

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

Tribunale di Napoli NORD

Terza Sezione Civile

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. **567/2018/EI** (Su istanza della **Prisma Spv S.r.l.** con sede in Via Carucci n°131 - Roma, rappresentata e difesa dall' **avv. Vittoria Lagani** nei confronti di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**).

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 **22/12/2020** 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 **6**, particella **1400**, sub **8** siti in **Frattamaggiore (NA)**.



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 **567/2018/EI**

Avviata da **Prisma Spv S.r.l.**

Contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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

Stimatore: **Ing. Antonio Di Fiore**

- **Introduzione**

Con ordinanza in data **22/12/2020**, il Giudice dell'Esecuzione **Dr.ssa. Fabrizia Fiore** nominava 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**.

- **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 **Ferdinando Maddalena**. La **certificazione notarile sostitutiva** risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.



Nello specifico atto di **COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio **Filomeno Fimmano** del **01 agosto 1973** trascritto a **Napoli 2** il giorno **10 agosto 1973** ai n.ri **24347/21201**. Con il quale Spena Angelo nato a Napoli il 30/04/1915 e Spena Rosina nata a Frattamaggiore il 05/03/1896 hanno venduto il terreno su cui insiste il fabbricato ad Allegretto Antonietta nata a Frattamaggiore il 15/10/1948. 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 nominato, Avv. Rossella Antonucci, mi sono recato il giorno **26 gennaio 2021**, alle ore **15:30** in **Frattamaggiore** alla via **Carditello** n. **4**, presso l'immobile meglio identificato in catasto urbano al **Foglio 6 Particella 1400 Sub 8**, al fine di esperire le adeguate e necessarie operazioni peritali. Il tutto come meglio specificato dal verbale redatto in tale



sede e che, per completezza di trattazione si riporta in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 1**)

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 Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** 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.*

Durante l'attività di consulenza è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione, costruito in sopraelevazione su parte dei lastrici solari dell'edificio esistente, è stato acquistato dall'odierno esecutato tramite atto di compravendita per notaio Dott. **Maria Luisa D'Anna** in data **21 marzo 2011**. Questo viene trascritto a **Napoli** con numero di repertorio **11590/8247** del **23/03/2011**, con il quale Tuccillo Nicola, Russo Germana e Tuccillo Giovanni hanno venduto l'immobile preesistente, all'esecutato **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

In ordine a quelli che sono i **diritti reali pignorati** si precisa che quelli indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore, per una quota parte pari al 100% in **separazione dei beni** con la coniuge.

Come da indagini catastali effettuate dallo scrivente, il bene oggetto della esecuzione immobiliare risulta, alla data in cui si scrive, censita all'interno del N.C.E.U. del territorio di competenza del Comune di **Frattamaggiore** prov. **(NA)** con i seguenti identificativi **Foglio 6 Particella 1400 Sub 8**. I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto. Al fine di una esatta individuazione dell'immobile 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 3**)





