

All' ill.mo **Dott.ssa Fabrizia Fiore**

Tribunale di Napoli NORD

Terza Sezione Civile

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. **96/2022/EI** (Su istanza della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] rappresentata e difesa dall' [REDACTED] nei confronti di xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx).

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto **Ing. Antonio Di Fiore** nato a **Napoli** il **09/03/1987**, [REDACTED], C.F. **DFR NTN 87C09 F839E**, [REDACTED] iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di **Napoli** sez. **A** col n. d' ordine **20821**, [REDACTED]

[REDACTED]

AVENDO RICEVUTO

In data **06 luglio 2023** nomina di **Esperto Estimatore** dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Napoli NORD *dr.ssa Fabrizia Fiore*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. al foglio **5**, particella **354**, sub **2** siti in **Trentola Ducenta (CE)**.

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l' attività di esperto per le stime immobiliari.

Con Osservanza

Ing. Antonio Di Fiore



Tribunale di Napoli NORD

Ufficio Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Es. Imm. Sub. RGE **96/2022/EI**

Avviata da [REDACTED]

Contro **xxxxxxxxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxxxxxxxx**

G.E.: Dr.ssa **Fabrizia Fiore**

Stimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

- **Introduzione**

Con ordinanza in data **06 luglio 2023**, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa **Fabrizia Fiore** nominava esperto stimatore il sottoscritto **Ing. Antonio Di Fiore** con studio in **Qualiano**, in P.zza **J.F. Kennedy** n. **20**, regolarmente iscritto all'Albo degli **Ingegneri** della Provincia di **Napoli** al n. **20821**. In data **29 dicembre 2023**, lo scrivente depositava istanza di proroga dei termini di deposito pari a **30 gg**. La quale veniva accettata dall'Onorevole Giudicante.

- **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.pc.**

Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** a firma del notaio [REDACTED] emessa in data **19/04/2022**, nonché una seconda certificazione ad integrazione della prima emessa in data **18/05/2022**. La **certificazione notarile sostitutiva** risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Essendo in presenza di deposito di certificazione notarile sostitutiva, si precisa che i dati catastali sia attuali che storici sono indicati nella suddetta certificazione.



-QUESITI DEL GIUDICE-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

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



Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

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.*



- **Operazioni Peritali**

Al fine di rivestire la funzione di cui sono stato investito dall'Onorevole Giudicante, previo avviso a tutte le parti interessate, tramite convocazione effettuata dal Custode Giudiziario nominato, Avv. **Paola Matera**, mi sono recato il giorno **25 luglio 2023**, alle ore **15:00** in **Trentola Ducenta (CE)** alla via **Lago Lucrino n. 15**, presso l'area meglio identificato in catasto urbano al **Foglio 5 Particella 354 Sub 2**, al fine di esperire le adeguate e necessarie operazioni peritali. Il tutto come meglio specificato dal verbale redatto in tale sede. Nel corso dell'accesso si constatava che sul lotto, oggetto della presente, è edificata un immobile residenziale unifamiliare, dimora del debitore esecutato.

Si precisa in questa sede che il [REDACTED] era presente durante le attività programmate. Ragion per cui lo scrivente ed il custode nominato hanno consegnato la scheda informativa al debitore come prescritto all'interno del fascicolo: ***"Linee guida per l'esperto nella redazione della relazione di stima ai sensi degli artt. 568 c.p.c e 173 bis disp. Att. C.p.c."*** – **Sezione C – Punto 3**. Rendendolo edotto su quelli che sono i temi salienti e le operazioni proprie della procedura.



Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

precisamente: - *appartamento al piano primo, della consistenza di cinque vani e mezzo catastali, confinante con detta via, appartamento suv. 3, vano scala, salvo se altri; riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, p.lla 354 sub. 2, piano 1, cat. A/2, cl.2, vani 5.5 R.C. Euro*

2. Dichiarazione di Successione, devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Aversa il 30/09/1997 al n. 87/415, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – SCMV il 21/08/2007 al n. 26574 a favore [REDACTED] nato [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà e dei figli: [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nata [REDACTED] deceduta [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

Per completezza di trattazione, si evidenzia che il fabbricato, oggetto della presente trattazione, è stato edificato sulla zona di terreno sita in **TRENTOLA DUCENTA**, in totale assenza di titolo edilizio. Su di esso è pendente una domanda di condono ex Legge 47/85 prot. gen. N. **4812** del **30/09/1986** in ditta sig.ra [REDACTED] con c.f. [REDACTED]

In ordine a quelli che sono i **diritti reali pignorati** si precisa che quelli indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati, così come riportato in precedenza.

