

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sezione Civile

RELAZIONE DI STIMA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° **296/2019 R.G. Esec.**

Debitori: Sigg.-

Creditore Procedente: [REDACTED]

[REDACTED] Dott.ssa **Paola Caserta**

Esperto Stimatore Dott. Arch. **TOBIA GAETA**

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sezione Civile

Relazione di Stima per la Procedura Esecutiva Immobiliare n° 296/2019 R.G.

Esec. - Debitori: Sigg. / - Creditore Procedente: [REDACTED]

[REDACTED]

Il sottoscritto Dott. Arch., con studio professionale in(NA) alla Via, 4 regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori die Provincia al n. e regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale diNord, nominato Consulente Tecnico Esperto Stimatore per la Procedura Esecutiva Immobiliare n° 296/2019 R.G. Esec.,

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

La documentazione depositata dal Creditore Procedente, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa. Il Creditore, infatti, ha depositato il Certificato Notarile sostitutivo nel quale sono riportati in modo corretto, in riferimento al periodo ultraventennale calcolato a decorrere dal titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, tutti titoli di trasferimento e le formalità pregiudizievoli attinenti l'immobile pignorato.

Si precisa che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico; i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato indicati nella menzionata certificazione notarile sono coincidenti con gli atti rilevati dallo scrivente e che vengono allegati.

La certificazione notarile è già presente agli atti pertanto non viene allegata alla presente relazione di stima.

Premesso

- Che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto di sostituzione e conferimento di incarico del 26.08.2021;
- Che in data 26.08.2021 gli veniva comunicata, a mezzo posta certificata, la nomina e che in pari data il G.E. ha formulato i quesiti cui attenersi;
- Che in data 27.08.2021 accettava l'incarico procedendo alla sottoscrizione dell'atto di giuramento inviandolo a mezzo posta certificata al G.E.;
- Che in data 31.08.2021 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Frattaminore (NA) per richiedere la documentazione tecnico-urbanistica (*copia provvedimento autorizzativo con annessi grafici allegati, copia provvedimento di condono edilizio, dichiarazione di agibilità, certificato aggiornato di destinazione urbanistica*) per l'immobile oggetto di stima;
- A partire dal 31.08.2021 si recava ripetutamente presso l'ufficio tecnico del Comune di Frattaminore (NA) fino alla data del 08.02.2022 quando il funzionario dell'ufficio tecnico del Comune di Frattaminore (NA) ha consegnato le copie e le certificazioni richieste;
- Che in data 31.08.2021 si recava presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Frattaminore (NA) per richiedere ed ottenere il certificato di residenza storico, il certificato estratto di matrimonio, il certificato di stato civile dei debitori;
- Che in data 13.09.2021 alle ore 09.00 si recava presso l'immobile oggetto di stima ubicato in Frattaminore (NA) alla Via Trav., 25, piano rialzato, dove è stato ricevuto senza alcun problema dal Sig.e dalla moglie; il sottoscritto avendo avuto accesso all'immobile abitato ed occupato dai debitori, unitamente al proprio collaboratore Geom., ha provveduto a rilevare metricamente e fotograficamente l'immobile, alle ore

10.01 vengono chiuse le operazioni peritali del primo accesso rinviandole a data da destinarsi, per eventuale secondo accesso. (*Allegato 1*)

ciò premesso

il Consulente Tecnico Esperto Stimatore, esaminati gli atti e tutti i documenti, avendo fatto i rilievi e le indagini del caso, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

Le operazioni peritali necessarie alla redazione della presente, hanno avuto inizio in data 13 settembre 2021 alle ore 09.00 presso il luogo deputato all'incontro per il primo accesso ossia presso l'immobile oggetto di stima sito in Frattaminore (NA) alla Via Trav., 25 (in catasto civico 6) - piano terra (piano rialzato), dove ad accogliere e permettere l'ingresso all'Esperto Stimatore Arch., al suo ausiliario Geom.e al Custode Giudiziario Avv., sono stati i debitori,

Si è provveduto ad esaminare la natura e consistenza dei luoghi, effettuando un accurato rilievo metrico (con strumento metrico laser e tradizionale) e fotografico.

Le dichiarazioni spontanee rese dai Sigg., e regolarmente riportate nel verbale di primo accesso (*Allegato 1*) sono riassunte di seguito:

.....

1. di essere nato ail
2. di abitare in modo continuativo l'immobile oggetto di stima e di risiedere costantemente con la moglie;

.....

3. di essere nata a(NA) il
4. di abitare in modo continuativo l'immobile oggetto di stima e di risiedere costantemente con il marito;

5. che NON esiste un condominio;

6. che NON esistono quote condominiali ordinarie e straordinarie passate e/o presenti insolute;
7. che non esiste la certificazione ai sensi del D.M. 37/08 (ex legge 46/90) ne esiste il certificato APE;
8. la mail di riferimento a cui inviare tutte le comunicazioni e la relazione peritale è: il numero di telefono è:

alle ore 10.01 si sono ultimate le operazioni peritali del primo accesso.

RISPOSTA AI QUESITI

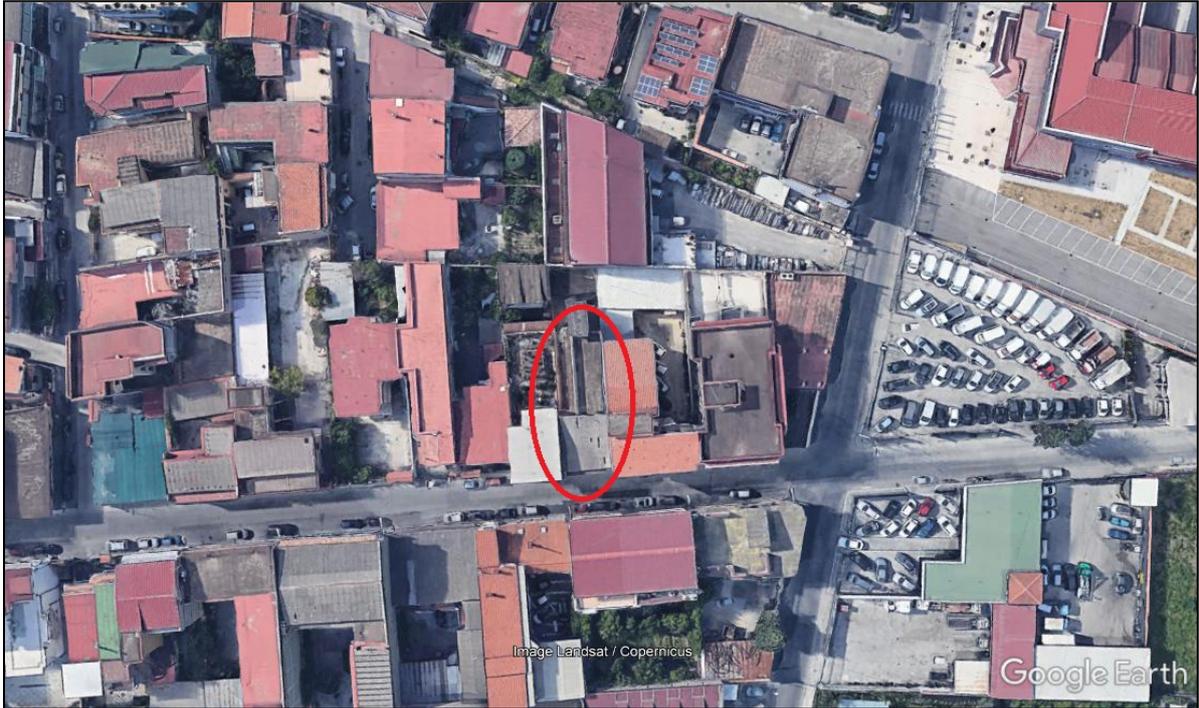
QUESITO n. 1: **identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Il diritto reale posseduto dai debitori, è: piena proprietà dell'immobile sito in Frattaminore (NA) alla Via Trav., 25 (in catasto civico 6) - piano terra (piano rialzato), riportato in catasto con i seguenti dati catastali: foglio 2, particella 9008, subalterno 3, Traversa III di Via P. n. 6 (civico reale cambiato in 25), piano terra, cat. A/4, classe 5, vani 5, r.c. € 284,05 in regime di comunione dei beni tra loro per la complessiva quota di 5890/6480 a seguito di compravendita, nonché alla sola Sig.ra, a titolo di bene personale, per la ulteriore quota di 590/6480.

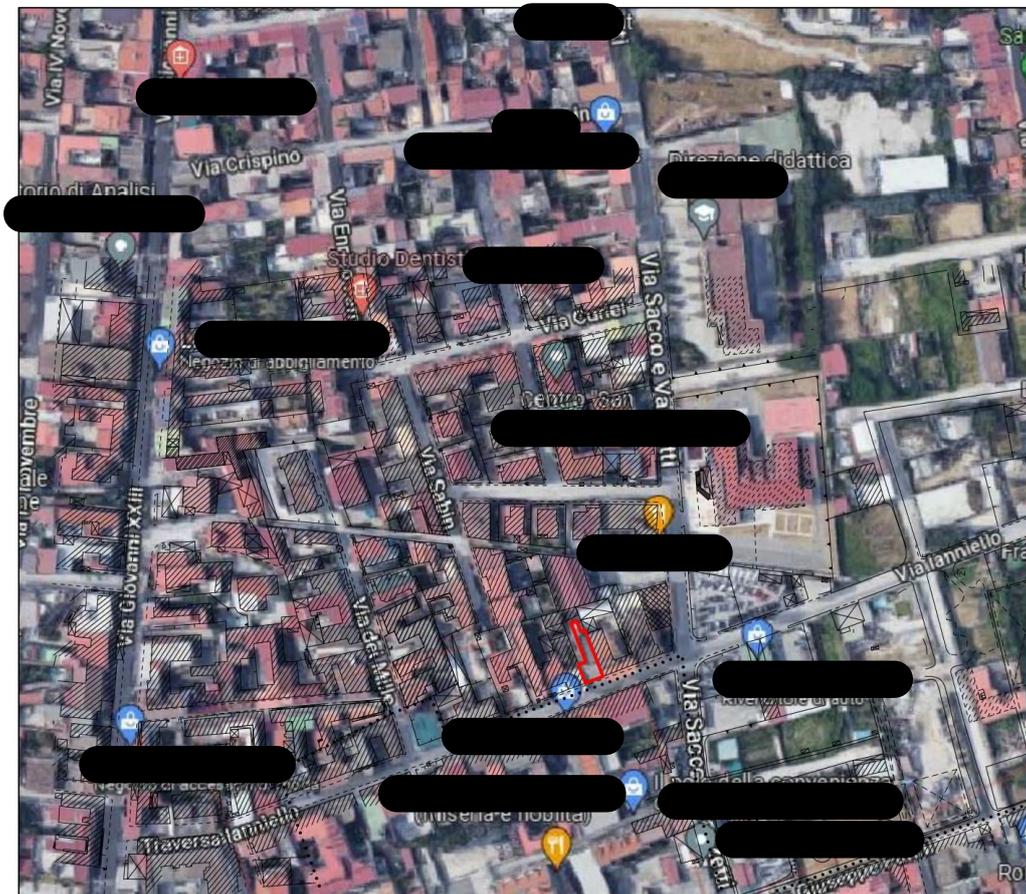
Tale diritto reale di piena proprietà per la quota di 5890/6480 è stato acquisito dai debitori, in virtù di atto di compravendita del notaio [REDACTED] [REDACTED] del 14.07.2010, repertorio n. 240569, raccolta n. 21404, registrato in2 il 16.07.2010 ai nn. 34279/23514 (*Allegato 4*).