Figura 1: Foto Satellitare Google MAPS



Figura 2: Elaborato di Mappa Catastale

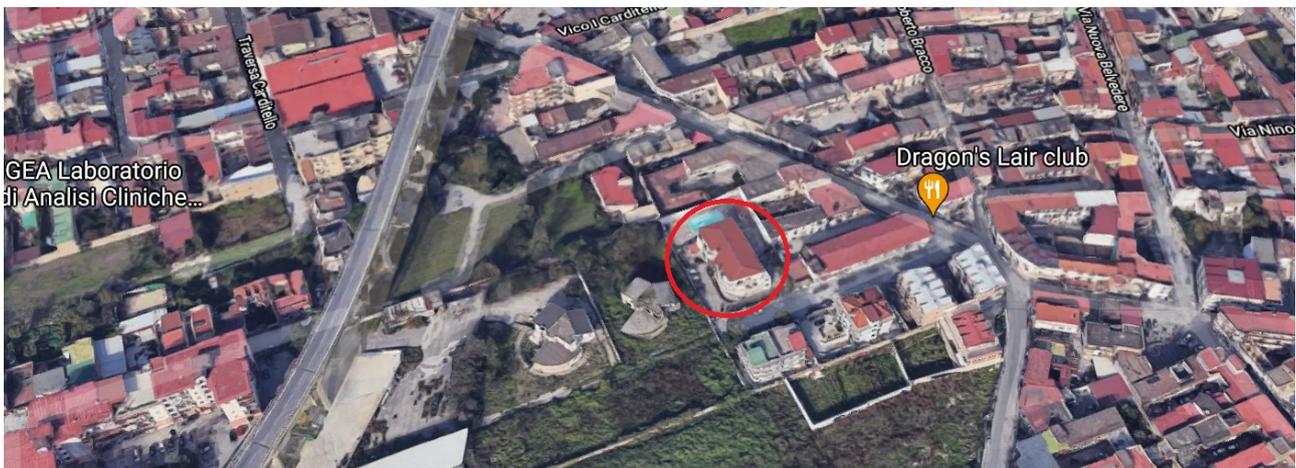


Figura 3: Foto Satellitare Google Maps 3d



LOTTO 1 – UNICO

Particella 1400 Sub 8 : Appartamento posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare, non costituito in condominio. Questo risulta composta da **n°4** vani catastali (cfr. visura catastale) e nello specifico, le funzioni sono così ripartite: - **zona giorno**: alla quale si accede in maniera diretta dal vano di ingresso, tramite una scala a servizio di tutte le unità immobiliari presenti. In unico ambiente risulta declinato sia il vano cucina che salone, il quale tramite le ampie finestrate ed aperture, con affaccio sul balcone, forniscono un'ampia luminosità all'ambiente rendendolo molto godibile e gradevole; - **zona notte**: nettamente distaccata rispetto alla zona giorno, tramite un vano che conduce in un disimpegno attraverso il quale sono raggiungibili le due camere da letto ed i relativi doppi servizi;

Di seguito, in maniera puntuale, vengono riportati tutti i dati maggiormente significativi, sotto un aspetto catastale, relativi all'immobile:

Comune	Indirizzo	Foglio	P.Ila	Sub.	Piano
<i>Frattamaggiore</i>	<i>Via Vecchia Carditello n°4</i>	<i>6</i>	<i>1400</i>	<i>8</i>	<i>II</i>
Categoria	Classe	Cons. Cat.	Sup. Cat.	Ren. Cat.	xxxx x
<i>A/2 - Abitazioni di tipo civile</i>	<i>6</i>	<i>4 Vani</i>	<i>xxx</i>	<i>371,85 €</i>	<i>xxxxx</i>



NOTE CATASTALI ESPERTO: I dati riportati in visura sono conformi a quanto riportato in loco. Al contempo si segnala che le consistenze catastali, inerenti **gli spazi interni**, coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco in data **26/01/2021** mentre gli spazi esterni, nello specifico i balconi, **non sono conformi con quanto riportato in planimetria catastale.** Si precisa che il balcone è unico e circonda l'intero appartamento a differenza di quanto riportato in catasto dove ci sono due aggetti distinti e separati. Al fine di fornire una connotazione grafica a quanto appena esposto si invita il lettore a visionare l'elaborato grafico di sintesi riportato in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 4**)

La discordanza appena enunciata fa sì che non vi sia la dovuta conformità catastale ed urbanistica, ragion per cui, prima di qualsiasi operazione, sarà necessario sanare questo aspetto sia da un punto di vista urbanistico che catastale. Dal punto di vista urbanistico sarà necessario presentare presso l'UTC del Comune di **Frattamaggiore** un **accertamento di conformità**, ex art. 37 del D.p.R. 380/2001 ss.mm.ii., e una richiesta di **autorizzazione sismica in sanatoria** presso la competente commissione comunale. A valle dell'allineamento urbanistico, bisognerà depositare una nuova planimetria catastale tramite la presentazione, presso il competente Ufficio del Territorio, di pratica **DOCFA**. Tali attività dovranno essere svolte a mezzo di tecnico abilitato. I costi per le operazioni su richiamate sono così sintetizzati:

- Accertamento di Conformità – Parcella: 2.500,00 €
- Autorizzazione sismica in sanatoria – Parcella: 1.800,00 €
- Diritti Segreteria (n°2 pratiche): 154,95 € x 2=..... 309,90 €
- Diritti Istruttoria (n°2 pratiche): 25,82 € x 2=..... 51,64 €
- DOCFA – Parcella: 500,00 €



- DOCFA – Diritti Istruttoria: 50,00 €

Totale: **5.211,54 €**

CONFINI LOTTO 1: **Foglio 6 Particella 1400 Sub 8**. Come desunto sia dalle planimetrie catastali, che dagli estratti di mappa, nonché durante gli accessi effettuati, il lotto individuato confina:

A Est: Foglio **6** Particella **1400** Sub **14**

A Sud: Affaccio su cortile interno

A Nord: **SCALA CONDOMINIALE**

A Ovest: Affaccio su strada esterna

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 l'immobile oggetto di esecuzione il quale, si ricorda in questa sede, che è ubicato in in **Frattamaggiore** alla via **Carditello** n. **4**, **Piano S1 - T - PII**, 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, successivamente queste sono state sviluppate in rilievo metrico digitale tramite l'ausilio di software di gestione grafica, Autocad (Vedi **Allegato 4**).