Come da indagini catastali effettuate dallo scrivente, i beni oggetto della esecuzione immobiliare risultano, alla data in cui si scrive, censita all'interno del N.C.E.U. del territorio di competenza del Comune di **TRENTOLA DUCENTA** prov. **(CE)** con i seguenti identificativi **Foglio 5 Particella 354 Sub 2.**

Par bene precisare che l'unità immobiliare, oggetto della presente, è inserita all'interno di un fabbricato plurifamiliare servito da una corte esclusiva. Tale unità, ad oggi, **è la dimora degli esecutati.** Questa è dotata di una zona esterna tramite la quale si raggiunge il fabbricato plurifamiliare. Dotata di accesso pedonale e carrabile. Quest'ultima risulta pavimentata ed utilizzata come parcheggio. Dotata di accesso pedonale e carrabile. Quest'ultima risulta pavimentata ed utilizzata come parcheggio. Tramite una scala comune



si raggiunge l'unità immobiliare oggetto della presente. In merito a tale unità si dirà meglio in seguito.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto. Vi è, unicamente, una discrepanza del tutto formale inerente l'indirizzo dell'immobile. Che non è via Lavinaio ma via Lago Lucrino n.4 . Al fine di una esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si riporta qui di seguito un **confronto delle foto satellitari**, reperite dal web tramite google.maps, con le **mappe catastali**, reperite presso gli enti competenti. (Vedi **Allegato 04**)



Figura 1: Foto Satellitare Google MAPS

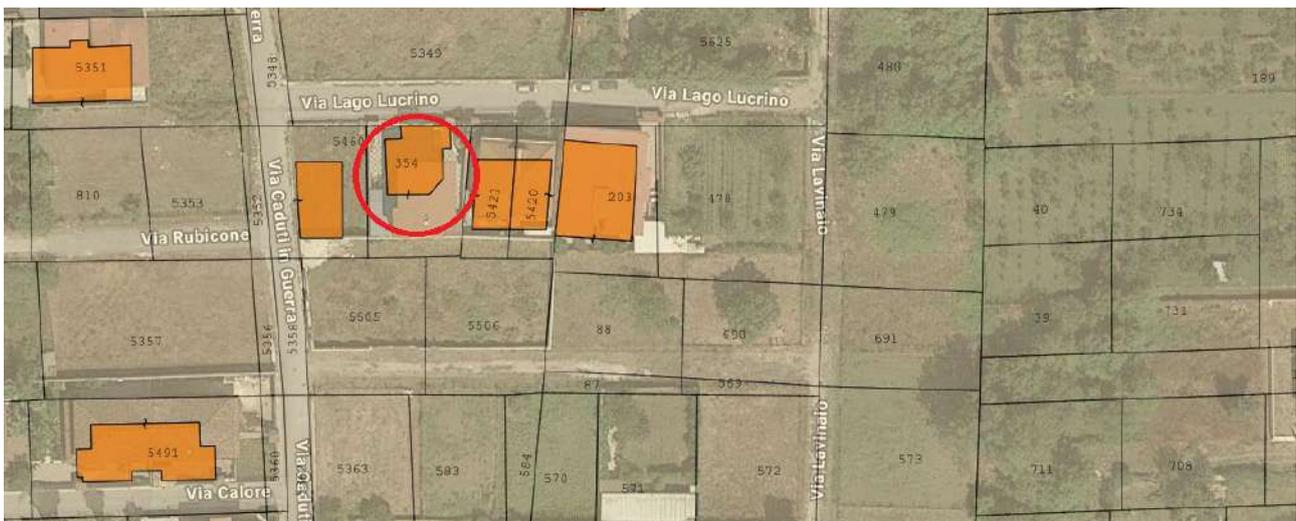


Figura 2: Elaborato di Mappa Catastale





Figura 3: Foto Satellitare Google Maps 3d

Come si può osservare, nell'estratto di mappa catastale l'edificio viene riportato in una conformazione differente rispetto allo stato effettivo dei luoghi. Ration per cui, prima di aver provveduto alle dovute operazioni urbanistiche bisognerà provvedere all'aggiornamento dell'Elaborato Mappale, in sede catastale.

