

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

Tribunale di Napoli NORD

Terza Sezione Civile

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. **143/2022/EI** (Su istanza della [REDACTED])

[REDACTED] nei confronti di **xxxxxxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxxxxxx**).

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto **Ing. Antonio Di Fiore** nato a **Napoli** il **09/03/1987**, C.I. n. **AU4452427**, C.F. **DFR NTN 87C09 F839E**, P. IVA. n.**08119581216** iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di **Napoli** sez. **A** col n. d' ordine **20821**, domiciliato in **Qualiano** (NA) alla via **C. Colombo 32** - tel./fax **081/19541917 --- 366/8005653**.

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 **10**, particella **5700**, sub **xxx** siti in **Villa di Briano** (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 **143/2022/EI**

Avviata da [REDACTED]

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 Dott.ssa **Maria Landolfo** emessa in data **14/06/2023**. 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.*

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

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

nominato, Avv. **Paola Matera**, mi sono recato il giorno **25 luglio 2023**, alle ore **16:15** in **Villa di Briano (CE)** alla via **Torquato Tasso n. 15**, presso l'area meglio identificato in catasto urbano al **Foglio 10 Particella 5700 Sub xxx**, 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 l'odierno debitore 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.

-RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE-

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

Oggetto di esecuzione è l'immobile ubicato nel territorio di competenza del comune di **Villa di Briano (CE)** alla via **Torquato Tasso n. 15** e così individuato in Catasto:

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

Dati identificativi: Comune di VILLA DI BRIANO (D801) (CE)

Foglio 10 Particella 5700

Classamento:

Rendita: Euro 232,41

Categoria A/4^{al}, Classe 2, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO Piano S1 - T

Dati di superficie: Totale: 124 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 118 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2015 Pratica n. CE0150910 in atti dal 14/08/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 53413.1/2015)

Che appartiene, in comproprietà in regime di comunione dei beni, agli odierni esecutati:

- 1) al sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, per una quota pari a ½;
- 2) al sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXX**, per una quota pari a ½;

In ordine alla titolarità, si rileva che, la stessa, deriva da:

- 1) Atto di Compravendita, per notar Dott. Prof. Dongiacomo Nicola, del 22/01/1993 con rep n. 19773 e racc. n. 494, con il quale i coniugi **████████████████████**, nato a **████████████████████**, con **████████████████████**, e **████████████████████**, nato a **████████████████████** con **████████████████████**, i quali si trovavano in regime patrimoniale di comunione dei beni, e vendevano agli odierni esecutati la piena proprietà dell'immobile seguente: *“Intero fabbricato sito in Villa di Briano alla via Torquato Tasso n. 15, composto da cantinato al piano seminterrato e da tre vani, cucina e bagno al piano terra, accessori, dipendenze e pertinenze, niente escluso od eccettuato, nello stato in cui attualmente si trova...”*

Per completezza di trattazione, si evidenzia che il fabbricato, oggetto della presente trattazione, è stato edificato sulla zona di terreno sita in Villa di Briano, in località “Grifano”, della superficie di metri quadrati trecentosessantacinque (365,00 mq), pervenuto ai coniugi **████████████████████**, dalla **████████████████████**, in forza dell'atto di vendita del 27/12/1976, “...registrato in Piedimonte Matese il 07/01/1977, al n. 52, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 10 gennaio 1977, ai numeri 698/623 ...”

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 **Villa di Briano** prov. **(CE)** con i seguenti identificativi **Foglio 10 Particella 5700**.