In tale data, come si può riscontrare da verbale allegato (Vedi **Allegato 1**) lo scrivente ha constatato che il cespite era occupato dal Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

L' **UNITA' IMMOBILIARE**, di cui fa parte il lotto n.1, è un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato plurifamiliare, il quale si sviluppa su n°3 livelli: piano rialzato, primo e secondo, i quali sono collegati tramite una scala unica posta in posizione centrale, attorno alla quale si innestano le varie unità residenziale. Esso è dotato di un cortile privato, al quale si accede tramite un ingresso pedonale e carrabile, diretto dalla pubblica via. Il fabbricato, nei suoi elementi esterni, versa in uno stato conservativo **medio alto**. Nonostante la natura plurifamiliare del fabbricato esso **non è costituito in condominio**. Non essendo stato costituito alcuna forma di condominio non è presente alcuna dotazione condominiale.

L'appartamento, oggetto di esecuzione, è suddiviso, in maniera netta in due zone funzionali, così articolate:

- **zona giorno:** alla quale si accede in maniera diretta dal vano di ingresso, tramite una scala a servizio di tutte le unità immobiliari presenti. In unico ambiente risulta declinato sia il vano cucina che salone, il quale tramite le ampie finestrate ed aperture, con affaccio sul balcone, forniscono un'ampia luminosità all'ambiente rendendolo molto godibile e gradevole;
- **zona notte:** nettamente distaccata rispetto alla zona giorno, tramite un vano che conduce in un disimpegno attraverso il quale sono raggiungibili le due camere da letto ed i relativi doppi servizi;

Gli spazi interni sono ben tenuti, 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 scomparsa scricino, mentre quelli esterni sono a doppio battente, anch'essi in legno ed a taglio termico. Si specifica che questi sono rivestiti con persiane napoletane in ferro, tali da garantire una maggiore sicurezza per l'immobile.

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**).