LOTTO 1 – UNICO

Foglio **5**, P.IIa **354**, Sub. **2**: Unità immobiliare, unifamiliare, posta al piano primo di un edificio residenziale plurifamiliare dotato di cortile pertinenziale pavimentato, attraverso il quale avviene l'accesso, sia carrabile che pedonale, dalla pubblica via, che conduce al fabbricato in parola. Quest'ultimo è servito da una scala condominiale che conduce al piano primo. L'unità sub. 2 ha una superficie totale di circa **110 mq**. Con riferimento alla zona a carattere residenziale, le funzioni sono così ripartite: - **zona giorno**: raggiungibile tramite una scala interna e con accesso diretto nel ingresso/soggiorno ed adiacente cucina, tale zona giorno è servita da adeguate finestrate, le quali garantiscono una luminosità adeguata agli spazi interni, rendendoli agibili e godibili; - **zona notte**: distaccata dalla zona giorno, tramite una zona filtro, risulta composta da n. **2** camere da letto e servizi igienico a servizio di quest'ultime. Tali ambienti sono distribuiti a mezzo disimpegno che ripartisce anche le due zone richiamate in precedenza.;

Di seguito, in maniera puntuale, vengono riportati tutti i dati maggiormente significativi, sotto un aspetto catastale, relativi ai cespiti oggetto di esecuzione



Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/07/2023

Dati identificativi: Comune di **TRENTOLA DUCENTA (L379) (CE)**

Foglio **5** Particella **354** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 468,68**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Indirizzo: VIA LAVINAIO n. SNC Piano 1

Dati di superficie: Totale: **110 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **106 m²**

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

Ultimo atto di aggiornamento: VOLTURA D'UFFICIO del 27/12/2007 Pratica n. CE0093342 in atti dal 26/02/2008 COMPRAVENDITA (n. 4049.1/2008)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

NOTE CATASTALI ESPERTO: Con riferimento al cespite i dati riportati in visura sono conformi a quanto riportato in loco. Si dichiara che le consistenze superficiali nonché la distribuzione degli ambienti rilevate in loco in data **25/07/2023** **NON sono conformi con quanto riportato negli elaborati grafici depositati presso il competente ufficio del territorio e né, tanto meno, con quanto depositato l'Ufficio Urbanistica del comune di Villa di Briano.** Si dovrà procedere ad aggiornamento planimetria catastale, tramite pratica DOCFA, nonché di deposito nuovo tipo mappale. In ultimo si ribadisce che, sotto il profilo formale, va allineata la toponomastica riportata in visura.

CONFINI LOTTO 1: Foglio 5 Particella 354 Sub 2. Come desunto sia dalle planimetrie catastali, che dagli estratti di mappa, nonché durante gli accessi effettuati, il lotto individuato confina:

A Est: Foglio **5** Particella **5421** Sub **xxx**

A Sud: Foglio **5** Particella **5505/5506** Sub **xxx**

A Nord: **Strada Pubblica**

A Ovest: Foglio **5** Particella **5460** Sub **xxx**

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

Nella data prestabilita per l'inizio delle attività peritali, identificato i beni oggetto di esecuzione il quale, si ricorda in questa sede, è così individuato:



Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

	Comune	Indirizzo	F.	P.Ila	S.	Reddita	Categoria Catastale	Classe	Superficie
1	TRENTOLA DUCENTA (CE)	VIA LAVINAIO n. SNC	5	354	2	€ 468,68	A/2 - Abitazioni Civile	2	110,00

Come già detto, nel corso dell'accesso su richiamato, si è riscontrata la presenza di un edificio plurifamiliare su di più livelli del quale si è dato riscontro sia metrico che fotografico. Le consistenze superficiali nonché la distribuzione degli ambienti rilevate in loco in data **25/07/2023 NON sono conformi con quanto riportato negli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Urbanistica del comune di VILLA DI BRIANO.** Contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale, per la misurazione delle distanze orizzontali, e metro rigido di legno, per la misurazione delle distanze verticali, tali riscontri vengono riportati in allegato alla presente (Vedi **Allegato 3.1 e 3.2**).

In tale data, come si può riscontrare da verbale allegato redatto, e depositato dal custode nominato, si è constatato che il cespite era occupato dal Sig.ra **xxxxxxxxxxxxxxxx** e dalla **famiglia**.

L' **UNITA' IMMOBILIARE**, di cui fa parte il lotto n.1, Unità immobiliare, unifamiliare, posta al piano primo di un edificio residenziale plurifamiliare dotato di cortile pertinenziale pavimentato, attraverso il quale avviene l'accesso, sia carrabile che pedonale, dalla pubblica via, che conduce al fabbricato in parola. Quest ultimo è servito da una scala condominiale che conduce al piano primo. L'unità sub. 2 ha una superficie totale di circa **110 mq**. Con riferimento alla zona a carattere residenziale, le funzioni sono così ripartite: - **zona giorno**: raggiungibile tramite una scala interna e con accesso diretto nel ingresso/soggiorno ed adiacente cucina, tale zona giorno è servita da adeguate finestrate, le quali garantiscono una luminosità adeguata agli spazi interni, rendendoli agibili e godibili; - **zona notte**: distaccata dalla zona giorno, tramite una zona filtro, risulta composta da n. **2** camere da letto e servizi igienico a servizio di quest'ultime. Tali ambienti sono distribuiti a mezzo disimpegno che ripartisce anche le due zone richiamate in precedenza.