Dalla foto satellitare e dalle sottostanti sovrapposizioni della foto satellitare con la mappa catastale e con la aerofotogrammetria si è individuato univocamente il terreno su cui insiste l'immobile.

FOTO SATELLITARE



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E AEROFOTOGRAMMETRIA



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

L'immobile oggetto di stima è stato conformato, come indicato al quesito n. 1 quale LOTTO UNICO, è costituito da un appartamento al piano terra (piano rialzato) ubicato in Frattaminore (NA) alla Via Trav., 25 (in catasto civico 6).

Si accede al fabbricato composto da piano terra (piano rialzato) e piano primo e quindi all'immobile oggetto di stima, da Via Trav., 25 (in catasto civico 6) da un cancello carrabile e/o anche direttamente da Trav., 25 (in catasto civico 6) dal terrazzo coperto che immette direttamente nell'appartamento accedendovi dalla cucina.



*Prospetto SUD
Trav., 25*



Ingresso da Terrazzo Coperto



Ingresso da Terrazzo Coperto

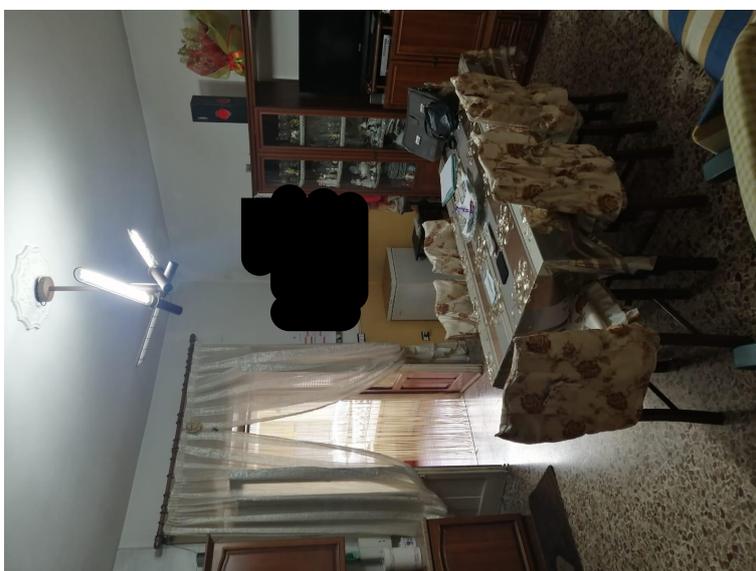
L'appartamento oggetto di stima, allo stato attuale risulta abitato, è costituito da:

- un terrazzo coperto 16,80 mq che consente l'accesso all'appartamento attraverso la cucina/soggiorno;



Terrazzo coperto Ingresso

- una cucina/soggiorno di 25,75 mq che affaccia sul terrazzo coperto e dalla quale attraverso un disimpegno/corridoio si accede a tutti gli altri ambienti;



Cucina/soggiorno

- un disimpegno/corridoio di 10,66 mq che permette l'accesso a tutti gli altri ambienti;



Disimpegno/corridoio

- un bagno di 4,55 mq;



Bagno

- un balcone di 15,30 mq su cui affacciano le tre camere;



Balcone

- una camera di 15,23 mq (di utilizzo non definito);



camera

- una camera da letto (Letto 2) di 15,05mq;



Camera letto (Letto 2)

- una camera da letto (Letto 1) di 22,32 mq;



Camera letto (Letto 1)

- un androne/ingresso coperto di 9,90 mq;



Androne coperto

- un cortile pavimentato di 145,44 mq dei quali 14,50 mq coperti e 40,84 mq coperti destinati al ricovero delle auto;



Cortile pavimentato coperto



Cortile pavimentato scoperto



Cortile pavimentato scoperto



Cortile pavimentato coperto ricovero auto



Cortile pavimentato coperto ricovero auto

- una cantinola di 29,10 mq;



Accesso alla cantinola



Accesso alla cantinola



cantinola



cantinola

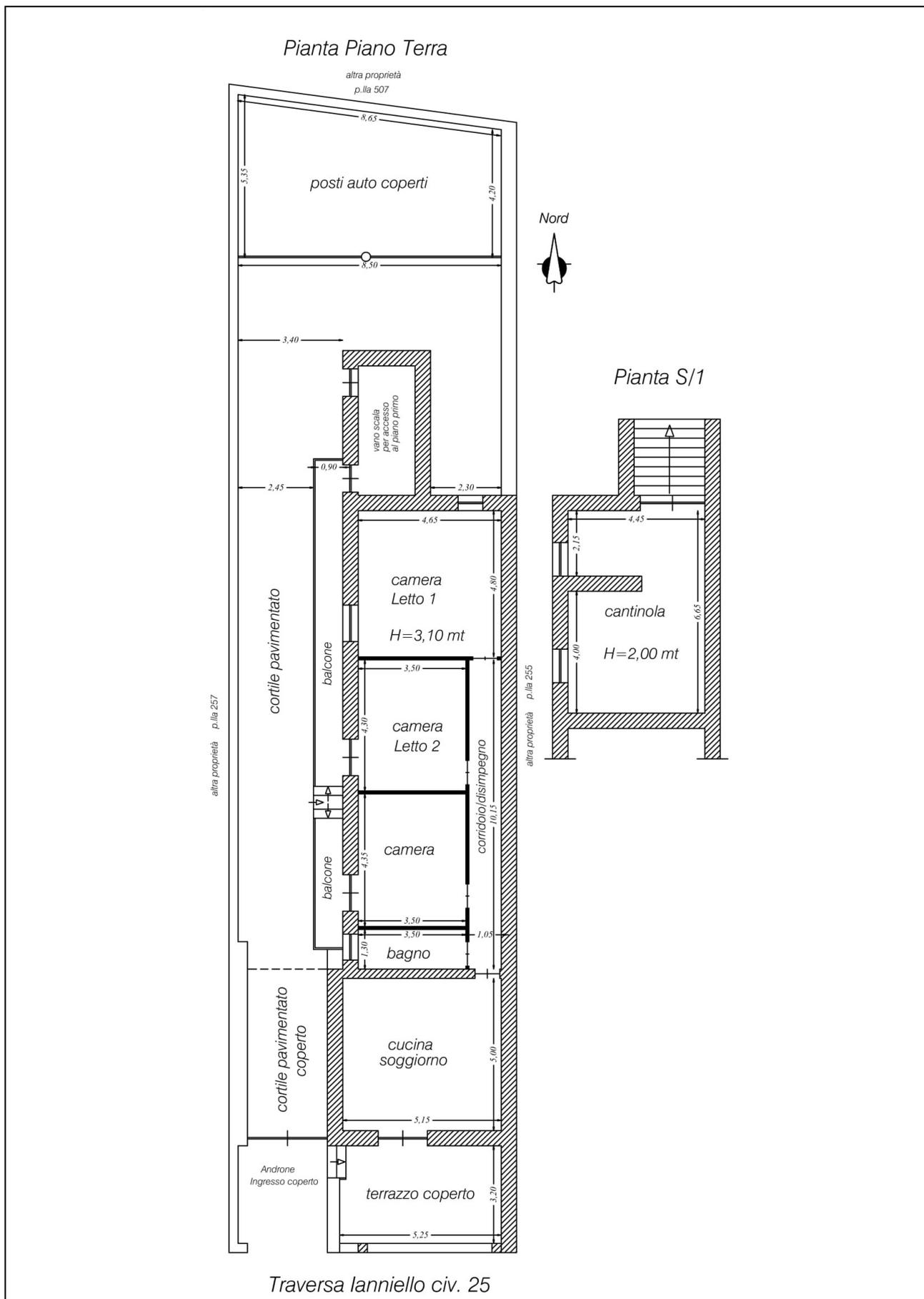
Le condizioni di manutenzione e di finitura dell'immobile sono appena sufficienti; dal sopralluogo effettuato, dal rilievo metrico e fotografico si evidenzia uno stato generale discreto. L'immobile, necessita sicuramente di lavori generali di manutenzione ordinaria, il bagno, la pavimentazione del balcone, la pavimentazione del cortile, la zona cantinola necessitano di lavori di manutenzione (*vedi foto allegate*); è dotato di portoncino d'ingresso in legno non blindato, di pavimentazione e rivestimenti di tipo gres porcellanato nel bagno ed in alcune stanze e nel corridoio, mentre in altre stanze (camera letto 1 e cucina) la pavimentazione è di tipo in graniglia di marmo; di infissi interni ed esterni in legno, di igienici sanitari in porcellana ormai datati. Per gli impianti tecnologici, non è mai stato redatto un certificato di conformità al D.M. 37/08 che ne attesti la qualità e la rispondenza alla vigente normativa, quindi si necessita di verifica; l'impianto citofonico risulta mal funzionante, l'impianto di riscaldamento è inesistente, la produzione di acqua calda è assicurata dalla presenza di una caldaia a gas/metano con rifornimento a bombole. I costi necessari alla verifica degli impianti ed alla redazione della certificazione, da tecnici competenti e/o installatori, ammontano a **€ 3.000** (euro tremila).

L'immobile non è dotato di impianto di illuminazione di emergenza, non è dotato di condizionatori di aria.

L'immobile non si è mai dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), i costi necessari alla redazione di tale attestato da tecnici abilitati ammontano a **€ 400** (euro quattrocento).

L'immobile pignorato ha pertinenze di esclusiva proprietà a suo corredo.

PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI



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

Lo scrivente Consulente Tecnico si è recato in varie occasioni presso gli uffici provinciali di– Territorio Servizi Catastali, richiedendo gli atti indispensabili all’espletamento dell’incarico ricevuto; tali atti che si allegano alla presente sono:

- visura storica per immobile catasto terreni;
- visura storica per immobile catasto fabbricati;
- planimetria catastale dell’immobile;
- estratto di mappa catastale scala 1:2000.