Figura 3: Vista interna sul Salone

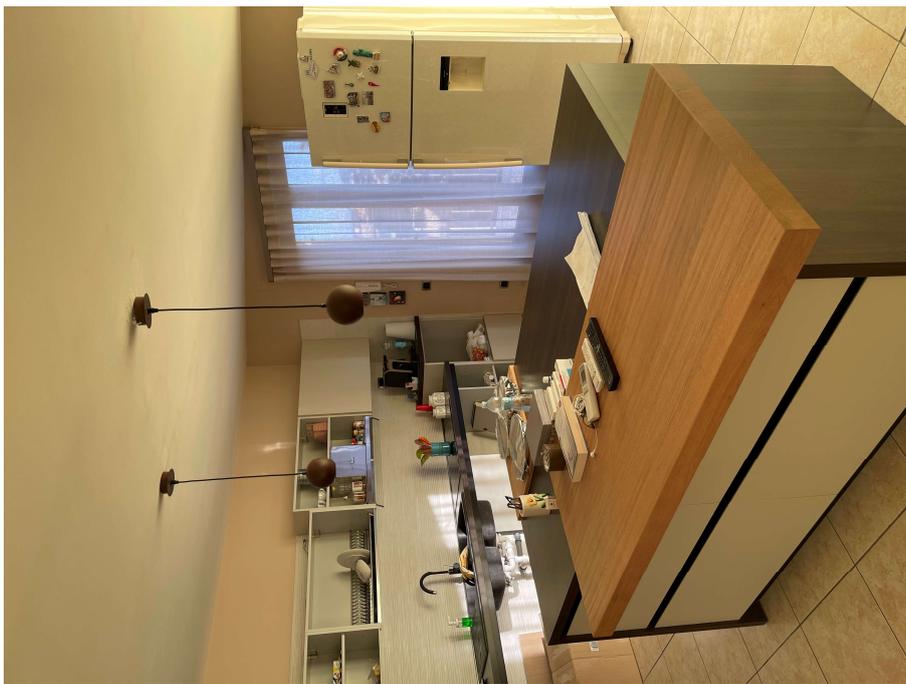


Figura 4: Vista sulla Cucina





Figura 5: Bagno Principale

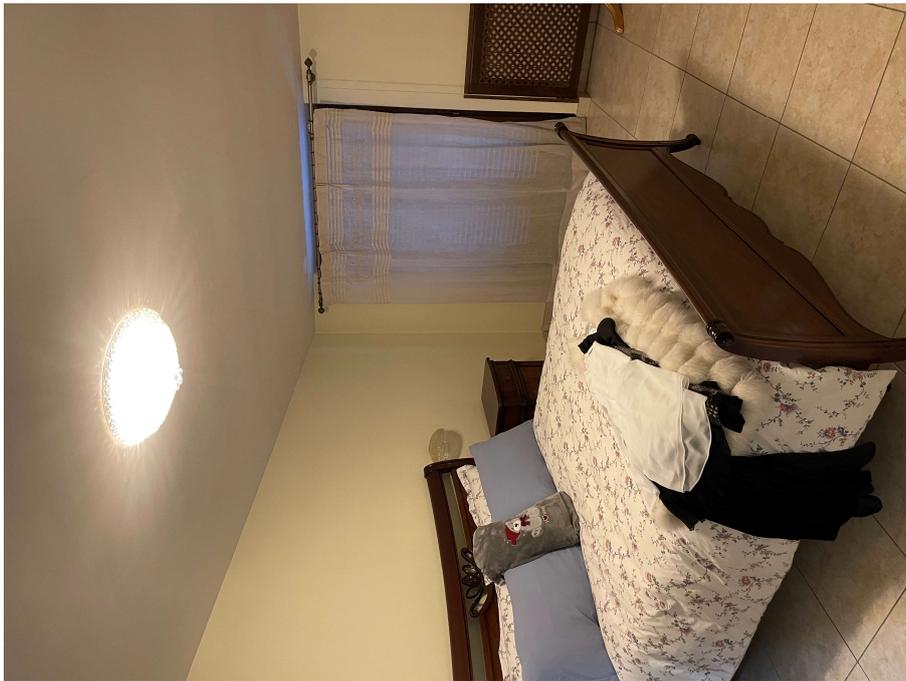


Figura 6: Camera da Letto Matrimoniale



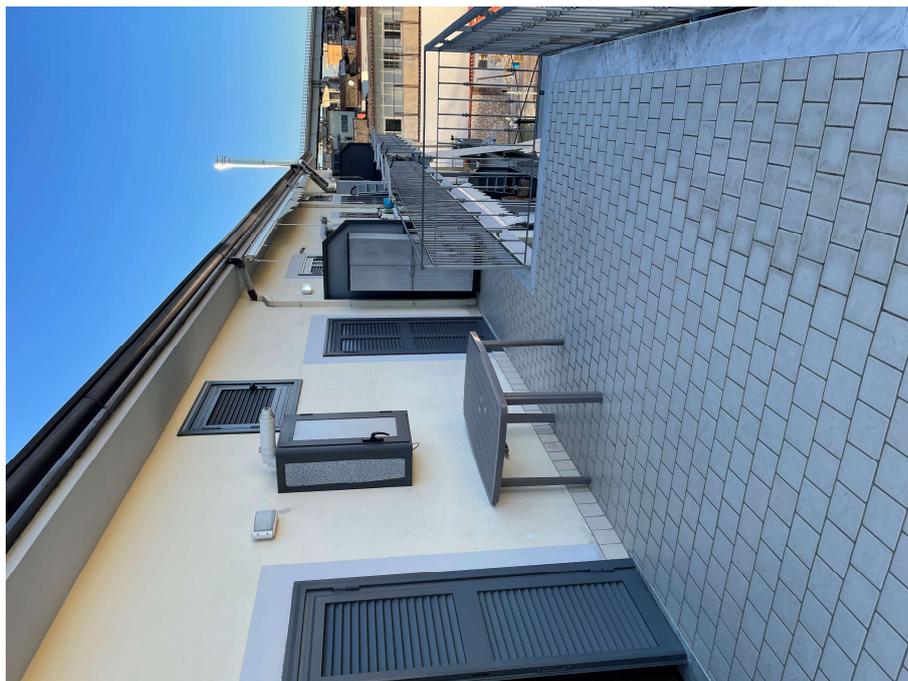


Figura 7: Balcone Esterno - vi è CONTINUITA'