Gli spazi interni sono tenuti con un livello medio, le pareti sono intonacate e tinteggiate, di contro le superfici destinate ad accogliere i servizi igienici sono rifinite con rivestimenti ceramici tali da garantire un idoneo stato di igiene e salubrità degli ambienti. Gli infissi



Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

interni sono in legno, a battente, per quelli che sono gli spazi interni. Il locale cantinato è raggiungibile tramite accesso diretto, declinato da porta in ferro, con accesso diretto dal cortile esterno.

Per quanto concerne l'**attestato di prestazione energetica (A.P.E.)** dall'atto di acquisto non era presente alcun A.P.E.. Attualmente non è stato fornito alcun attestato che possa giustificare la sua presenza o meno. Seguendo i prezzi di mercato, il costo medio per l'acquisizione di un'APE, è pari a **250,00 €**.

Al fine di meglio definire, anche da un punto di vista spaziale e materico l'immobile oggetto della presente, oltre alla descrizione di tutti gli ambienti e di tutte le caratteristiche che lo compongono lo scrivente, di seguito, ha ritenuto opportuno riportare le foto maggiormente significative, per le restanti si invita il lettore a visionare il report fotografico riportato in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 2**).





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

Al fine di dare risposta nel migliore dei modi al seguente quesito lo scrivente ha provveduto all'acquisizione del seguente materiale catastale: -) Visura catastale, -) Planimetria Catastale -) Elaborato di tipo mappale, -) Elaborato Mappale (Vedi **Allegato 05**).

Situazione dell'unità immobiliare – CESPITE:

	Comune	Indirizzo	F.	P.IIa	S.	Reddita	Categoria Catastale	Classe	Superficie
1	TRENTOLA DUCENTA (CE)	VIA LAVINAIO n. SNC	5	354	2	€ 468,68	A/2 - Abitazioni Civile	2	110,00

Situazione degli intestati



- 1) al sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per una quota pari a 5/12;
- 2) al sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per una quota pari a 7/12;

Con riferimento al cespite si precisa in questa sede l'**esatta corrispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con i dati indicati all'interno degli elaborati prodotti dalle sedi competenti. I dati riportati in visura sono conformi a quanto riportato in loco.

Non si riscontrano variazioni, in merito ai dati identificativi essenziali effettuate dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Le difformità riscontrate sono in ordine alla rappresentazione planimetrica degli ambienti. Infatti **non vi è conformità** tra stato dei luoghi e quanto depositato presso la competente agenzia del territorio. Confrontato lo stato dei luoghi, con quanto depositato in catasto, emerge una diversa distribuzione degli spazi interni. Nonché un'errata rappresentazione nell'elaborato mappale.

Una volta sanati tutti gli aspetti urbanistici, presso il competente ufficio tecnico, bisognerà provvedere al dovuto allineamento catastale. Al fine di sanare tali non conformità sarà necessario, a mezzo tecnico abilitato, porre in essere le seguenti operazioni:

- 1) **Aggiornamento Catastale:** Tramite la presentazione di pratica DOCFA. Per l'espletamento di tale attività, si assumono costi pari a **500,00 €;**
- 2) **Aggiornamento TIPO MAPPALE:** Tramite la presentazione di pratica DOCFA. Per l'espletamento di tale attività, si assumono costi pari a **1.500,00 €;**

Ragion per cui, i costi totali per gli allineamenti catastali sono pari a..... **2.000,00 €.**

Gli importi, su richiamati, si intendono al netto degli oneri di legge.

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



LOTTO UNICO: - quota di 1/1 proprietà di **unità residenziale** ubicata in **Trentola Ducenta (CE)**, alla via **Lago Lucrino n. 4**, piano **Primo**; è composto da **5,5 vani**. Il lotto confina con **Foglio 5 Particella 5505/5506 Sub xxx** a sud, confina con **Strada Pubblica** a nord, confina con **Foglio 5 Particella 5460 Sub xxx** a ovest, confina con la **Foglio 5 Particella 5421 Sub xxx** a est, è riportato nel **C.F. (catasto fabbricati)** del Comune di **Trentola Ducenta (CE)** al foglio **5** particella **354 sub. 2**; il fabbricato **risulta accatastato**, **non risulta** ordine di demolizione del bene; ai sensi dell'ultimo strumento urbanistico approvato ricade in zona **“Zona E – Parco Agricolo Urbano”**