La storia catastale del bene è la seguente:



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico al 02/09/2021

Data: 02/09/2021 - Ora: 09.16.53 Segue
Visura n.: T39108 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FRATTAMINORE (Codice: D790)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI Foglio: 2 Particella: 256

Area di enti urbani e promiscui dal 28/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	2	256		-	ENTE URBANO	ha are ca 03 36		Dominicale Agrario	Variazione del 28/05/2013 protocollo n. NA0230542 in atti dal 28/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9961.1/2013)
Notifica					Partita 1				

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune D790 - Sezione - SezUrb - Foglio 2 - Particella 256

Situazione dell’Immobile dal 29/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	2	256		-	FU D ACCERT	ha are ca 03 36		Dominicale Agrario	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/10/2004 protocollo n. NA0678246 in atti dal 29/10/2004 (n. 131693.1/2004)
Notifica					Partita				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2021

Area di enti urbani e promiscui dal 18/07/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	2	256		-	ENTE URBANO	03 36		Dominicale	Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/07/1991 in atti dal 22/08/1991 T. M.2178/80 (n. 12.8/1981)
Notifica						Partita	1			

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	2	256		-	SEMINATIVO 1	03 36		L. 14.448	L. 4.704	Impianto meccanografico del 02/01/1972
Notifica						Partita	1536			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/10/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESTAZIONE DA VERIFICARE		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 28/05/2013
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/10/2004 protocollo n. NA0678246 in atti dal 29/10/2004 Registrazione: (n. 131693.1/2004)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	Comproprietario fino al 18/07/1991
2	[REDACTED]	Comproprietario fino al 18/07/1991
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 02/01/1972		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2021

Dati della richiesta	Comune di FRATTAMINORE (Codice: D790) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 256 Sub.: 2

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2945/6480 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2945/6480 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2945/6480 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Unità immobiliare dal 09/10/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		2	256	2			A/4	5	5 vani	Totale: 140 m ² Totale escluse aree scoperte**: 132 m ²	Euro 284,05	VARIAZIONE del 09/10/2017 protocollo n. NA0360024 in atti dal 09/10/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 141854.1/2017)
Indirizzo					TRAVERSA IANNIELLO n. 6 piano: T.							
Annotazioni					di studio: correzione su dati metrici del protocollo n.na0168436/2017							

 Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune D790 - Sezione - Foglio 2 - Particella 256

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/05/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	256	2			A/4	5	5 vani	Totale: 22 m² Totale escluse aree scoperte**: 22 m²	Euro 284,05	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2017 protocollo n. NA0168436 in atti dal 15/05/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 65169.1/2017)
Indirizzo TRAVERSA IANNIELLO n. 6 piano: T;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	256	2			A/4	5	5 vani		Euro 284,05	Variazione del 28/05/2015 protocollo n. NA0241878 in atti dal 28/05/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 102125.1/2015)
Indirizzo TRAVERSA III DI VIA PASQUALE IANNIELLO n. 6 piano: T;												

Situazione degli intestati dal 28/05/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 2945/6480 in regime di comunione dei beni con
2			(1)
3			(1) Proprieta' per 294 con comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA del 28/05/2015 protocollo n. NA0241878 in atti dal 28/05/2015 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 102125.1/2015)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/01/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	9008	3			A/4	5	5 vani		Euro 284,05	VARIAZIONE del 01/09/1980 protocollo n. NA0051330 in atti dal 31/01/2006 ATTRIB. IDENTIFICATIVO PROVVISORIO (n. 1490.1/1980)
Indirizzo TRAVERSA III DI VIA PASQUALE IANNIELLO n. 6 piano: T;												

Situazione degli intestati dal 14/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 2945/6480 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta' con dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/07/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/07/2010 Repertorio n.: 240569 Rogante: DE VIVO CLAUDIO Sede: GIUGLIANO IN CAMPANIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 23514.1/2010)			

Situazione degli intestati dal 09/02/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 59/648 fino al 28/05/2015
2			(1) Proprieta' per 59/648 fino al 14/07/2010
3			(1) Proprieta' per 59/648 fino al 14/07/2010
4			(1) Proprieta' per 59/648 fino al 14/07/2010
5			(1) Proprieta' per 59/648 fino al 14/07/2010
6			(1) Proprieta' per 59/648 fino al 14/07/2010
7			(1) Proprieta' per 32/648 fino al 14/07/2010
8			(1) Proprieta' per 59/648 fino al 14/07/2010
9			(1) Proprieta' per 59/648 fino al 14/07/2010
10			(1) Proprieta' per 144/648 fino al 14/07/2010
DATI DERIVANTI DA CAUSA DI MORTE del 09/02/2009 protocollo n. NA0051330 in atti dal 09/02/2009 Registrazione: UU Sede: NAPOLI Volume: 132 n: 2848 del 26/09/2009 SUCCESSIONE DI MORTE (n. 25225.1/2010)			

Situazione degli intestati dal 24/01/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 666/1000 fino al 09/02/2009
2			(1) Proprieta' per 42/1000 fino al 09/02/2009
3			(1) Proprieta' per 42/1000 fino al 09/02/2009
4			(1) Proprieta' per 42/1000 fino al 09/02/2009
5			(1) Proprieta' per 42/1000 fino al 09/02/2009
6			(1) Proprieta' per 41/1000 fino al 09/02/2009
7			(1) Proprieta' per 41/1000 fino al 09/02/2009
8			(1) Proprieta' per 42/1000 fino al 09/02/2009
9			(1) Proprieta' per 42/1000 fino al 09/02/2009
DATI DERIVANTI DA CAUSA DI MORTE del 24/01/1992 protocollo n. NA0051330 in atti dal 24/01/1992 Registrazione: UU Sede: NAPOLI Volume: 3409 n: 435 del 24/01/1992 SUCCESSIONE DI MORTE (n. 25223.1/2010)			

Situazione degli intestati dal 01/09/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 24/01/1992
2			(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 24/01/1992
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/09/1980 protocollo n. NA0051330 in atti dal 31/01/2006 Registrazione: ATTRIB. IDENTIFICATIVO PROVVISORIO (n. 1490.1/1980)			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2021

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/10/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
				Cens.	Zona				Catastale		
1	P	1490	1980			A/4	5	5 vani		Euro 284,05 L. 550.000	VARIAZIONE in atti dal 07/10/1992 CLASSAMENTO (n. C00116/1990)
Indirizzo		, TRAVERSA IANNIELLO PASQUALE n. 6 piano: T;									
Notifica		-		Partita	1000693		Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/09/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
				Cens.	Zona				Catastale		
1	P	1490	1980			A/					COSTITUZIONE dal 01/09/1980 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.490/1980)
Indirizzo		, TRAVERSA IANNIELLO PASQUALE n. 6 piano: T;									
Notifica		-		Partita	1000693		Mod.58	-			

Situazione degli intestati dal 01/09/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 01/09/1980
2			(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 01/09/1980
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE dal 01/09/1980 in atti dal 30/06/1987 Registrazione: (n. 1.490/1980)	

Vi è quindi una esatta rispondenza formale delle risultanze catastali con tutti i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del creditore precedente nonché nel negozio di acquisto, risultando inesistenti difformità in ordine ai dati catastali quali foglio, particella e subalterno.

Non sono state riscontrate variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 17/09/1980 - Data: 06/09/2021 - n. T184731 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

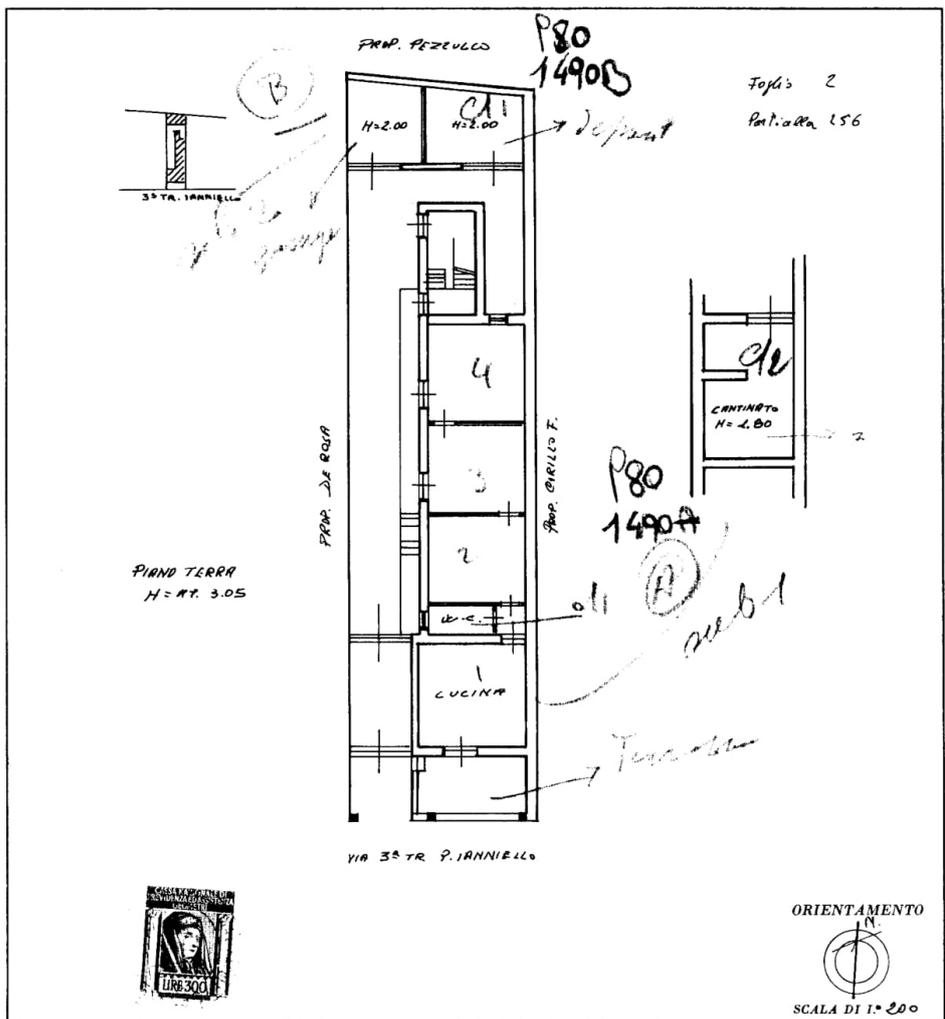
Lire
50

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FRATTAMINORE Via 3^a TR. IANNIELLO 6

Dit. [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FRATTAMINORE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 1788/1980

Completato dal [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Napoli

DATA 17/9/80

Fir. [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2021 - Comune di FRATTAMINORE (D790) - < Foglio: 2 - Particella: 256 - Subalterno: 2 >
piano: 1;