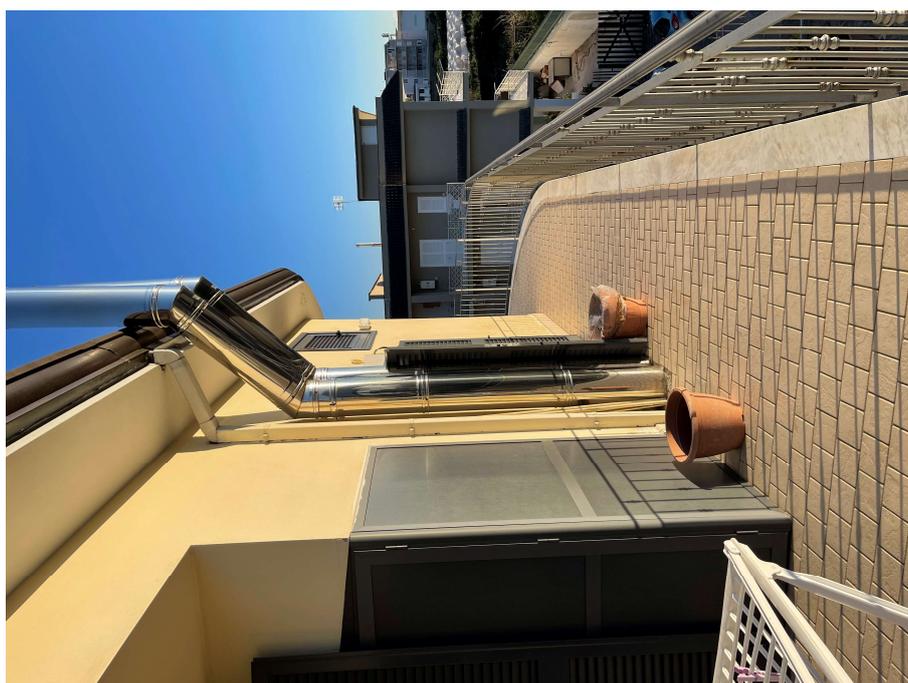


Figura 8: Balcone Esterno - vi è CONTINUITA'





Figura 9: Salone con vista su Ingresso

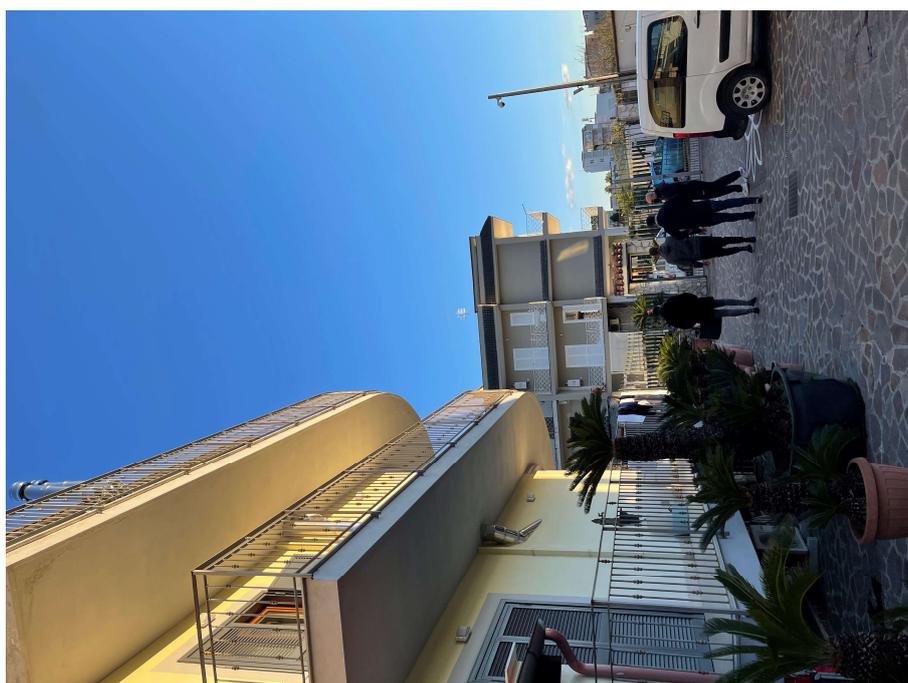


Figura 10: Cortile Esterno

Allegati in calce alla presente, si ripropongono elaborati grafici di sintesi tali da dare contezza dimensionale di quanto appena relazionato. (Vedi *Allegato 4*)



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 del 20/01/2021, -) Elaborato Planimetrico del 20/01/2021, -) Elaborato di tipo mappale, -) Planimetria Catastale. (Vedi **Allegato 3**).

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2007:

- Foglio **6** Particella **1400** Sub **8**
- Categoria: **A/2**
- Classe: **6**
- Consistenza: **4 vani**
- Superficie Catastale: **N/D**
- Rendita: **€ 371,85**
- Dati derivanti da: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/01/2012 protocollo n. NA0010327 in atti dal 05/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 948.1/2012)**
- Indirizzo: **VIA CARDITELLO n. 109 piano: 2 scala: U;**
- Annotazioni: **classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)**

Situazione degli intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
---	-----------------	----------------	-----------------------



.			
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX	Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/03/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/03/2011 Repertorio n.: 100952 Rogante: D`ANNA MARIA LUISA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8247.1/2011)	

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. Al contempo si segnala che le consistenze catastali, inerenti **gli spazi interni**, coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco in data **26/01/2021** mentre gli spazi esterni, nello specifico i balconi, non sono conformi con quanto riportato in planimetria catastale. Si precisa che il balcone è unico e circonda l'intero appartamento a differenza di quanto riportato in catasto dove ci sono due oggetti distinti e separati. Al fine di fornire una connotazione grafica a quanto appena esposto si invita il lettore a visionare l'elaborato grafico di sintesi riportato in allegato alla presente. (Vedi **Allegato 4**)



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.