PREZZO BASE euro **114.493,49 €**;

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

Al fine di dare compiuta risposta al seguente quesito, si riportano di seguito tutti i passaggi di proprietà che hanno interessato il bene:

1. Atto di Compravendita, per notar dott. Luigi Coppola, del 28/10/1988 rep. gen. N. 34639 e prog. Gen. N. 7876, i [REDACTED] e [REDACTED], nati rispettivamente a [REDACTED] e a [REDACTED] vendevano alla [REDACTED] nata a [REDACTED] ed al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], in comune e pro indiviso e per quote uguali, *“la zonetta di terreno in Trentola Ducenta (CE), via Lavinaio, di are cinque e centiare venti (are 5.20) in catasto terreni di detto Comune, foglio 5, particella 25/1 (già 25/1b) con retrostante fabbricato abusivo composto di piano terra e primo piano allo stato grezzo, formato dei solai di calcestruzzo con relativi pilastri di sostegno, privo di muri perimetrali e intonaci, ...”*. Tale atto veniva trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di S. Maria C. Vetere al reg. gen. N. 20292 ed al Reg. Part. N. 20292 in data 18 novembre 1988.

2. A seguire con atto di compravendita, per notar dott. Vincenzo Golia, del 14/06/1993 rep. gen. N. 56159 e racc. n. 7753, [REDACTED] e [REDACTED], così come generalizzati in precedenza, vendevano al sig. [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] e alla [REDACTED] nata ad



Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

contro: [REDACTED] nata ad [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà;

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

Dalla documentazione reperita presso gli enti competenti emerge che sul fabbricato, in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è pendente una Domanda di Condono ex Legge 47/85, assunta al prot. gen. N. **4812** del **30/09/1986** in ditta [REDACTED] con c.f. [REDACTED]. L'intero fabbricato veniva realizzato in **assenza** di concessione edilizia.

Risultano versate unicamente n.2 rate di oblazione, per un importo pari a 387.300 £, a fronte di un importo totale pari a 3.056.256 £.

Dal Certificato di destinazione Urbanistica, emesso dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Trentola Ducenta, emerge che, in base al vigente Piano Urbanistico Comunale – approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29/04/2015 pubblicato sul B.U.R.C. Campania n. 33 del 25/05/2015, il terreno su cui insiste l'immobile censito al Foglio 5 Particella 354 sub. 2 ha la seguente destinazione Urbanistica: **“Zona E – Parco Agricolo Urbano”**, come descritta e regolamentata dagli artt. 24 e 25 delle NN.TT.AA. del vigente P.U.C..

Per qualsiasi approfondimento si rimanda alla documentazione riportata in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 06.1 e 06.2**)

Sulla scorta della documentazione su richiamata, appare evidente che per ottenere la tanto agognata conformità urbanistica bisognerà provvedere alla definizione della domanda di condono attualmente pendente.

Ragion per cui, vista la difformità tra stato di fatto e quanto depositato presso gli enti preposti bisognerà provvedere all'aggiornamento degli elaborati depositati. I costi per tali attività si assumono pari a:

1) Definizione Condono – Attività TECNICA: 4.000,00 €



2) Attività CATASTO: 2.000,00 €

3) Sub. Totale: **6.000,00 €****QUESITO N. 7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

Attualmente l'immobile pignorato risulta occupato dalla sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX** e dai suoi figli.

Come si evince dal verbale di sopralluogo del **25/07/2023**, in precedenza citato, era presente il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** nonché il sig. **[REDACTED]**, che erano presenti all'atto del predetto sopralluogo, ed hanno garantito l'accesso presso i luoghi di causa. L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX** e dalla sua famiglia. Di seguito si riportano i riferimenti dei presenti:

1. Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **[REDACTED]** con c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXX**;2. Sig. **[REDACTED]** **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** **[REDACTED]** **[REDACTED]** **[REDACTED]** **[REDACTED]** **[REDACTED]** **[REDACTED]** **[REDACTED]** **[REDACTED]**

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire **certificato storico di residenza** degli esecutati su richiamati, unitamente agli altri certificati comunali, si riportano in allegato alla presente (Vedi **Allegato 07**). Si specifica che la residenza dei signori **XXXXXXXXXXXXXXXX/XXXXXXXXXXXXXXXX** risulta ancora registrata presso il comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Lago Lucrino N.4.