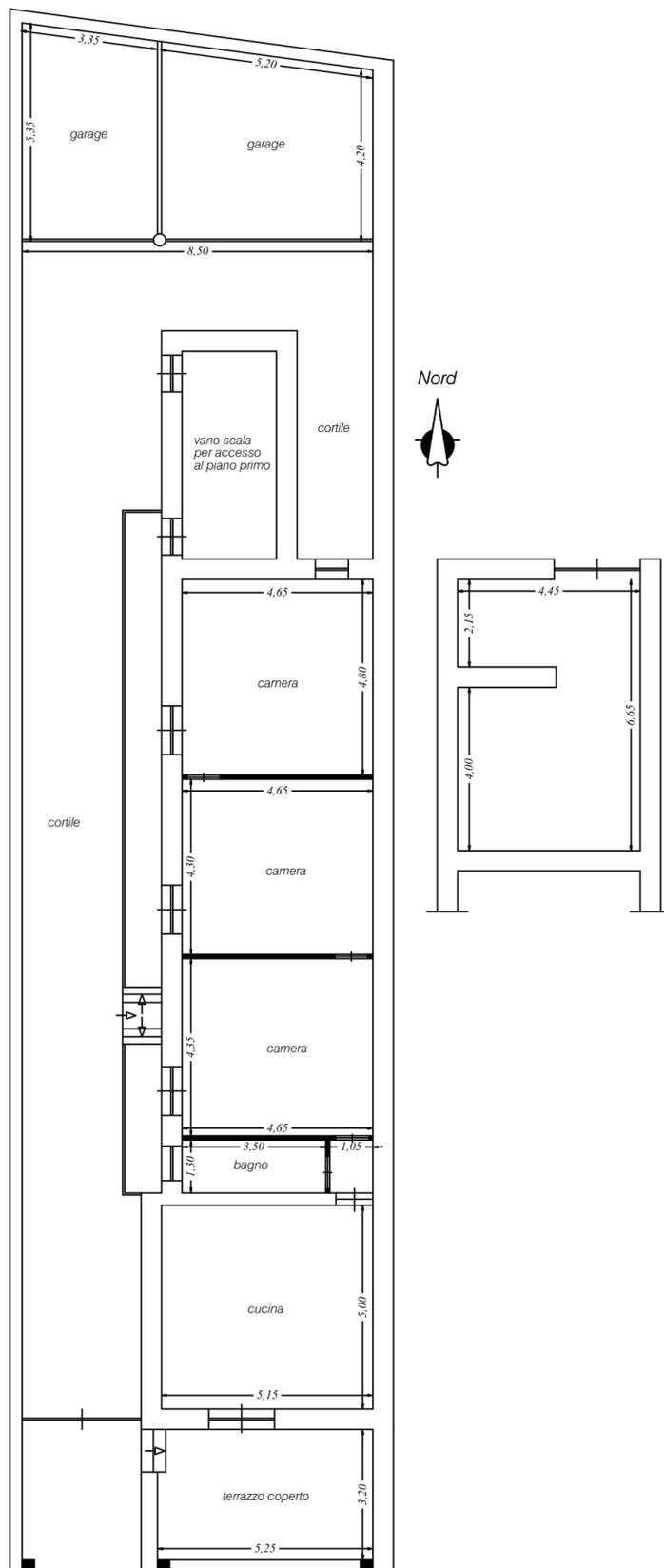
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/09/1980 - Data: 06/09/2021 - n. T184731 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

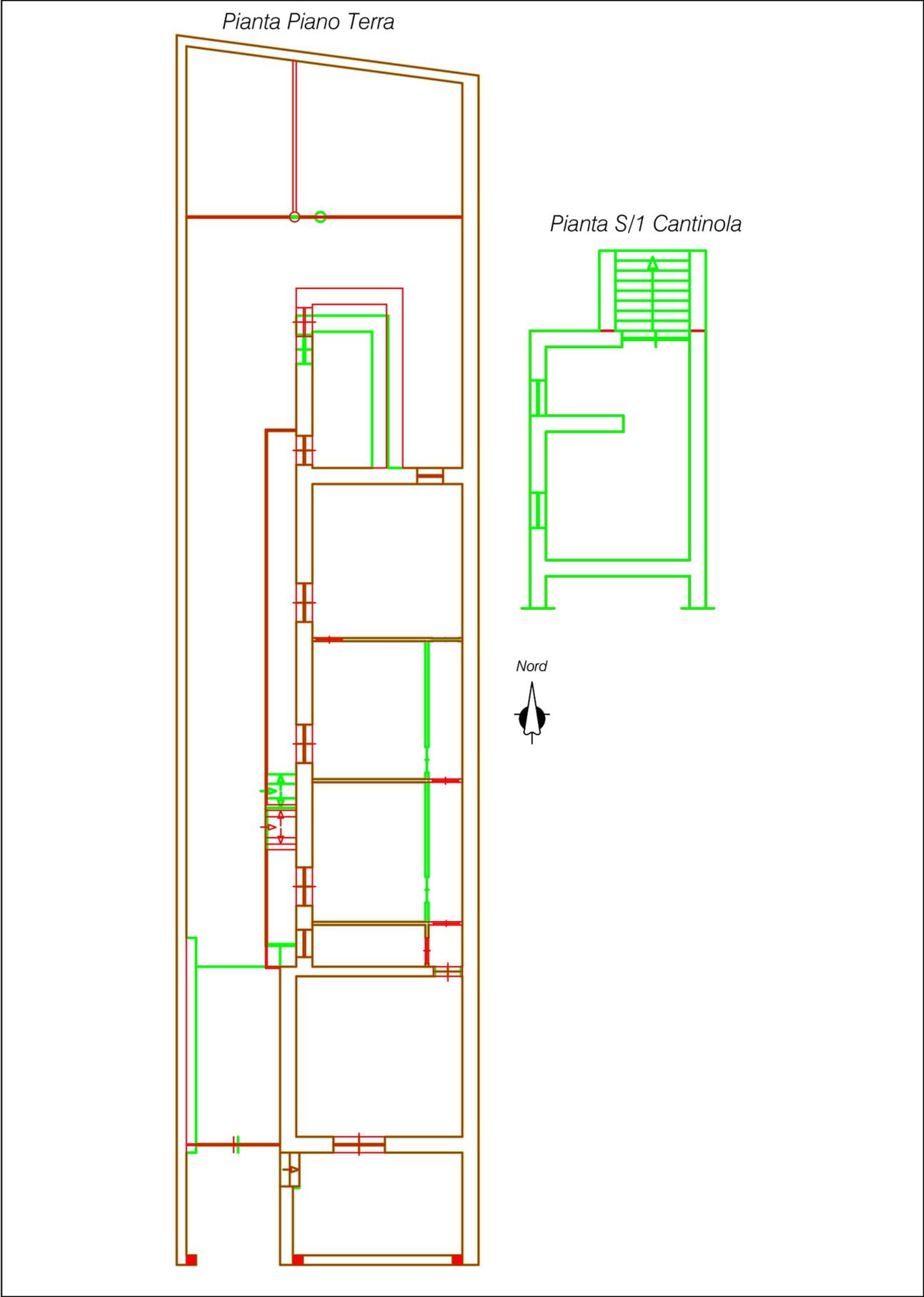
RIELABORAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE

Pianta Piano Terra



Traversa Ianniello civ. 25

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA REALE



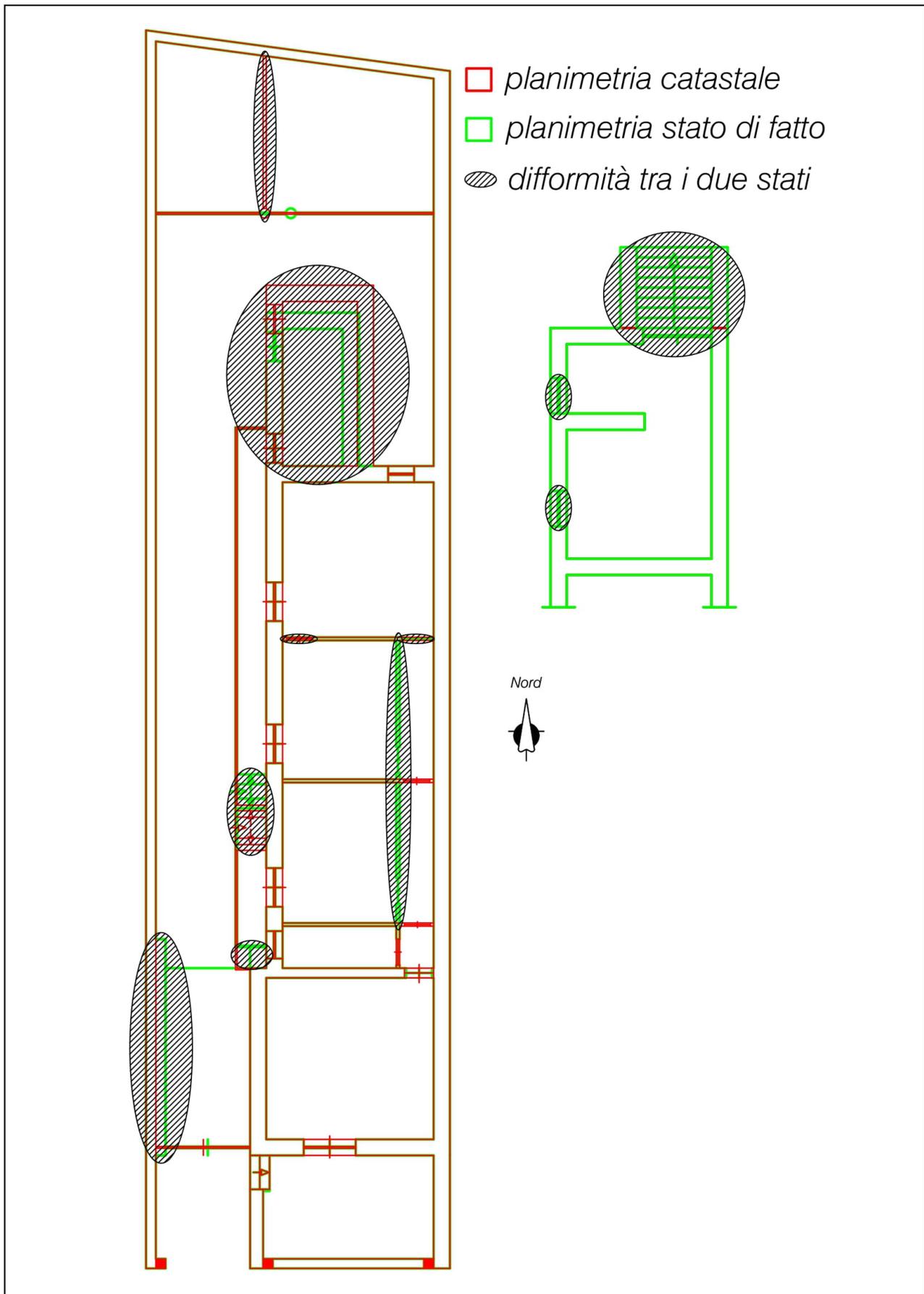
Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (**in verde**) – elaborata dallo scrivente a seguito del rilievo metrico effettuato in fase dei vari accessi – e la planimetria catastale (**in rosso**), tenendo in considerazione le inevitabili deformazioni dovute alle copie catastali che determinano una mancanza di allineamento delle planimetrie sovrapposte, sono emerse le seguenti difformità:

- in merito alla cantinola: la scala di accesso e le due finestrine tipo “bocca di lupo” non sono riportate e graficizzate nella planimetria catastale;
- nella zona “posti auto coperti” viene riportata e graficizzata nella planimetria catastale una tramezzatura di divisione che è inesistente nella realtà;
- la zona “vano scala di accesso al piano primo” risulta di dimensioni maggiori nella realtà rispetto a quanto riportato e graficizzato nella planimetria catastale;
- nella planimetria catastale manca la tramezzatura che determina il “corridoio/disimpegno” e alcune porte interne risultano sfalsate rispetto alla planimetria reale;
- all’esterno: le scale del balcone, una parte del balcone stesso e una parte del muro perimetrale risultano in posizione diversa e/o mancanti.

La planimetria catastale è stata dallo scrivente rielaborata così com’è stata realizzata e disegnata in “illo tempore”, questo però non ha evitato le citate deformazioni dovute alle copie cartacee e al fatto che il tecnico incaricato dell’acatastamento è stato alquanto superficiale e impreciso.

