficiente correttivo rispetto al valore medio di cui alla quotazione n.1, si ritiene debba essere applicato un valore di **1.092,00 €/mq**.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **625,00 €/mq**.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di **972,00 €/mq**. Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (972,00 \text{ €/mq} \times 57,55 \text{ mq}) = € 55.940,00$$

Dunque, per determinare il 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:

$$V_m = (\text{€ } 61.165,00 + \text{€ } 55.940,00) / 2 = \text{circa € } 58.552,50$$

**valore di mercato del lotto pignorato**

corrispondente ad un importo unitario pari a circa **1.017,00 €/mq**.

\* \* \*

Per quanto concerne gli eventuali deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, attesa:

- l'assenza di occupazione del bene;
- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;

si è ritenuto di non applicare alcuna decurtazione.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	<b>€ 58.552,50</b>
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	<b>1.01700 €/mq ca</b>
pratica C.I.L.A. in sanatoria	<b>€ 1.500,00</b>
regolarizzazione catastale	<b>€ 500,00</b>
Costi per il ripristino stato dei luoghi (iva al 22% inclusa)	<b>€. 1.118,82</b>
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
spese condominiali	<b>€. 351,11</b>
acquisizione A.P.E.	<b>€ 200,00</b>
valore di mercato al netto delle decurtazioni	<b>Circa € 54.880,00</b>

<b><math>V_{\text{MERCATO}} = \text{€ } 54.880,00</math></b>
--

Si quantificano, inoltre, in **€ 769,00** i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca.

\* \* \*

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 acquisiti 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:

$V_{asta} = € 49.400,00$
<b>DEBITO: € 69.995,31 oltre spese e interessi</b> (Cfr. Atto di precetto)

***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. Dagli accertamenti condotti dallo scrivente, si desume che i debitori dispongono della piena proprietà del cespite per ½ ciascuno, coniugi in regime di comunione legale.

Si precisa, al riguardo, che la quota in titolarità degli esecutati non risulta suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. Si rappresenta, in aggiunta, che l'immobile, che si presenta quale unità commerciale con un unico accesso, non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

***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.***

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i **certificati** di seguito riportati:

- certificato di residenza storico degli esecutati sig.ra ...Omissis...;
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, completo delle annotazioni a margine dei sig.ri ...Omissis...;

Dagli stessi si evince che:

- Il sig. ...Omissis... risulta residente ...Omissis...; pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il 05/02/2021) ad oggi (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...Omissis...*);
- La sig.ra ...Omissis... risulta residente a ...Omissis...; pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il 05/02/2021) ad oggi (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...Omissis...*);

**ELENCO ALLEGATI:**

**...OMISSIS...**

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 46 pagine oltre n. 22 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Come disposto dal Magistrato, le parti hanno facoltà di far pervenire all'esperto, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza e secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc, note critiche alla relazione.