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

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rintracciata dal sottoscritto C.T.U., reperita presso Uffici Comunali – Catasto – Conservatoria, non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare si conferma in questa sede che:



Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

- Dalle Visure Ipotecarie effettuate presso la Competente Conservatoria non risultano pendenze per ulteriori procedimenti giudiziari civili;
- Da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U., che ha provveduto a recuperare presso i comuni competenti tutta la documentazione necessaria, non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico – artistici;
- Dai Registri Immobiliari consultati non è emerso alcun atto impositivo di servitù.

In caso di confronti e ulteriori approfondimenti degli aspetti qui richiamati si invita l'Onorevole Giudicante a visionare la documentazione allegata in calce alla presente. (Vedi **Allegato 5,6,7,9**)

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

Come si evince dalla documentazione, inerente lo strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio di **Trentola Ducenta (CE)** l'immobile oggetto della presente **non** ricade su suolo demaniale.

Nello specifico si sottolinea che, così come da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. **xxxxx** del **xxxxx**, l'area **oggetto di esecuzione**, è così classificata: **“Zona E – Parco Agricolo Urbano”**

Per qualsiasi approfondimento si rimanda alla documentazione riportata in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 06.2**)

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

Come già ampiamente discusso e dimostrato tramite la documentazione, raccolta presso gli enti preposti, e allegata alla presente relazione. **Sui beni pignorati non gravano pesi ed oneri di altro tipo.**

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



Si ricorda in questa sede, come già enunciato precedentemente, che nel fabbricato dove è allocato l'immobile oggetto del presente procedimento **non è stato costituito** alcun condominio. A valle di questa considerazione si può tranquillamente affermare che:

- **Non ci sono** spese condominiali ordinarie annue da sostenere e nè tanto meno spese di gestione fisse – **non è costituito alcun condominio**.
- **Non ci sono** spese condominiali straordinarie da sostenere e nè tanto meno lavori a farsi – **non è costituito alcun condominio**.
- **Non ci sono** spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – **non è costituito alcun condominio**;
- **Non ci sono** ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

Stimare l'immobile equivale a formulare un giudizio di valore che deve essere oggettivo, condizionato a particolari situazioni concrete e pur tuttavia generalmente valido, pertanto deve basarsi sul concetto di ordinarietà. Punto principale del presente quesito è quello di determinare il valore di mercato del compendio oggetto della presente relazione.

La stima del valore di mercato di immobili con aree esterne, esclude esplicitamente l'impiego del procedimento monoparametrico basato su un unico parametro di stima, perché comprende due tipi di superfici: **Le superfici del fabbricato e le aree esterne**.

Nella migliore prassi professionale, la valutazione degli immobili si svolge con i tre procedimenti di stima: **“market approach”**, **“income approach”** e **“cost approach”**, questi compendiano la valutazione riferendola rispettivamente al mercato, alla redditività e alle componenti degli immobili.

Il **market approach** è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici,



ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato.

Il **income approach** stima per capitalizzazione del reddito o stima analitica o stima reddituale o metodo finanziario, comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. Si utilizza l'Income Approach quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il Market Comparison Approach oppure nella verifica del valore di stima ottenuto con altri procedimenti.

Il **cost approach** è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di beni immobili che hanno un mercato limitato, di aziende agricole e industriali.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (*International Valuation Standards, IVS*)

La misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle Valutazioni immobiliari". Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato.

Segmento di Mercato



Attraverso le indagini svolte, si sono rintracciati immobili dello stesso segmento di mercato di quelli in oggetto, ubicati nella zona di quello in oggetto o in quelle limitrofe. Sono state anche effettuate visure su contratti di compravendita, che purtroppo per la zona sono scarsi e riportano valori alquanto discordanti dai valori medi riscontrati dall'Agenzia delle Entrate e dalle Agenzie di settore presenti in zona. Tali valori unitari sono stati quindi esclusi per inammissibilità degli stessi.

Il segmento di mercato è formato da **unita residenziali prevalentemente PLURIFAMILIARI**, con destinazione d'uso **residenziale**, dotati di servizi e pertinenze dirette situati in zona urbanistica in adiacente al centro urbano del comune di **TRENTOLA DUCENTA**.

L'attuale fase di mercato è da considerarsi in contrazione. Nel segmento di mercato sono stati rilevati innumerevoli immobili simili e comparabili **alle tipologia di immobile che va a comporre la massa oggetto di esecuzione**. Avendo fatto una panoramica sui tre metodi di confronto maggiormente utilizzati nella consuetudine professionale, in questa sede si va ad indicare quello che il metodo che sarà utilizzato all'interno della presente. Trattandosi di immobili con caratteristiche, *strutturali – tipologiche – impiantistiche – architettoniche* estremamente comuni nell'area del comune di **TRENTOLA DUCENTA**, in particolar modo nella zona adiacente al centro storico, e che le transazioni immobiliari che coinvolgono immobili con caratteristiche simili sono all'ordine del giorno, si è scelto di utilizzare il metodo del **market approach**. Entriamo adesso nel vivo della stima andando ad operare in prima battuta il **Market Comparison approach**.