La successiva planimetria con DIFFORMITÀ evidenzia graficamente quanto relazionato.

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E
PLANIMETRIA REALE CON DIFFORMITÀ



I costi per l'eliminazione di queste riscontrate difformità consistono nell'aggiornare la planimetria catastale, mediante procedura DOCFA, per renderla conforme allo stato attuale rilevato; tali costi di adeguamento, detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, sono quantizzati in € 1.300 (milletrecentoeuro).

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà, in comunione di beni, di appartamento ubicato in Frattaminore (NA) alla Via Trav., 25 (in catasto civico 6) - piano terra (piano rialzato); è composto da un terrazzo coperto dal quale si accede all'immobile, un corridoio/disimpegno, una cucina/soggiorno, un bagno, tre camere da letto, un balcone, un cortile pavimentato del quale, una parte è stata coperta e che funge da autorimessa, una cantinola; confina a nord con altra proprietà particella 507, a sud con Via Trav., 25, a est con altra proprietà particella 255 a ovest con altra proprietà particella 257; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Frattaminore (NA) al foglio 2, p.lla 9008, sub 33 – il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: in merito alla cantinola: la scala di accesso e le due finestrine tipo “bocca di lupo” non sono riportate e graficizzate nella planimetria catastale; nella zona “posti auto coperti” viene riportata e graficizzata nella planimetria catastale una tramezzatura di divisione che è inesistente nella realtà; la zona “vano scala di accesso al piano primo” risulta di dimensioni maggiori nella realtà rispetto a quanto riportato e graficizzato nella planimetria catastale; nella planimetria catastale manca la tramezzatura che determina il “corridoio/disimpegno” e alcune porte interne risultano sfalsate rispetto alla planimetria reale; all'esterno: le scale del balcone, una parte del balcone stesso e una parte del muro perimetrale risultano in posizione diversa e/o mancanti; nei vari atti di compravendita del ventennio

antecedente la data di pignoramento, l'immobile risulta edificato in virtù di licenza edilizia n. 36 del 24.02.1970 (che però non risulta agli atti in archivio dell'ufficio tecnico del comune di Frattaminore); può tuttavia considerarsi regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio in virtù del PdC. N. 08/1977 del 23.05.1977 per certi ambienti e non per altri; ricade in zona denominata "Il Sistema Insediativo-Residenziale: La città Consolidata" del vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) adottato con Delibera della Giunta Municipale n. 54 del 11.06.2020 ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 19.07.2021.

PREZZO BASE euro 121.000,00.

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

La ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile pignorato in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento è la seguente:

16.settembre.1970 i Sig.rinato a(NA) il e
nata a(NA) il -----, acquistano dai sigg.nato a
.....(NA) il ----- enata a(NA) il -----, la
piena ed esclusiva proprietà *dell'intero fabbricato al rustico sito inalla
seconda traversa Pandinola, ancora senza civico, composto da un piano rialzato di tre
vani utili ed accessori, di un cantinato sottostante uno dei detti vani, androne e cortile,
il terreno su cui insiste tale fabbricato è riportato in catasto alla partita 1514, foglio 2
particella 256 are 3.36 – atto di compravendita del notaio [REDACTED]
trascritto il 22.09.1970 ai nn° 39628/29308 (Allegato 5);*

24.maggio.1980 successione ereditaria legittima in morte della signoranata
a(NA) il codice fiscale, denuncia n. 435 volume 3409,
la quale risulta trascritta il 04.05.1994 ai nn. 14411/10992. L'asse ereditario era
composto anche da "l'appartamento al piano terra identificato in catasto con Scheda

provvisorio m.1490/80'', per la quota indivisa di ½ (un mezzo). Chiamati all'eredità erano il coniugenato a (NA) ilcodice fiscaleper la quota indivisa a 1/6 e gli otto figli,nata a(NA) il 07.04.1971 codice fiscale,nata ail 19.10.1963 codice fiscale,nato a(NA) il 11.03.1965 codice fiscale,nato a(NA) il 28.05.1966 codice fiscale(identificato nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione con il codice fiscale),nato a(NA) ilcodice fiscale,nata a(NA) il codice fiscale,nata a(NA) ilcodice fiscale, nata a(NA) il codice fiscale(identificato nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione con il codice fiscale) per la quota indivisa di 2/48 ciascuno in piena proprietà. Si rileva trascrizione in data 12 gennaio 1989 ai nn. 1176/937, avente ad oggetto accettazione dell'eredità con il beneficio d'inventario in morte di, espressa da,,, previa autorizzazione del Giudice Tutelare didel 18 aprile 1988 ed in forza di verbale redatto dal direttore di Sezione della Pretura diin data 2/6/1988;

09.febbraio.2009 successione ereditaria legittima in morte del Sig.nato a(NA) ilcodice fiscale Nell'asse ereditario risultava compreso, tra gli altri, l'immobile censito infoglio 2 particella 9008 sub 3 per la quota di 666,660/1000. La relativa denuncia di successione, n. 2848 volume 132, presentata all'ufficio del Registro di3 il 26.06.2009, risulta trascritta il 05.11.2009 ai nn. 65356/47703 a favore della moglie sig.ra nata a(CE) ilcodice fiscaleper la quota pari a 666,666/3000 e dei figli: nata a(NA) il codice fiscale,nata a(NA) ilcodice fiscale

.....,nata ail 19.10.1963 codice fiscale,
.....nato a(NA) il 11.03.1965 codice fiscale,
.....nato a(NA) il 11.03.1965 codice fiscale,
.....nata a(NA) il 07.04.1971 codice fiscale,
.....nato a(NA) ilcodice fiscale,
.....nata a(NA) il 07.03.1975 codice fiscale,
..... nato ail 07.08.1984 codice fiscale [REDACTED]
per la quota pari a 1333,320/27000 ciascuno in piena proprietà. Si precisa che nella
predetta nota risulta omissa il figlionato a(NA) il 28.05.1966
codice fiscale, mentre risulta invece indicato due volte il nome di
..... In merito alla menzionata successione, vi è anche trascritta nei
competenti registri immobiliari in data 22.06.2010 ai nn. 29581/20265, accettazione
tacita di eredità contro il sig.nato a(NA) ilcodice
fiscale, per la quota di 589/648 (mentre egli era titolare della quota di
4/6) ed a favore dei sigg.:nata a(CE) ilcodice
fiscale, per la quota di 144/648; nato ail
07.08.1984 codice fiscale [REDACTED] per la quota di 32/648; di
..... nata a(NA) il codice fiscale,
.....nata a(NA) ilcodice fiscale,
.....nata ail 19.10.1963 codice fiscale,
.....nato a(NA) il 28.05.1966 codice fiscale,
.....nato a(NA) il 11.03.1965 codice fiscale,
.....nata a(NA) il 07.04.1971 codice fiscale,
.....nato a(NA) ilcodice fiscale, per la
quota di 59/648 ciascuno della piena proprietà, (essendo presumibilmente stata
indicata nella citata nota, in favore dei predetti ultimi sette soggetti, non solo la quota
di eredità pervenuta in caso di morte di [REDACTED] ma anche la quota ad essi
già devoluta a seguito della morte della mamma), con riferimento all'immobile

censito in Frattaminore foglio 2 particella 9008 sub 2, in dipendenza dell'atto notarile pubblico del 21.06.2010 ai rogiti [REDACTED] (NA), repertorio n. 240287/21189, l'accettazione risulta trascritta il 22.06.2010 ai nn. 29581/20265;

14.luglio.2010, i signorinato ail codice fiscalee nata a(NA) il codice fiscaleacquistavano, in regime di comunione legale dei beni, la quota complessiva di 5890/6480 dell'immobile censito in Frattaminore foglio 2 particella 9008 sub 3, mediante l'atto di compravendita del 14.07.2010 ai rogiti del notaio [REDACTED] [REDACTED] da Giugliano In Campania, repertorio n.240569/21404 - atto che risulta trascritto il 16.07.2010 ai nn. 34279/23514 contro i signori;nata a(CE) ilcodice fiscale, per la quota di 144/648 della proprietà; nato ail 07.08.1984 codice fiscaleper la quota di 32/648 della proprietà;nata ail 19.10.1963 codice fiscale,nata a(NA) ilcodice fiscale,nato a(NA) il 28.05.1966 codice fiscale,nata a(NA) il 07.03.1975 codice fiscale,nato a(NA) il 11.03.1965 codice fiscale,nata a(NA) il 07.04.1971 codice fiscale,nato a(NA) ilcodice fiscale, ciascuno per la quota di 59/648 della proprietà; ed in favore dei signori:nato ail codice fiscalee nata a(NA) il codice fiscaleper la quota di 294,5/648 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Per una corretta verifica dei dati contenuti nel titolo di proprietà, nel titolo di successione e nelle risultanze ipotecarie, relativi al periodo ultraventennale di

riferimento, si rimanda agli allegati e a quanto relazionato al quesito 1, in cui si evidenzia la cronistoria dei dati catastali dell'immobile con le relative variazioni intervenute.

Risultano inesistenti difformità in ordine ai dati catastali quali foglio, particella e subalterno.

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

Dagli atti di compravendita risalenti ad oltre il ventennio, sia nell'atto rep. 87950 racc. 10438 del 16.09.1970 e sia nell'atto rep. 240569 racc. 21404 del 14.07.2010 viene menzionato che l'immobile è costruito in conformità alla licenza edilizia n. 36 del 24.02.1970; ma dalle ricerche fatte dallo scrivente CTU presso gli uffici competenti specificatamente presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Frattaminore, tale licenza edilizia *"non risulta agli atti in archivio"* (Allegato 10); l'immobile è stato realizzato prima del 1976 come si evidenzia dal primo parere favorevole della commissione comunale edilizia la quale esprime: un primo parere favorevole alla pratica 105/75 in data 03.05.1976 ed un secondo parere favorevole alla stessa pratica 105/75 in data 20.05.1977. Tali due pareri favorevoli si riferiscono al progetto presentato dal Sig.(quale proprietario dal 16.09.1970 *"dell'intero fabbricato al rustico sito inalla seconda traversa Pandinola, ancora senza civico, composto da un piano rialzato di tre vani utili ed accessori, di un cantinato sottostante uno dei detti vani, androne e cortile"*, come indicato al quesito n. 5) di un progetto di sopraelevazione (Allegato 12). È stato successivamente rilasciato, dal Comune di Frattaminore, un Permesso di Costruzione (P.d.C.) n. 08/1977 in data 23.05.1977 dove viene riportato graficamente l'immobile sottoposto a esecuzione immobiliare indicato correttamente quale piano rialzato, anche se il Permesso di Costruzione viene richiesto e rilasciato per la realizzazione del primo