Par bene precisare che sul fondo di terreno, in parola, **risulta costruita un'unità immobiliare unifamiliare**. La quale, ad oggi, **è la dimora degli esecutati**. Questa è dotata di una zona esterna tramite la quale si raggiunge l'unità immobiliare. L'accesso alla corte pertinenziale è sia carrabile che pedonale. In merito a tale unità si dirà meglio in seguito.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto. 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**)

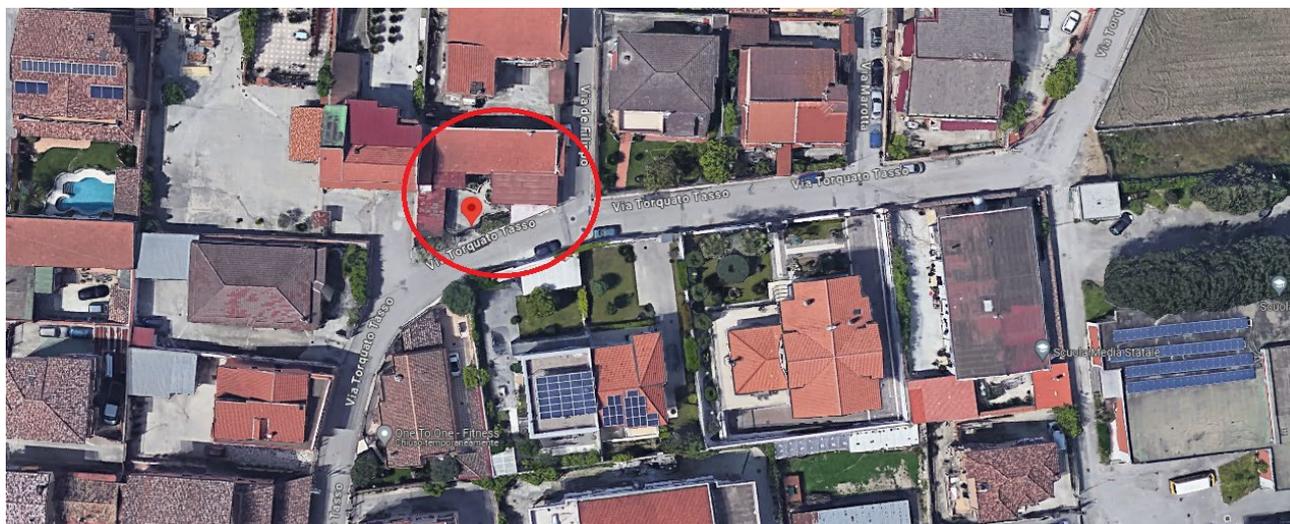


Figura 1: Foto Satellitare Google MAPS

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



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 sua conformazione precedente e non più conforme allo stato effettivo dei luoghi. Ragion per cui, prima di aver provveduto alle dovute operazioni urbanistiche bisognerà provvedere all'aggiornamento dell'Elaborato Mappale, in sede catastale.

LOTTO 1 – UNICO

Foglio **10**, P.Illa **5700**, Sub. -: Unità immobiliare, unifamiliare, posta al piano terra con relativo cortile pertinenziale. L'accesso avviene tramite passetto comune, che conduce alle due zone dell'unità immobiliare. Questa, risulta composta da una superficie totale di circa

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

110 mq ripartiti su due livelli, un piano terra ed uno interrato adibito a cantinato. Con riferimento al piano interrato, posto ad una quota di -2,40 mt, è ben ventilato ma non rifinito. Con riferimento alla zona a carattere residenziale, le funzioni sono così ripartite: - **zona giorno**: raggiungibile tramite una scala esterna, e passetto di collegamento, 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

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

Dati identificativi: Comune di VILLA DI BRIANO (D801) (CE)

Foglio 10 Particella 5700

Classamento:

Rendita: Euro 232,41

Categoria A/4^a), Classe 2, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO Piano S1 - T

Dati di superficie: Totale: 124 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 118 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2015 Pratica n. CE0150910 in atti dal 14/08/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 53413.1/2015)

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.