Le Unità di Confronto - VALORI OMI

Per poter ricavare il Valore Unitario Minimo ed il Valore Unitario Massimo da poi far interagire con la Superficie Commerciale, calcolate in seguito, saranno percorse strade differenti.

In prima istanza sono stati utilizzati i dati riportati e catalogati **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, per il comune di **TRENTOLA DUCENTA** ed ovviamente è stato verificato in quale "fascia OMI" ricade il bene **oggetto di esecuzione**. I dati caratterizzanti di tale zona sono i seguenti:



	Tipologia	Descrizione
1	Provincia	Caserta
2	Comune	Trentola Ducenta
3	Fascia/ZONA	Periferica/PERIFERICA SUD-OVEST
4	Codice Zona	D3
5	Tipologia Prevalente	Abitazioni civili
6	Destinazione d'Uso	Residenziale

La banca dati suddivide le tipologie edilizie in **quattro** principali categorie: **residenziale**, **commerciale**, **terziaria**, **produttiva**, che individuano completamente l'intero mercato immobile. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, unità di misura di riferimento, il valore unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, e che individuano il range entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria può variare, in occasione di una trattativa di compravendita.

Considerato che la massa considerata è esclusivamente ad uso **residenziale** vengono di seguito riportati i dati OMI riferiti alla tipologia. I dati ricavati dall'Osservatorio Immobiliare si riferiscono agli anni **2023 e 2020** per la tipologia **residenziale**. Per agevolare il lettore e dare un'immediata rispondenza dei dati ricavati, si riportano di seguito in forma tabellare i valori catalogati:

	Anno	Semestre	VM min	VM max	VM med
1	2023	I	850,00 €	1.250,00 €	1.050,00 €
2	2022	II	850,00 €	1.250,00 €	1.050,00 €
3	2022	I	850,00 €	1.250,00 €	1.050,00 €
4	2021	II	850,00 €	1.250,00 €	1.050,00 €
5	2021	I	850,00 €	1.250,00 €	1.050,00 €
6	2020	II	850,00 €	1.250,00 €	1.050,00 €

Valore Medio TOTALE	1.050,00 €
---------------------	-------------------

Come si può osservare dalle tabelle riportate tra la rilevazione effettuata sul **primo semestre del 2023** e quella effettuata sul **secondo semestre del 2020**, i dati sono pressochè costanti. A valle di queste considerazioni e dei dati raccolti e riportati, si può affermare di poter utilizzare un valore unitario di mercato *medio* pari a **1.050,00 €** (Vedi **Allegato 08.1**)

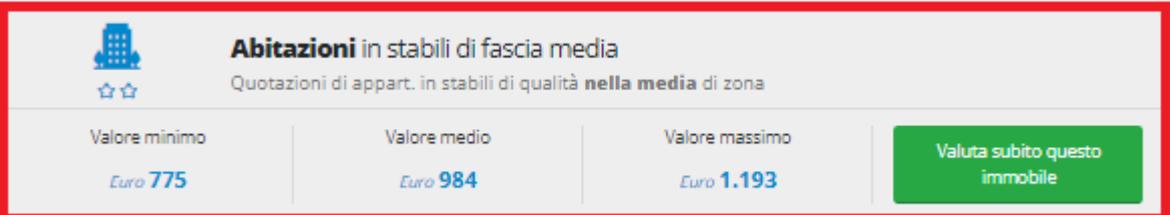
Le Unità di Confronto - VALORI BORSINO IMMOBILIARE



Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

Come già preannunciato in premessa, nonché già effettuato al punto precedente, sono stati reperiti i valori di mercato, per immobili paragonabili a quelli oggetto di causa. In questo caso, come parametro di riferimento è stato usato il **BORSINO IMMOBILIARE**, all'interno del quale si possono apprezzare i dati ricavati dalle ultime compravendite effettuate nel settore di mercato in cui è allocato il sub, con specifico riferimento all'aria territoriale su cui insiste il compendio oggetto del contendere.