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

LOTTO UNICO: - quota di 1/1 proprietà di **appartamento** ubicato in **Frattamaggiore (NA)**, alla via **VIA CARDITELLO n. 109**, pianto **Secondo** int. **Nessuno**; è composto da **4 vani**, confina con la Affaccio su cortile interno a sud, confina con la **SCALA CONDOMINIALE** a nord, confina con la Affaccio su strada esterna a ovest, confina con la Foglio **6 Particella 1400 Sub 14** a est, è riportato nel **C.F. (catasto fabbricati)** del Comune di **Frattanaggiore (NA)** al foglio **6** particella **1400** sub. **8** ; il descritto stato dei luoghi **non** corrisponde alla consistenza catastale con special riferimento al balcone esterno, **non risulta** ordine di demolizione del bene; ; ricade in zona **“Zona B1 - Residenziale”**

PREZZO BASE euro **198.494,49 €**;

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. Il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, per atto di compravendita a firma Dott. Filomeno Fimmano di Frattamaggiore (NA) dell' 01 agosto 1973, trascritto il 10 agosto 1973 ai nn. 24347/21201, col quale



Spena Angelo nato a Napoli il 30/04/1915 e Spena Rosina nata a Frattamaggiore il 05/03/1896 hanno venduto il terreno ad Allegretto Antonietta nata a Frattamaggiore il 15/10/1948;

2. Il fabbricato, tramite atto di compravendita, per notar Maria Luisa D'Anna di Napoli del 20/05/2009, rep n. 98437/37305, trascritto il 22/05/2009 ai nn. 27599/18630, col quale Allegretto Antonietta ha venduto l'edificio a Grassi Giovanna nata a Napoli il 01/07/1976;
3. Tramite scrittura privata autenticata dal Notar Maria Luisa D'Anna di Napoli del 27/10/2010, rep n. 100468, trascritto il 22 maggio 2009 ai nn. 27599/18630, col quale Grassi Giovanna ha venduto l'edificio a Tuccillo Nicola nato a Napoli l'8/08/1955, Russo Germana nata ad Afragola il 06/09/1958 e Tuccillo Giovanni nato ad Avellino il 28/04/1981;
4. Infine l'immobile, oggetto di esecuzione, costruito in sopraelevazione per atto a firma notar Maria Luisa D'Anna di Napoli del 21/03/2011, rep n. 100952, trascritto il 23/03/2011 ai nn. 11590/8247, col quale Tuccillo Nicola, Russo Germana e Tuccillo Giovanni hanno venduto l'immobile in oggetto all'esecutato
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

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

Si è proceduto alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, e si indica qui di seguito quanto riscontrato: (Vedi **Allegato 6**)



- Richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo pec in data **11/01/2021**: Veniva fornito il riferimento del titolo abilitativo, riportato nella certificazione notarile, specificando che *“l’immobile oggetto di esecuzione costruito in sopraelevazione in base a permesso di costruire n.55 rilasciato dal Comune di Frattamaggiore in data 29/10/2010, prot. n. 25803, pratica edilizia n. 3/A del 29/10/2010 in Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**,”*
- Nota prot. n. 0009633 del 26/04/2021 dove il Comune di Frattamaggiore certifica che *“la richiesta non può essere evasa **in quanto i dati urbanistici forniti non corrispondono al nominativo indicato**”;*
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo pec in data **11/06/2021**: specificando che, come si evince dagli atti di causa, il fabbricato, sul quale fu poi realizzato il piano in sopraelevazione, fu realizzato in ditta sig.ra Allegretto Antonietta nata a Frattamaggiore (NA) il 15 ottobre 1948;
- Nota prot. n. 0013932 del 21/06/2021 dove il Comune di Frattamaggiore certifica che *“la richiesta non può essere evasa **in quanto i dati urbanistici forniti non corrispondono al nominativo**”;*

A valle dei riscontri appena forniti e sulla scorta del fatto che, per ben due volte, non è stato possibile reperire, presso gli archivi comunali, la documentazione urbanistica necessaria. **Non è stato possibile verificare e, quindi, decretare la sussistenza o meno della necessaria conformità urbanistica.** Vista questa mancanza di documentazione il valore di mercato dell’immobile, che sarà calcolato in seguito, verrà decurtato di una percentuale pari al 10%. Vista la mancanza di documentazione urbanistica non è stato possibile decretare se il cespite è dotato, o meno, di certificato di agibilità.