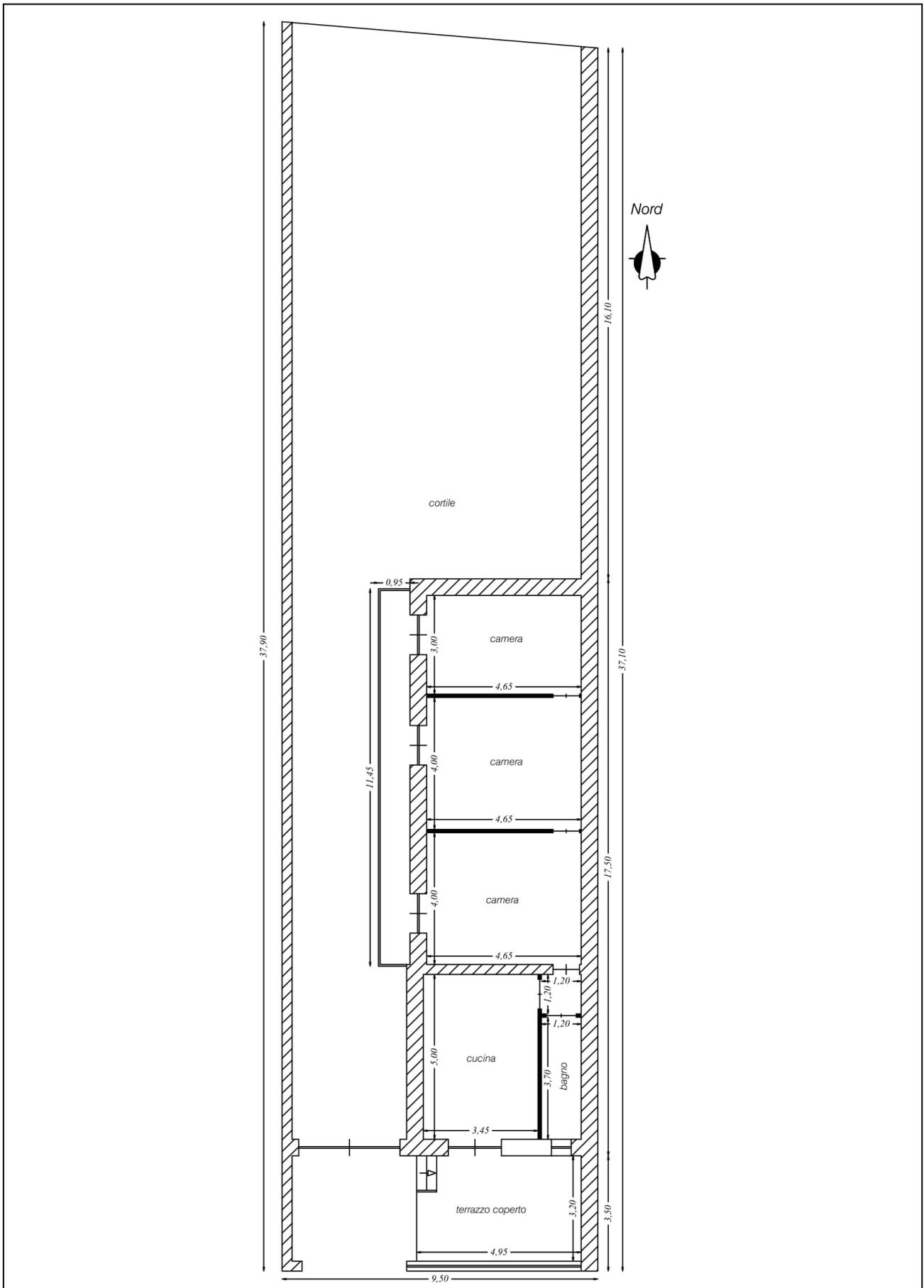
piano (Allegato11). Questo P.d.C. n. 8/1977 regolarizza e legittima l'immobile oggetto di stima pur non risultando agli atti dell'archivio dell'UTC del comune di Frattaminore la menzionata licenza edilizia. Per quanto descritto, dall'analisi del documento ufficiale (P.d.C. n. 8/1977 del 23.05.1977) in esso non viene riportata la cantinola né la quota parte del cortile che risulta coperta e adibita ad autorimessa. Se ne deduce che queste due porzioni dell'immobile sono da considerarsi abusive/irregolari sotto il profilo urbanistico edilizio.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico – Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Frattaminore (NA) e da quanto certificato dal responsabile del servizio, non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi: 47/85, 724/94, 326/03. (*Allegato 10*)

Lo scrivente esperto stimatore ha verificato l'inesistenza sia della dichiarazione di abitabilità che del certificato di agibilità e acquisito il certificato aggiornato di destinazione urbanistica (*Allegato 10*).

Dalla sovrapposizione della planimetria reale dello stato dei luoghi (*in verde*) - elaborata dallo scrivente a seguito del rilievo metrico effettuato in fase di primo accesso e i grafici planimetrici del Permesso di Costruzione (P.d.C.) n. 08/1977 del 23.05.1977 (*in blu*) - rielaborati dallo scrivente utilizzando la copia ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Frattaminore (NA) (*Allegato 11*) tenendo in considerazione le inevitabili deformazioni dovute alle copie, alla poca precisione grafica adottata in *illo tempore*, che determinano una mancanza di allineamento delle planimetrie sovrapposte, sono emerse le seguenti difformità:

RIELABORAZIONE PLANIMETRIA DEL GRAFICO
PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 8/1977 DEL 23.05.1977

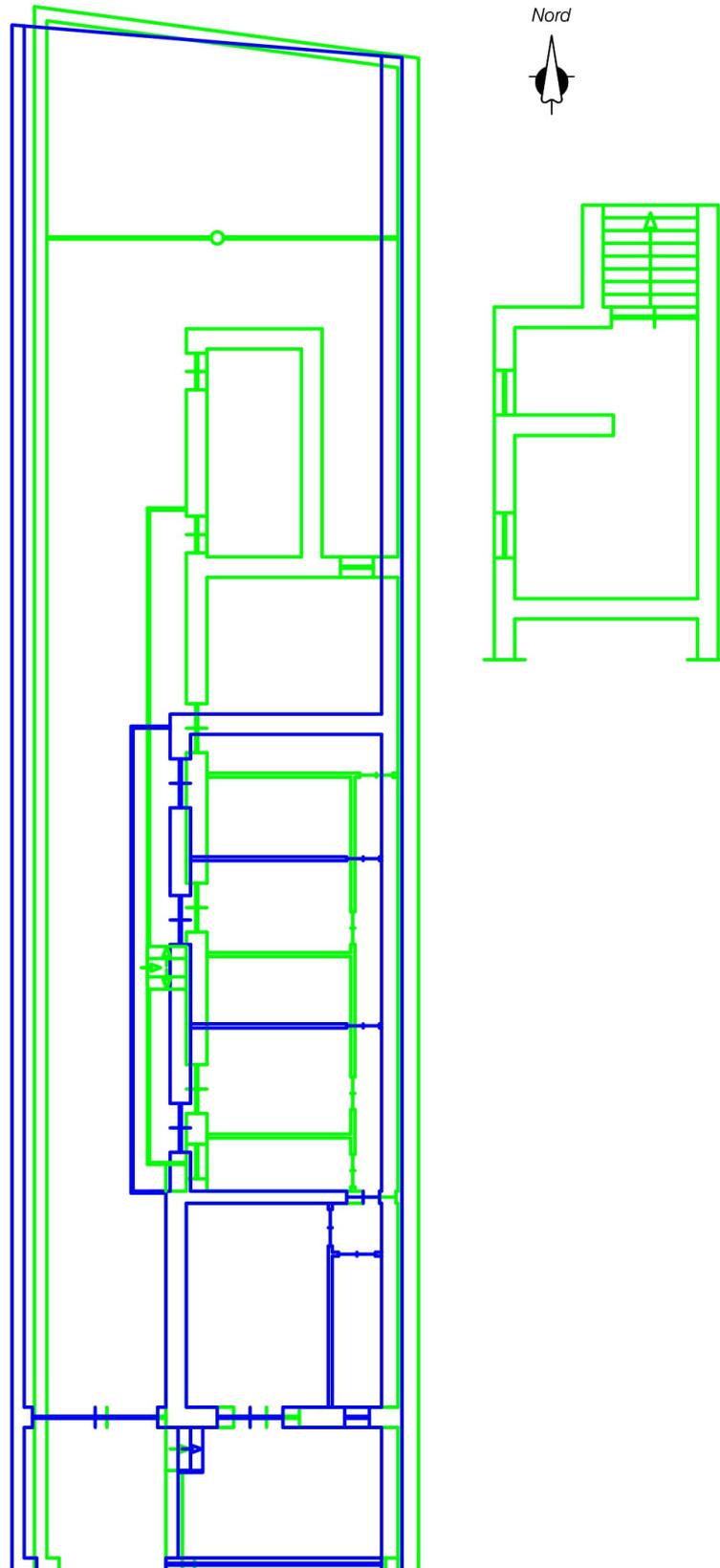


SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE
E PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 8/1977 DEL 23.05.1977

□ *planimetria P.d.C. n. 8/1977*

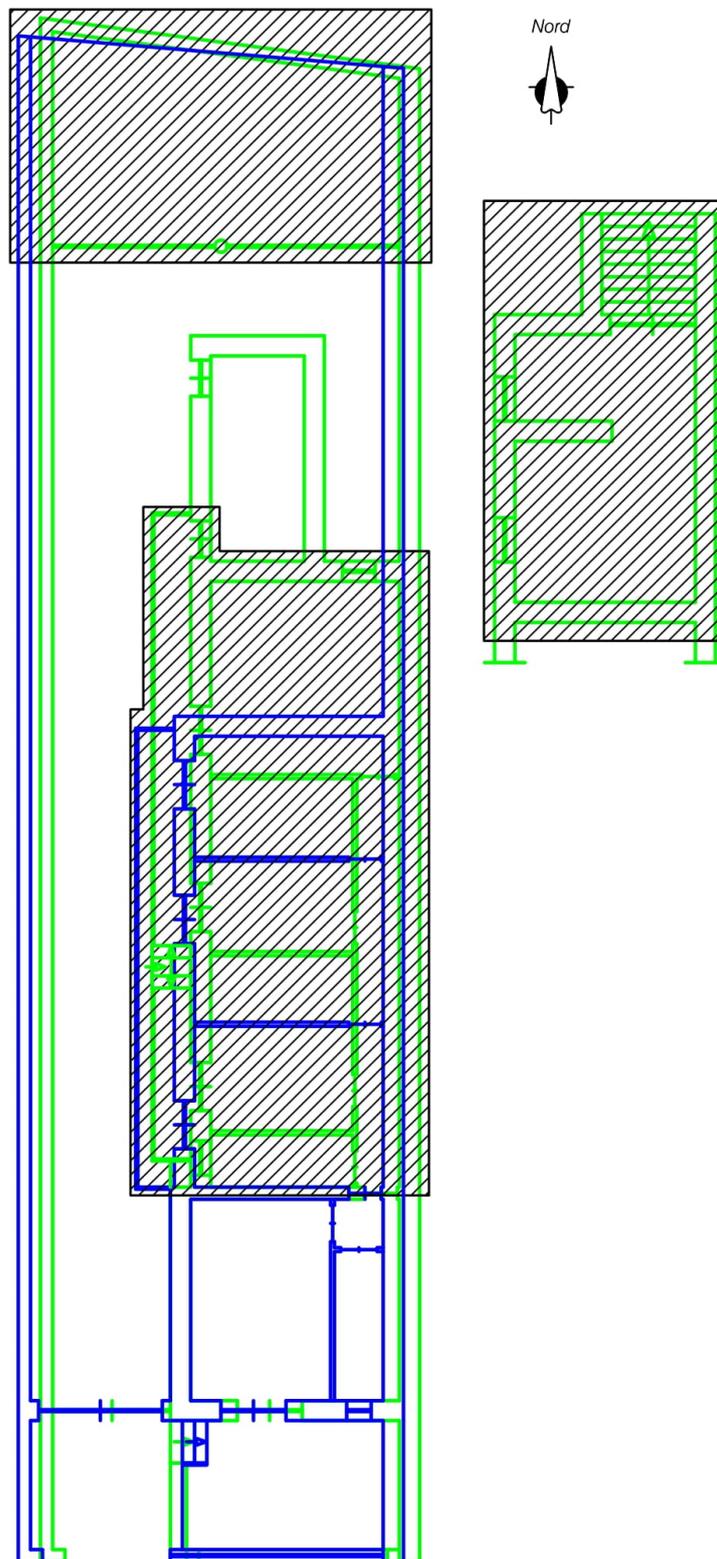
□ *planimetria stato reale*

Nord



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE E PERMESSO DI COSTRUZIONE N.
8/1977 DEL 23.05.1977 CON DIFFORMITÀ EDILIZIE-URBANISTICHE