Si riporta di seguito, in maniera puntuale, uno stralcio dei valori ricavati:



A valle di queste considerazioni e dei dati raccolti e riportati, si può affermare di poter utilizzare un valore unitario di mercato *medio* pari a **984,00 €** (Vedi **Allegato 08.2**)

Le Unità di Confronto – IMMOBILIARE.IT

L'ultima fonte utilizzata, per attingere possibili valori comparabili è il sito di settore "immobiliare.it" il quale rappresenta un riferimento cardine per gli annunci immobiliari. Di seguito, in forma tabellare, i valori principali ricavati dall'ispezione effettuata:

	Indirizzo	Riferimento	Data	Prezzo Totale	Superficie	Prezzo Unitario
1	Via Collodi n. 7	28445995	13/12/2023	185.000,00 €	102,00	1.813,73 €
2	Via Arnaldo	CIELO	11/10/2023	165.000,00 €	115,00	1.434,78 €
3	Via Lavinaio	1807314	19/10/2023	190.000,00 €	120,00	1.583,33 €
4	Via De Nicola n. 27	AP 159 SGT	11/12/2023	159.000,00 €	122,00	1.303,28 €
5	Via De Nicola	AP 220 ARG	06/12/2023	220.000,00 €	103,00	2.135,92 €
Valore Medio TOTALE						1.654,21 €

Per qualsiasi approfondimento si invita il lettore a visionare la documentazione riportata in allegato alla presente trattazione. (Cfr doc. **08.3**)

SUPERFICI COMMERCIALI

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. Con



Esperto Estimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

riferimento al bene oggetto della presente trattazione, si assume un valore di superficie commerciale, così calcolato: $110,00 \times 1,10 \times 0,90 = \dots\dots\dots$ **108,90**

Una volta fatto il punto su quelle che sono le superfici commerciali totali da considerare, si potrà entrare nel merito del procedimento di stima, questo sarà basato sull'interazione tra i valori di mercato calcolati, quelli derivanti dall'**Osservatorio Immobiliare**, nonché quelli derivanti dal **BORSINO IMMOBILIARE** della Provincia di **CASERTA**. La media degli stessi si assume pari a:

	Riferimento	Valore Medio
1	Borsino Immobiliare	984,00 €
2	Immobiliare.it	1.654,21 €
3	Osservatorio Mercato Immobiliare	1.050,00 €
a	Valore Medio Unitario TOTALE	1.229,40 €

Per tener conto dello stato d'uso della unità immobiliare é stato applicato il seguente deprezzamento:

- Per stato d'uso **medio/alto** un deprezzamento del **10%**, legato unicamente all'**usura del tempo**, con relativo coefficiente correttivo pari a **0,90**;

Ragion per cui, ne deriva che il più probabile valore di mercato si assume pari a:

$$108,90 \text{ mq} \times 1.229,40 \text{ €/mq} \times 0,90 = \mathbf{120.493,49 \text{ €}}$$

All'importo su richiamato, vanno detratti i costi calcolati per le attività urbanistiche e catastali da porre in essere. Ragion per cui si ha:

$$120.493,49 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} = \dots\dots\dots \mathbf{114.493,49 \text{ €}}$$

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

Gli immobili non sono stati pignorati pro quota, ma per intero. In tal caso non si configura alcun progetto di separazione. Come si evince dalla presente trattazione e, ovviamente il tutto supportato e suffragato dal materiale recuperato presso gli enti preposti ed allegato alla presente, **il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.**



- CONCLUSIONI -

Il sottoscritto esperto estimatore, tenuto conto di quanto sopra esposto ed ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuali ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato, si compone di **26 pagine + 1**, oltre a tutti gli allegati.

Qualiano, 06/02/2024

**Con Osservanza,
f.to digitalmente
Ing. Antonio Di Fiore**

Allegati:

- 01. Verbale d'Accesso del 25 07 2023
- 02. Foto Sopralluogo del 25 07 2023
- 03.1 Rilievo fatto in sede di Accesso
- 03.2 Tavole Grafiche
- 04.0 Atto di Compravendita - Dott. Coppola - rep. n. 34639 racc. n. 7876 - 28 10 1988
- 04.1 Atto di Compravendita - Dott. Golia - rep. n. 56159 racc. n. 7753 - 14 06 1993
- 04.2 Atto di Compravendita - Dott. Orsi - rep. n. 90208 racc. n. 51909 - 27 12 2007
- 05. Documentazione Catastale
- 06.1 UTC - Domanda di Condono prot. n. 4812 del 30 09 1986
- 06.2 UTC - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 07. Certificazioni COMUNALI
- 08.0 Valori Comparabili – RIEPILOGO
- 08.1 Valori Comparabili – OMI
- 08.2 Valori Comparabili - BORSINO IMMOBILIARE
- 08.3 Valori Comparabili - IMMOBILIARE.IT
- 09. Ispezioni Ipotecarie del 09 08 2023