Inoltre, come si desume dalla certificazione notarile depositata in atti, l'epoca di realizzazione dell'appartamento è il **2010**. Il cespite ricade in "**ZONA B1**". (Vedi **Allegato 6**)

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

Attualmente l'immobile pignorato risulta occupato dalla sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Come si evince dal verbale di sopralluogo del **26/01/2021**, in precedenza citato, egli era presente all'atto del predetto sopralluogo, ed ha garantito l'accesso presso i luoghi di causa. Di seguito si riportano i loro riferimenti:

1. Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **Napoli (NA)**, il **12/06/1976**;

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire **certificato storico di residenza** dell'esecutato che, unitamente agli altri certificati comunali, si riportano in allegato alla presente (Vedi **Allegato 7**).

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 (Vedi **Allegato 4 e 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.

Chi scrive tiene a ribadire in questa sede che, dal punto di vista urbanistico, come già ampiamente discusso in precedenza, non è stato possibile reperire, presso gli archivi comunali, la documentazione urbanistica necessaria. **Non è stato possibile verificare e, quindi, decretare la sussistenza o meno della necessaria conformità urbanistica.**

Vista questa mancanza di documentazione il valore di mercato dell'immobile, che sarà calcolato in seguito, verrà decurtato di una percentuale pari al 10%. Vista la mancanza di documentazione urbanistica non è stato possibile decretare se il cespite è dotato, o meno, di certificato di agibilità.

Restano ferme le discordanze e non conformità di stampo urbanistico/catastale approfondite ai punti precedenti, e che dovranno essere sanate prima di qualsiasi operazione.

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 **Frattamaggiore** l'immobile oggetto della presente **non** ricade su suolo demaniale. (Vedi **Allegato 6**)

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 ne tanto meno spese di gestione fisse.
- **Non sono** presenti spese straordinarie, l'immobile risulta ristrutturato e dal punto di vista edile in buono stato.
- **Non ci sono** spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- **Non ci sono** ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



Lo scrivente segnala a chi legge che, consultato il competente ufficio tributi del comune di Frattamaggiore, è emerso quanto segue: -) Per la tassa "TASI" sono stati emessi due avvisi di accertamento per gli anni 2014 e 2015, -) La tassa "IMU" per l'anno 2016, risulta non pagata. Per una specifica maggiormente ampia si invita a visionare la documentazione posta in allegato alla presente relazione. (Vedi **Allegato 7**)

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

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

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 **FRATTAMAGGIORE**.

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 di via Carditello**. 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 **FRATTAMAGGIORE**, 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 due strade differenti.

Per la prima sono stati utilizzati i dati riportati e catalogati **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, per il comune di **FRATTAMAGGIORE** ed ovviamente è stato verificato in quale "fascia OMI" ricade la Via **CARDITELLO**. Nello specifico questa ricade nella zona **C4/Semicentrale/CORSO VITTORIO EMANUELE III, VIA STAZIONE, VIA PADRE VERGARA, VIA SENATORE PEZZULLO, VIA CARDITELLO**.

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 **2020 e 2019** per la tipologia **residenziale**. Per agevolare il lettore e dare un'immediata rispondenza dei dati ricavati, si riportano di seguito gli screen shot dei valori catalogati:

Provincia: NAPOLI

Comune: FRATTAMAGGIORE



Fascia/zona: C4/Semicentrale/CORSO VITTORIO EMANUELE III, VIA STAZIONE, VIA PADRE VERGARA, VIA SENATORE PEZZULLO, VIA CARDITELLO

Codice di zona: C4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	2000	L	3,8	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1350	L	2,6	3,9	L
Box	NORMALE	830	1250	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	2050	L	3,9	6	L

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	2000	L	3,8	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1350	L	2,6	3,9	L
Box	NORMALE	830	1250	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	2050	L	3,9	6	L



Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1900	L	3,9	5,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1300	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	790	1200	L	3	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1950	L	4	6	L

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1950	L	3,9	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1300	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	790	1200	L	3	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	2000	L	4	6,2	L

Come si può osservare dalle tabelle riportate tra la rilevazione effettuata sul **primo semestre del 2019** 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 come valori unitari di mercato *minimi e massimo* i seguenti valori:



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

	Anno	Semestre	V. minimo	V. MASSIMO	V. Medio
1	2020	II	1.250,00 €	1.950,00 €	1.600,00 €
2	2020	I	1.250,00 €	1.900,00 €	1.575,00 €
3	2019	II	1.300,00 €	2.000,00 €	1.650,00 €
4	2019	I	1.300,00 €	2.000,00 €	1.650,00 €

Valore di Confronto	1.618,75 €
----------------------------	-------------------

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. (Cfr. **All. 8**).