-  *planimetria P.d.C. n. 8/1977*
-  *planimetria stato reale*
-  *difformità tra le due planimetrie*



- diversa disposizione di alcune pareti interne (tramezzature) negli ambienti camere da letto;
- aumento della superficie interna specificatamente della camera da letto 1;
- aumento della superficie del balcone;
- copertura di una porzione del cortile che è stata destinata a ricovero delle auto (posti auto coperti);
- realizzazione della cantinola al piano seminterrato.

Le difformità urbanistico/edilizie possono essere sanate attraverso la presentazione di PdC in sanatoria o S.C.I.A. urbanistica in sanatoria alternativa al PdC in sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e della Delibera della Giunta Comunale di Frattaminore n. 21 del 09.02.2018; i costi per l'eliminazione di queste riscontrate difformità detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta, sono quantizzati in **€ 4.702,18** (quattromilasettecentodieci/18) così calcolati:

AREA CORTILE COPERTA (POSTI AUTO COPERTI)

$$\text{S.N.R.} = \text{mq } 40,84 \times 0,60 = 24,50 \text{ mq}$$

$$\text{MC} = \text{mq } 44,00 \times \text{h } 2,10 = 92,40 \text{ mc}$$

AUMENTO SUPERFICIE INTERNA (CAMERA LETTO 1) E SUPERFICIE BALCONE

$$\text{S.N.R.} = \text{mq } 5,00 \times 0,60 = 3,00 \text{ mq balcone}$$

$$\text{S.U.} = 15,60 \text{ mq camera letto 1}$$

$$\text{MC} = \text{mq } 24,40 \times \text{h } 3,30 = 80,52 \text{ mc}$$

CANTINOLA AL PIANO SEMINTERRATO

$$\text{S.N.R.} = \text{mq } 29,10 \times 0,60 = 17,46 \text{ mq}$$

$$\text{MC} = \text{mq. } 36,63 \times \text{h } 2,00 = 73,26 \text{ mc}$$

ONERI CONCESSORI DA VERSARE AL COMUNE

ai sensi della Delibera di giunta comunale n. 21 del 09.02.2018

$$\text{mq } 24,50 + \text{mq } 3,00 + \text{mq } 15,60 + \text{mq } 17,46 = \text{mq } 60,56 \times \text{€ } 14,77 = \text{€ } 894,47$$

$$\text{Mc } 92,40 + \text{mc } 80,52 + \text{mc. } 73,26 = \text{mc. } 246,18 \times \text{€ } 6,49 = \text{€ } 1.597,71$$

ALTRI ONERI DA VERSARE AL COMUNE PER OPERE ABUSIVE E DIRITTI DI SEGRETERIA

€ 550,00 per opere abusive;

€ 160,00 per diritti di segreteria

PARCELLA PER TECNICO ABILITATO ALL'ESPLETAMENTO DELLA PRATICA COMUNALE

€ 1.500,00

Totale € 894,47+€ 1.597,71+550,00+€160,00+€1.500,00 = € 4.702,18

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

L'immobile pignorato risulta completamente abitato dai debitori con il proprio figlio; a confermare ciò oltre alle condizioni di manutenzione in cui è stato ritrovato l'immobile in fase di primo accesso, sono anche le dichiarazioni rese liberamente dai debitori, dichiarando: "che l'immobile è attualmente occupato ed abitato dai debitori in qualità di proprietari dell'immobile con il proprio figlio maggiorenne [REDACTED]".

Sono stati acquisiti certificati storici di residenza per i debitori, al Comune di Frattaminore (NA) (Allegato 6).

Alla luce di quanto esposto non viene quantizzato nessun canone di locazione.

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

Dagli accertamenti effettuati presso i diversi uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di:

- altra trascrizione di pignoramento diversa da quella originante la presente procedura espropriativa;
- pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato;
- pendenza di procedimenti giudiziari civili relative al medesimo bene pignorato;
- diritti reali e/o personali a favore di terzi, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive, ne atti impositivi di servitù;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo (vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici;
- sequestri penali ed amministrativi;

Per l'immobile pignorato NON esiste un condominio.

SEZIONE A: *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.*

Nessuno

SEZIONE B: *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- ✓ TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/07/2010 - Registro Particolare 23514 Registro Generale 34279

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 240569/21404 del 14/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FRATTAMINORE(NA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- ✓ ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2010 - Registro Particolare 6435 Registro Generale 34280

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 240570/21405 del 14/07/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in FRATTAMINORE(NA)

SOGGETTO DEBITORE

✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2019 - Registro Particolare 25178 Registro Generale 32218

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DINORD IN AVERSA Repertorio 5683/2019 del 04/06/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FRATTAMINORE(NA)

Il costo per la cancellazione di tali formalità pregiudizievoli è stimato in **€ 500** cadauno.

DIFFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIE

- diversa disposizione di alcune pareti interne (tramezzature) negli ambienti camere da letto;
- aumento della superficie interna specificatamente della camera da letto 1;
- aumento della superficie del balcone;
- copertura di una porzione del cortile che è stata destinata a ricovero delle auto (posti auto coperti);
- realizzazione della cantinola al piano seminterrato.

I costi per la regolarizzazione di tali difformità ammontano a **€ 4.702,18** sono detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta come riportato nel quadro sinottico alla risposta del quesito n. 12.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Le difformità riscontrate sono state relazionate alla risposta del quesito n. 3, vengono di seguito riportate:

- in merito alla cantinola: la scala di accesso e le due finestrine tipo “bocca di lupo” non sono riportate e graficizzate nella planimetria catastale;

- nella zona “posti auto coperti” viene riportata e graficizzata nella planimetria catastale una tramezzatura di divisione che è inesistente nella realtà;
- la zona “vano scala di accesso al piano primo” risulta di dimensioni maggiori nella realtà rispetto a quanto riportato e graficizzato nella planimetria catastale;
- nella planimetria catastale manca la tramezzatura che determina il “corridoio/disimpegno” e alcune porte interne risultano sfalsate rispetto alla planimetria reale;
- all'esterno: le scale del balcone, una parte del balcone stesso e una parte del muro perimetrale risultano in posizione diversa e/o mancanti.

I costi per la regolarizzazione di tali difformità ammontano a **€ 1.300** sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta come riportato nel quadro sinottico alla risposta del quesito n. 12.

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

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale e non vi è stato né vi è provvedimento di declassamento; dagli accertamenti effettuati presso i diversi Uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). (*Allegato 10*)

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

Dagli accertamenti effettuati presso i diversi uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. (*Allegato 10*)

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

Dalle ricerche fatte presso gli uffici preposti a conferma di quanto dichiarato, in fase di sopralluogo dei vari accessi, dagli occupanti e debitori: *“che non esiste e non è mai esistito un condominio ne esistono quote condominiali ordinarie e straordinarie passate e/o presenti, che non esisto condominio visto che ci sono solo due proprietari di sole due unità immobiliari”* si evidenzia che:

1. Non esistono spese fisse di gestione e manutenzione (come spese condominiali);
2. Non esistono spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
3. Non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. Esiste procedimento giudiziario in corso: ossia l'attuale procedura di pignoramento, i cui costi, sono quantizzati alla risposta del quesito n. 8.

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

Per rispondere al seguente quesito in primis vengono calcolate, facendo riferimento alla planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dal sottoscritto Esperto Stimatore sulla base dei rilievi metrici effettuati in fase di primo accesso (*Allegato 10*) e a tutte le superfici dell'immobile pignorato quali: la Superficie Utile Residenziale (SUR), la Superficie Non Residenziale (SNR), la Superficie Lorda (SL) ed, infine, la “Superficie Convenzionale Vendibile” o “Superficie Commerciale” (SC) ricavata mediante l'applicazione dei coefficienti di ponderazione (k), espresse in mq. La Superficie Commerciale è calcolata secondo i criteri dettati dal DPR 138 del 1998 e secondo il Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Allegato 2, inglobando nella Superficie Utile Residenziale anche l'area sulla quale insistono i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali (scale, ascensori, androni, ecc.) o a confine con altre unità immobiliari;

qualora i muri d'ambito superassero lo spessore di 50 cm, qualsiasi sia lo spessore, si considereranno di 50 cm. Nel computo della Superficie Commerciale vengono considerati anche gli spazi occupati dai mezzi di collegamento verticale quando questi sono ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare; all'uopo sarà considerata la proiezione sul piano orizzontale. La Superficie Commerciale (SC) dei balconi e/o terrazzi verrà considerata pari al 30% della Superficie Lorda (SL) fino alla superficie di 25 mq, al 10% per la quota eccedente.

LOCALE	SUR (mq) Superficie Utile Residenziale	SNR (mq) Superficie Non Residenziale	SL (mq) Superficie Lorda	K Coefficiente di Ponderazione	SC (mq) Superficie Commerciale
CUCINA/SOGGIORNO	25,75	-	30,51	1,00	30,51
DISIMPEGNO/CORRIDOIO	10,66	-	13,97	1,00	13,97
BAGNO	4,55	-	5,70	1,00	5,70
CAMERA DA LETTO (Letto 1)	22,32	-	26,30	1,00	26,30
CAMERA DA LETTO (Letto 2)	15,05	-	16,70	1,00	16,70
CAMERA	15,23	-	16,91	1,00	16,91
TERRAZZO COPERTO	-	16,80	21,40	0,30	6,42
BALCONE	-	15,30	19,33	0,30	5,80
TOTALE TERRAZZO COPERTO E BALCONE			40,73	0,30 – 0,10	9,07
CANTINOLA	-	29,10	36,63	0,25	9,16
ANDRONE INGRESSO COPERTO	-	9,90	12,26	0,10	1,23
CORTILE COPERTO	-	14,50	18,20	0,10	1,82
CORTILE SCOPERTO	-	90,10	99,27	0,10	9,93
POSTI AUTO COPERTO	-	40,84	44,01	0,50	22,00
TOTALE					153,52

La stima dell'immobile pignorato ossia la ricerca del valore di mercato considerato come: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti"* viene fatta considerando il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Esso è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa; costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: IVS (International Valuation Standard; EVS (European Valuation Standard); RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors); Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi.

Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

Metodo del Confronto di Mercato (Sales Comparison Approach o Market Approach).

Procedimento di Capitalizzazione del Reddito (Income Capitalization Approach o stima per capitalizzazione del reddito o stima analitica o stima reddituale o metodo finanziario)

Metodo del Costo (Cost Approach).

Per la stima dell'immobile in oggetto utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito per due motivi:

1. dalle ricerche fatte non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite in quanto non ci sono immobili simili a quello da stimare oppure, se esistono, non sono stati oggetto di compravendite recenti;
2. è considerato da molti teorici un metodo di stima analitico e puntuale.

L'Income Capitalization Approach 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.

Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

La capitalizzazione dei redditi ha due postulati:

- economico:
 - ossia un bene vale quanto rende;
- finanziario:
 - se la durata del bene (e del flusso dei redditi) è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene;
 - se la durata presunta del bene (e del flusso dei redditi) è illimitata, il valore del bene equivale all'accumulazione iniziale delle annualità per un numero infinito di anni.

Volendo esprimere il tutto analiticamente, la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che l'immobile può fornire, cioè il valore V_m , è:

$$V_m = a * (q^n - 1) / r q^n$$

a = l'annualità di reddito che si può trarre dall'immobile;

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

Se n diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V_m = a/r$$

degli ambienti interni, la posizione altimetrica, lo stato locativo, ecc. (valore locativo al mq ragguagliato).

Si applicano i seguenti fattori correttivi di merito:

STATO LOCATIVO	100%
POSIZIONE ALTIMETRICA	-10%
STATO DI CONSERVAZIONE	-10%
LUMINOSITÀ	0%
ESPOSIZIONE E VISTA	0%
VETUSTÀ (20-40 ANNI)	0%
RISCALDAMENTO	-5%

VALORE LOCATIVO MENSILE UNITARIO AL MQ RAGGUIAGLIATO

$$€ 3,503 - 25\% = € 2,627$$

Dal prodotto tra la Superficie Commerciale ed il valore locativo annuo al mq ragguagliato, si ottiene il valore locativo dell'immobile in esame e quindi l'annualità di reddito lordo ritraibile **a**. Questo valore deve essere ridotto detraendo le spese necessarie, quali a titolo puramente esemplificativo: eventuali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, servizi, assicurazioni, improduttività, amministrazione, imposte, tasse varie, ecc., che possiamo complessivamente stimare, in accordo con quanto riportato in bibliografia, pari a circa il 20% ed ottenere così il reddito annuo netto.

VALORE LOCATIVO ANNUO NETTO AL MQ

$$€ 2,627 \times 12 \text{ mesi} = € 31,524 - 20\% = € 25,219$$

$$a = 153,52 \times 25,219 = 3.872$$

Calco del tasso di capitalizzazione netto r .

La scelta del tasso di capitalizzazione r è frutto di un'accurata indagine statistica (*Nomisma*, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui *Osservatorio sul Mercato Immobiliare* rappresenta un punto di riferimento per tutti gli addetti del settore. *Soloaffitti.com* leader nel settore del mercato locativo italiano. *Immobiliare.it* portale leader in Italia negli annunci immobiliari online. *Casa24.ilsole24ore.com*, de *Il Sole 24 Ore. Manuale di estimo immobiliare*, di G. Turola. *Il Sole 24 Ore*), secondo la quale:

- i fondi agricoli hanno rendimenti bassissimi, al massimo aggiranti intorno all'1,5 – 2%;
- i fabbricati residenziali non locati ad equo canone hanno rendimenti intorno al 2-4%, ma il dato può essere decisamente superiore in funzione dell'ubicazione dell'immobile; generalmente, i valori previsti variano anche a seconda delle dimensioni del centro abitato, nei centri di grandi dimensioni si va da un minimo di 0,50% ad un massimo di 4,50%; nei centri di medie dimensioni si va da un minimo di 1,50% ad un massimo di 5,50%; , nei centri di limitata dimensione si va da un minimo di 2,00% ad un massimo di 6,00%;
- il settore terziario (servizi alberghieri, di ristorazione e di intrattenimento), dopo un periodo di boom in cui i rendimenti hanno toccato punte molto significative, ha subito successivamente una riduzione ed attualmente si attesta intorno al 6-9%, con una maggiore contrazione per i servizi di ristorazione di tipo tradizionale.

A partire da un valore iniziale ottenuto come opportuna media in considerazione delle dimensioni del centro abitato e dai dati ricavabili per esempio dall'OMI e dal borsino immobiliare ed effettuando una serie di incrementi o decrementi derivanti dal

giudizio attribuito a diverse caratteristiche quali: centralità rispetto al centro urbano, presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale, qualificazione dell'ambiente esterno, livello di inquinamento ambientale, presenza di verde, disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio, caratteristiche di panoramicità, caratteristiche di prospicienza e di luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti, grado di rifinitura interna ed esterna, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, età dell'edificio, possibilità di dilazioni nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$r = 2,67\%$$

Applicando la formula di capitalizzazione del reddito in forma tabellare sinottica, si ha:

Superficie Commerciale SC	a	r	V
153,52	3.872	2,67%	145.018,72

quindi il Valore Venale dell'immobile in c.t. è:

$$V = \text{€ } 145.000,00$$

(centoquarantacinquemilaeuro)

Il valore venale dell'immobile pignorato, riportato al mq (**€/mq 944,62**), rientra nel range dei valori di compravendita immobiliare espressi, per zona omogenea, dall'Agenzia delle Entrate (*Allegato 14*) e non si discosta di molto dal valore riportato dal Borsino Immobiliare di(*Allegato 14*). Questi sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere

trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria.

La seguente tabella sinottica mostra come il valore venale calcolato dell'immobile pignorato, riportato al mq, rientra nei range.

VALORI DI MERCATO AL MQ PER IMMOBILI SIMILARI			
SOGGETTO CONSULTATO	VALORE MINIMO (€)	VALORE MASSIMO (€)	VALORE MEDIO (€)
██████████ & C. - Frattaminore	900	1.100	1.000
Affiliato ██████████ S.R.L. Frattaminore	900	1.200	1.050
██████████ Frattamaggiore	900	1.100	1.000
██████████ Frattamaggiore	900	1.000	800
██████████ Frattamaggiore	950	1.000	825
██████████ Frattamaggiore	950	1100	1.025
Ufficio Tecnico Comune di Frattaminore (NA)	900	1100	1.000
Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate	1.050	1.600	1.325
Borsino Immobiliare di Napoli	889	1.470	1.179
Liberi Professionisti operanti ine provincia	900	1.200	1.050
TOTALE VALORE MEDIO AL MQ			1.025

È possibile quindi ritenere congrua la valutazione di stima dell'immobile pignorato.

QUADRO RIASSUNTIVO

Superficie Commerciale SC	153,52
----------------------------------	---------------

Valore Venale al mq	€ 944,62
Valore Venale dell'immobile (in c.t.)	€ 145.000,00

Il valore Venale dell'immobile così calcolato, viene sottoposto a degli adeguamenti come riportato in tabella, tali da ottenere il valore finale dell'immobile da porre come prezzo a base della vendita; sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, in considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, viene applicata una riduzione rispetto al valore di mercato, che si ritiene congrua stimare nella misura del 10%.

Valore Venale dell'immobile (in c.t.)	€ 145.000,00
Costi di regolarizzazione difformità urbanistico/edilizie	-€ 4.702,18
Costi di regolarizzazione difformità catastali	-€ 1.300,00
Costi per cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	non detratti
Spese condominiali insolute	Inesistenti non detratte
Costi di verifica e redazione della certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08	-€ 3.000,00
Costi per redazione del certificato APE	-€ 400,00
Riduzione per differenze tra libero mercato e vendita forzata compresa nell'intervallo [10% ÷ 20%] (-10%)	- € 14.500,00
VALORE VENALE ADEGUATO (in c.t.)	€ 121.000,00

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

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura, non può essere materialmente separato di una porzione di valore esattamente pari alla quota; l'immobile è stato considerato quale LOTTO UNICO.

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.***

Dalle ricerche fatte presso gli uffici preposti si evidenzia che la residenza anagrafica dei debitori,, alla data del pignoramento e alla data del 31.08.2021 è: Comune di Frattaminore provincia dialla Traversa n° 25 (come da certificato di residenza storico Allegato 6); sussistendo un rapporto di coniugio dei debitori, (come da certificato di matrimonio per estratto Allegato 7) è stato acquisito, allegato alla presente, il certificato di matrimonio per estratto presso il comune diprovincia di Napoli, luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, dal quale si evince l'esistenza di annotazione al margine indicante che il regime patrimoniale prescelto è: ***comunione dei beni.***

Della presente relazione di stima fanno parte integrante i seguenti allegati:

1. VERBALE PRIMO ACCESSO;
2. RILIEVO FOTOGRAFICO;
3. ISPEZIONI IPOTECARIE;
4. ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED]
5. ATTO COMPRAVENDITA [REDACTED]
6. CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO (.....,);
7. CERTIFICATO DI MATRIMONIO PER ESTRATTO (.....,);

8. VISURE CATASTALI ATTUALI E STORICHE;
9. SCHEDE INFORMATIVE (Sez. C, punto 3 delle Linee Guida);
10. CERTIFICATO UFFICIO TECNICO COMUNE DI FRATTAMINORE (NA);
11. PERMESSO di COSTRUZIONE n. 8 DEL 23.05.1977;
12. COMMISSIONE COMUNALE EDILIZIA FRATTAMINORE N. 105-75 DEL 20.05.1977;
13. ONERI DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 21 DEL 09.02.2018 UTC Frattaminore;
14. QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
15. FOTO SATELLITARE - SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE E AEROFOTOGRAMMETRIA - SOVRAPPOSIZIONE AEROFOTOGRAMMETRIA E FOTO SATELLITARE;
16. MAPPA CATASTALE scala 1:2000;
17. PLANIMETRIA CATASTALE foglio 2 part. 256 sub. 2;
18. RIELABORAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE foglio 2 part. 256 sub. 2;
19. PLANIMETRIA STATO REALE;
20. RIELABORAZIONE PLANIMETRIA PdC n. 8/1977 del 23.05.1977;
21. SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E REALE;
22. SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE E REALE CON DIFFORMITÀ;
23. SOVRAPPOSIZIONE REALE E PdC n. 8/1977;
24. SOVRAPPOSIZIONE REALE E PdC n. 8/1977 CON DIFFORMITÀ;
25. ATTESTAZIONE DI INVIO DELLA RELAZIONE DI STIMA AL CREDITORE E AI DEBITORI (come previsto al punto 8, Sez. C Linee Guida);
26. COMUNICAZIONE DEL LEGALE DEL CREDITORE (come previsto al punto 14, Sez. B Linee Guida);

Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore ritiene, con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. Dott.ssa Paola Caserta per qualsiasi chiarimento.

29.09.2022

Il Consulente
Arch. TOBIA GAETA