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

CONFINI LOTTO 1: Foglio **10** Particella **5700** Sub **xxx**. Come desunto sia dalle planimetrie catastali, che dagli estratti di mappa, nonché durante gli accessi effettuati, il lotto individuato confina:

A Est: Foglio **10** Particella **645** Sub **xxx**

A Sud: Foglio **Strada Pubblica**

A Nord: Foglio **10** Particella **5627** Sub **xxx**

A Ovest: Foglio **10** Particella **327** Sub **xxx**

QUESITO n. 2: *elenca 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:

	Comune	Indirizzo	F.	P.IIa	S.	Reddita	Categoria Catastale	Classe	Superficie
1	Villa di Briano (CE)	Via Torquato Tasso n. 15	10	5700	-	€ 232,41	A/4 - Abitazioni di tipo popolare	2	118,00

Come già detto, nel corso dell'accesso su richiamato, si è riscontrata la presenza di un edificio unifamiliare su di un solo livello 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. **xxxxxxxxxxxxxx** e **dalla famiglia**.

L' **UNITA' IMMOBILIARE**, di cui fa parte il lotto n.1, Unità immobiliare, unifamiliare, posta al piano terra con relativo cortile pertinenziale. L'accesso avviene tramite passetto comune, che conduce alle due zone dell'unità immobiliare. Questa, risulta composta da

una superficie totale di circa **110 mq** ripartiti su due livelli, un piano terra ed uno interrato adibito a cantinato. Con riferimento al piano interrato, posto ad una quota di -2,40 mt, è ben ventilato ma non rifinito. Con riferimento alla zona a carattere residenziale, le funzioni sono così ripartite: - **zona giorno**: raggiungibile tramite una scala esterna, e passetto di collegamento, 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 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 (Vedi ***Allegato 05***).

Situazione dell'unità immobiliare – CESPITE:

	Comune	Indirizzo	F.	P.IIIa	S.	Reddita	Categoria Catastale	Classe	Superficie
1	Villa di Briano (CE)	Via Torquato Tasso n. 15	10	5700	-	€ 232,41	A/4 - Abitazioni di tipo popolare	2	118,00

Situazione degli intestati

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> 1.

(C)

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. del 25/07/2013 Pratica n. CE0163699 in atti dal 25/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 32421.1/2013)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

VILLA DI BRIANO (D801) (CE)
Foglio 10 Particella 167

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

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. L'immobile originario risulta frazionato in due porzioni delle quali, la seconda, ancora allo stato grezzo, è stata oggetto di un aumento volumetrico non assentito.

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 unifamiliare con cortile pertinenziale** ubicato in **Villa di Briano (CE)**, alla via **Torquato Tasso n. 15**, piano **Terra**; è composto da **6 vani**. Il lotto confina con **Strada Pubblica** a sud, confina con **Foglio 10 Particella 5627 Sub xxx** a nord, confina con **Foglio 10 Particella 327 Sub xxx** a ovest, confina con la **Foglio 10 Particella 645 Sub xxx** a est, è riportato nel **C.F. (catasto terreni)** del Comune di **Villa di Briano (CE)** al foglio **10** particella **5700**; il fabbricato **risulta accatastato, non risulta** ordine di demolizione del bene; ai sensi dell'ultimo strumento urbanistico approvato ricade in zona "**zona B – Tessuto di completamento residenziale**"

PREZZO BASE euro **78.287,89 €;**

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) Il fabbricato, oggetto della presente trattazione, è stato edificato sulla zona di terreno sita in Villa di Briano, in località "Grifano", della superficie di metri quadrati trecentosessantacinque (365,00 mq), pervenuto ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 27/12/1976, "...registrato in Piedimonte Matese il 07/01/1977, al n. 52, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 10 gennaio 1977, ai numeri 698/623 ..."
- 2) In seguito, con atto di Compravendita, per notar Dott. Prof. Dongiacomo Nicola, del 22/01/1993 con rep n. 19773 e racc. n. 494, con il quale [REDACTED]

Inoltre, viene certificato, che il fabbricato di cui sopra ricade urbanisticamente nel vigente PUC come **zona B – Tessuto di completamento residenziale** e che, lo stesso, non è gravato di livelli o censi di uso civico e non ricade in ambito e aree demaniale.