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

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	<input type="button" value="Valuta subito questo immobile"/>
Euro 1.305,60	Euro 1.739,10	Euro 2.172,60	

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.



	Piano	Ambiente	Lung. (m)	Larg. (m)	Rilevato (mq)	Sup. Utile (mq)	Coeff. Correttivo	Sup. Commerciale (mq)
1	P11	Disimpegno	xxx	xxx	5,00	5,50	0,35	1,93
2	P11	Salone/Cucina	xxx	xxx	62,81	69,09	1	69,09
3	P11	Camera 1	xxx	xxx	18,46	20,31	1	20,31
4	P11	Camera 2	xxx	xxx	18,39	20,23	1	20,23
5	P11	Bagno 1	xxx	xxx	7,70	8,47	1	8,47
6	P11	Bagno 2	xxx	xxx	3,87	4,26	1	4,26
7	P11	Balcone 1	xxx	xxx	49,96	54,96	0,25	13,74

TOTALE	138,02
--------	--------

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 **NAPOLI**.

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

- Per stato d'uso **buono** un deprezzamento del **5%**, legato unicamente all'**usura del tempo**, con relativo coefficiente correttivo pari a **0,95**;

Nella seguente tabella di calcolo vengo riportati tutti i valori di mercato ricavati utilizzando i valori unitari dell'**OMI**:

	P.Illa	Sub.	Sup. Comm.	Valore Confronto	Stato Conservativo	Coeff. Correttivo	VALORE MERCATO
1	1400	8	138,02	€ 1.618,75	0,95	0,9	€ 201.073,52

Nella seguente tabella di calcolo vengo riportati tutti i valori di mercato ricavati utilizzando i valori di mercato delle ultime transazioni effettuate tratte dal **BORSINO IMMOBILIARE**



relativo alla Provincia di **NAPOLI** con specifico riferimento al comune di **FRATTAMAGGIORE** (Cfr. All. 8):

	P.IIa	Sub.	Sup. Comm.	Valore Confronto	Stato Conservativo	Coeff. Correttivo	VALORE MERCATO
1	1400	8	138,02	€ 1.739,10	0,95	0,9	€ 240.025,36

Facendo interagire tra di loro i valori ricavati e confrontandoli, giungiamo ai valori di mercato finali dei cespiti che compongono il comparto edilizio:

	P.IIa	Sub.	VALORE O.M.I.	VALORE immobiliare.it	VALORE MERCATO
1	1400	8	€ 201.073,52	€ 240.025,36	€ 220.549,44

VALORE TOTALE MASSA	€ 220.549,44
---------------------	---------------------

Secondo il MCA, il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a (V1)= € 220.549,44. Tale valore, vista lo stato dell'arte riscontrato presso l'UTC del Comune di Frattamaggiore, nello specifico la mancanza di documentazione urbanistica, sarà deprezzato di un ulteriore 10%, come già dichiarato in precedenza. Ragion per cui il valore di mercato finale dell'appartamento è pari a $220.549,44 \times 0,90 =$ **198.494,49 €**

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

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**)

Alla data attuale per ciò che attiene la residenza anagrafica del debitore esecutato si constata la seguente situazione:

- sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** in data **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Il quale dal **26/02/2005** è residente in via **Carditello n°109 - Frattamaggiore (NA)**;

Alla data di notifica del pignoramento, 26/09/2016, come si evince dalla nota di iscrizione a ruolo, la residenza anagrafica del debitore esecutato era la seguente:

Via Carditello 109, 80027 - Frattamaggiore (NA)

Alla data attuale, come si evince dal certificato emesso dal Comune di **Frattamaggiore**, il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** sono **coniugati** ed in **regime di separazione dei beni**. Questi hanno contratto matrimonio il giorno **20/10/2012** hanno contratto matrimonio in **Frattamaggiore (NA)**. Inoltre è stato richiesto riassunto per estratto dell'atto di matrimonio, dove è presente la seguente



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

Il sottoscritto perito, 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 **35 pagine + 1**, oltre a tutti gli allegati.

Qualiano, **13/09/2021**

Con Osservanza,

f.to digitalmente

Ing. Antonio Di Fiore

Allegati:

- **doc. 01 - Verbale Accesso del 26 01 2021**
- **doc. 02 - Report Fotografico del 26 01 2021**
- **doc. 03 - Documentazione Catastale**
- **doc. 04 - Elaborato Grafico**
- **doc. 05 - Oneri di Segreteria ed Istruttori - Frattamaggiore**
- **doc. 06 - Note UTC di FRATTAMAGGIORE**
- **doc. 07 - Certificazioni**
- **doc. 08 - Valori di Mercato Comparabili**
- **doc. 09 - Ispezioni Ipotecarie del 20 01 2021**