In ultimo, l'Ente Comunale attesta che sull'immobile di cui sopra non esistono vincoli, ambientali, paesaggistici, archeologici, idrogeologici e di interesse storico.

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, repertata al cronologico comunale al n. **67** rilasciata in data **30/09/1997** alla sig. [REDACTED]

[REDACTED]. Avente ad oggetto il rilascio di concessione edilizia in sanatoria per aver eseguito un corpo di fabbricato sito alla via T. Tasso costituito da *“un piano cantinato e piano terra adibito a civile abitazione”*.

Per qualsiasi approfondimento si rimanda alla documentazione riportata in allegato alla presente.

Sulla scorta della documentazione su richiamata, appare evidente che **NON vi è conformità tra quanto assentito e quanto riportato nel titolo edilizio in precedenza richiamato**. Le non conformità riscontrate possono essere così sintetizzate:

- 1) **FRAZIONAMENTO NON ASSENTITO** in sede urbanistica. Il volume edilizio originario risulta frazionato in due unità differenti, la seconda delle quali ancora allo stato grezzo;
- 2) L'unità grezza, di cui al punto precedente, è dotata di un **AUMENTO VOLUMETRICO** non assentito in sede urbanistica;

Ragion per cui, per ottenere la dovuta regolarità urbanistica, bisognerà portare a termine le operazioni dovute e necessarie per sanare le non conformità evidenziate nella presente trattazione. I costi per tali attività si assumono pari a:

- | | |
|--|------------|
| 1) SCIA in sanatoria – Attività TECNICA: | 1.800,00 € |
| 2) SCIA in sanatoria – Sanzione: | 516,00 € |
| 3) Attività CATASTO: | 2.000,00 € |
| 4) Ripristino luoghi: | 2.500,00 € |

5) Sub. Totale: **6.816,00 €****QUESITO N. 7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

Attualmente l'immobile pignorato risulta occupato dalla sig. **XXXXXXXXXXXXXX** e dalla sig.ra **XXXXXXXXXXXXXX**.

Come si evince dal verbale di sopralluogo del **25/07/2023**, in precedenza citato, il debitore esecutato era presente all'atto del predetto sopralluogo, ed ha garantito l'accesso presso i luoghi di causa. L'immobile risulta occupato dal Sig. **XXXXXXXXXXXXXX** e dalla sua famiglia. Di seguito si riportano i riferimenti dei presenti:

1. Sig. **XXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXX**, il **XXXXXXXXXXXXXX** con C.f. **XXXXXXXXXXXXXX**;
2. Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXXXX**, il **XXXXXXXXXXXXXX** con C.f. **XXXXXXXXXXXXXX**;

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire **certificato storico di residenza** dei nominativi su richiamati, unitamente agli altri certificati comunali, si riportano in allegato alla presente (Vedi **Allegato 07**). Si specifica che la residenza dei coniugi **XXXXXXXXXXXXXX** risulta ancora registrata presso il comune di VILLA DI BRIANO (CE) alla VIA TASSO N. 15.

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

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rintracciata dal sottoscritto C.T.U., reperita presso Uffici Comunali – Catasto – Conservatoria (Vedi **Allegato 5,6,7,9**), non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare si conferma in questa sede che:

- 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.

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 **VILLA DI BRIANO (CE)** l'immobile oggetto della presente **non** ricade su suolo demaniale. (Vedi **Allegato 06.2**).

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 B – Tessuto di completamento residenziale**

Per qualsiasi approfondimento si rimanda alla documentazione riportata in allegato alla presente.

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 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 UNIFAMILIARI**, con destinazione d'uso **residenziale**, dotati di servizi e pertinenze dirette situati in zona urbanistica in adiacente al centro urbano del comune di **VILLA DI BRIANO**.

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 **VILLA DI BRIANO**, 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 **VILLA DI BRIANO** 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	Villa di Briano
3	Fascia/ZONA	Centrale/CENTRO URBANO
4	Codice Zona	B3
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	550,00 €	800,00 €	675,00 €
2	2022	II	550,00 €	800,00 €	675,00 €
3	2022	I	550,00 €	800,00 €	675,00 €
4	2021	II	550,00 €	800,00 €	675,00 €
5	2021	I	550,00 €	800,00 €	675,00 €
6	2020	II	550,00 €	800,00 €	675,00 €

Valore Medio TOTALE	675,00 €
---------------------	----------

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 **675,00 €** (Vedi **Allegato 08.1**)

Le Unità di Confronto - VALORI BORSINO IMMOBILIARE

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:

 Abitazioni in stabili di fascia media <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	<input type="button" value="Valuta subito questo immobile"/>
Euro 582	Euro 764	Euro 945	

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 **764,00 €** (Vedi **Allegato 08.2**)

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 riferimento al bene oggetto della presente trattazione, si assume un valore di superficie commerciale, così calcolato: $128,00 \times 1,10 \times 0,90 = \dots\dots\dots$ **126,72**

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	764,00 €
2	Immobiliare.it	- €
3	Osservatorio Mercato Immobiliare	675,00 €
a	Valore Unitario Medio TOTALE	719,50 €

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

- Per stato d'uso **medio/basso** un deprezzamento del **15%**, legato unicamente all'**usura del tempo**, con relativo coefficiente correttivo pari a **0,85**;

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

$$126,72 \text{ mq} \times 719,50 \text{ €/mq} \times 0,85 = 77.498,78 \text{ €}$$

A tale valore va aggiunto quello generato dal lotto di terreno, su cui insiste l'unità immobiliare, e che, di fatto, costituisce gli spazi esterni della stessa. La superficie totale netta degli spazi esterni risulta pari a **105,70 mq**.

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

Quest'ultimo sarà omogeneizzato per un coefficiente correttivo pari a 0,10, ragion per cui la superficie commerciale sarà pari a: $105,70 \times 0,10 = \dots\dots\dots 10,57 \text{ mq}$

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

$10,57 \text{ mq} \times 719,50 \text{ €/mq} = \dots\dots\dots 7.605,11 \text{ €}$

A valle delle considerazioni appena espresse, appare chiaro che il più probabile valore di mercato, del bene esecutato, risulta essere pari alla somma delle due aliquote, segnatamente:

$77.498,78 \text{ €} + 7.605,11 \text{ €} = \dots\dots\dots \mathbf{85.103,89 \text{ €}}$

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

$85.103,89 \text{ €} - 6.816,00 \text{ €} = \dots\dots\dots \mathbf{78.287,89 \text{ €}}$

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.**

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.*

Prima di entrare nel merito del quesito su richiamato si invita chi legge, per una più ampia visione ed approfondimento, a visionare le certificazioni reperite presso gli enti competenti e riportate in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 07**)

- a) **Alla data attuale**, come si evince dal certificato emesso dal Comune di **Cesena**, per ciò che attiene la residenza anagrafica dei debitori esecutati si constata la

**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 Tavola Grafica
- 04.0 Atto di Compravendita - Dott. Dongiacomo - rep. n. 5339 racc. n. 2501 - 27 12 1976
- 04.1 Atto di Compravendita - Dott. Dongiacomo - rep. n. 494 racc. n. 135 - 22 01 1993
- 04.2 Scrittura Privata - Comproprietà MURO CONFINE - 13 11 1981
05. Documentazione Catastale
- 06.0 UTC - C.E. in Sanatoria prot. n. 67_1997 del 30 09 1997
- 06.1 UTC - Pdc in Sanatoria prot. n. 226_2011 del 07 12 2011
- 06.2 UTC - Certificato di Destinazione Urbanistica
07. Certificazioni COMUNALI
- 08.0 Valori Comparabili – SINTESI
- 08.1 Valori Comparabili – OMI
- 08.2 Valori Comparabili - BORSINO IMMOBILIARE
09. Ispezioni Ipotecarie del 09 08 2023