

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

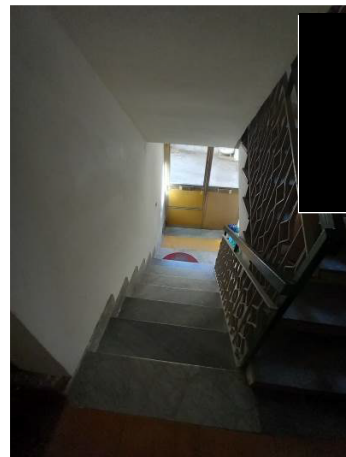
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III° SEZIONE CIVILE

Procedura n. r. 147/2024

contro

- **LOTTO 1** appartamento sito al via Viggiano n. 37 Piano T, accatastato al NCEU di Napoli, sito nel comune di Frattaminore (NA), foglio: 4, Particella: 167; Sub: 103,
- **LOTTO 2** appartamento sito al via Viggiano n. 37 Piano T, accatastato al NCEU di Napoli, sito nel comune di Frattaminore (NA), foglio: 4, Particella: 167; Sub: 104,
- **LOTTO 3** boxauto sito al via Viggiano n. 37 Piano T, accatastato al NCEU di Napoli, sito nel comune di Frattaminore (NA), foglio: 4, Particella: 167; Sub: 101,
- **LOTTO 4** boxauto sito al via Viggiano n. 37 Piano T, accatastato al NCEU di Napoli, sito nel comune di Frattaminore (NA), foglio: 4, Particella: 167; Sub: 102,



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza
3. Risposte ai quesiti del mandato

### **ALLEGATI (suddivisi per immobile)**

1. Documentazione fotografica (all'interno del corpo della perizia)
2. Planimetria degli immobili
3. Documentazione catastale
4. Certificato di destinazione urbanistica o relative attestazioni
5. Documento Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio aggiornato
6. Catastali (visura storica, planimetria e mappale)
7. Certificato di matrimonio
8. Ricevute di invio dell'elaborato peritale tramite pec il 15/003/2025 alle parti

### **TAVOLE GRAFICHE**

1. Elaborati grafici
2. Rilievo Fotografico



Ill.mo G.E. Dott.ssa Fabrizia FIORE della 3<sup>a</sup> bis sezione civile-espropriazioni del Tribunale di Napoli Nord.

## 1. PREMESSA

La S.V. nominava il sottoscritto dott. arch. Vittorio De Astis, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli col n. 9880 ed inserito nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n. 11454, Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n. n° 147/2024 R.G.Es. promosso da: [REDACTED] contro [REDACTED]. Il giorno 17 luglio 2024 accettavo e giuravo, con dichiarazione inviata telematicamente, l'incarico di procedere alla stima di una unità immobiliari pignorato ad uso abitazione e di rispondere ai seguenti quesiti del mandato:

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

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.*

*In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

*Al riguardo:*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

*In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2)....*

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

*L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*



Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

5

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato....

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi



da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).



Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

g) nel caso di terreni, verifichi se gli stessi siano stati percorsi dal fuoco e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i vincoli di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).



In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita;

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate.

In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che –alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 –siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;



nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

**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.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.**

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza ea verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio.**

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il giorno 4 settembre 2024, ore 9:30, avveniva l'accesso agli immobili pignorati, consistente in: due appartamenti e due box auto, facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Frattaminore (NA), alla via Via Viggiano, 37, ex 19. Al sopralluogo erano presenti: i debitori esecutati signori [REDACTED] ed il Custode



Giudiziario avv. Paola Matera. Sempre in sopralluogo rilevavo sia metricamente che in fotografia il compendio pignorato che si compone di due immobili per civile abitazione e due box auto. I [REDACTED], in sopralluogo, affermavano di occupare tutti gli immobili pignorati come abitazione principale.  
*(all. Verbale di sopralluogo)*

Nei giorni successivi agli accessi mi recavo presso i seguenti uffici pubblici per l'ottenimento delle documentazioni amministrative ricadenti sugli immobili pignorati:

- Archivio notarile di Napoli dalla quale ho ricevuto copia dei contratti di acquisto degli immobili pignorati da parte del debitore esecutato.
- Agenzia delle Territorio dalla quale ho ricevuto copia delle planimetrie e visure catastali. *( all. planimetrie catastale e visure storica)*
- Ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Frattaminore (NA) . *(all. permesso a costruire in sanatoria).*

A quest'ultimi tre uffici mi sono rivolto per l'ottenimento della documentazione tecnico urbanistica riguardante l'immobile pignorato.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti ho, pertanto, redatto la presente relazione.

### **3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTE NEL MANDATO:**

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

Esaminando la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, depositata ai sensi dell'ex art, 567 c.p.c. , si è riscontrato che la parte creditrice ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva rilasciata dal notaio dott.ssa Maria Landolfo del distretto notarile di NAPOLI , la quale ha attestato la provenienza del bene.

evidenziando i vari passaggi di proprietà a partire dall'ultimo titolo antecedente il ventennio che precede la data del 26.04.2024 di trascrizione del pignoramento, ed ha elencato le formalità pregiudizievoli iscritte nel ventennio preso in esame.



La scrivente ha provveduto ad acquisire sia il titolo di acquisto in capo agli esecutati che la visura di ispezione ipotecaria dal sito della conservatoria dei registri immobiliari.

In risposta al quesito la scrivente fa rilevare che:

- sulla scorta delle visure catastali storiche, effettuate al C.F. e al C.T., si è provveduto a verificare l'esistenza di continuità delle trascrizioni:
- non sono state riscontrate irregolarità nella certificazione notarile depositata, infatti essa rispetta la continuità nel periodo consultato, così come riportato nel quadro sinottico della provenienza del bene, e riferisce di atti trascritti in data antecedente di oltre 20 anni alla trascrizione del pignoramento;
- nella certificazione notarile sostitutiva sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato;
- il creditore precedente ha effettuato il deposito dell'estratto di mappa catastale dell'immobile non sono stati depositati la visura catastale attuale e storica;

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

Tutti gli immobili il diritto reale di proprietà è attribuito ai signori: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto e successione testamentaria trascritto in loro favore. Dal certificato di stato civile dei debitori esecutati risulta che gli stessi sono coniugati in regime di separazione dei beni. Nei titoli di acquisto in capo agli esecutati si rileva che dati identificativi catastali degli immobili coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo e nell'istanza di vendita. *(all. Ispezione ipotecaria)*

Si conclude che i diritti reali indicati nella documentazione depositata dalla parte creditrice corrisponde a quelle in titolarità degli esecutati e si precisa che nella documentazione versata dal creditore precedente gli oggetti del pignoramento sono



correttamente indicati in quanto i riferimenti catastali ivi riportati sono i medesimi di quelli che identificano i bene negli atti del catasto e nel titolo che ne attesta la proprietà.

Si da atto di aver individuato l'esatta collocazione urbana del bene comparando le foto aeree reperite con l'ausilio di Google Heart con la corrispondente mappa catastale.

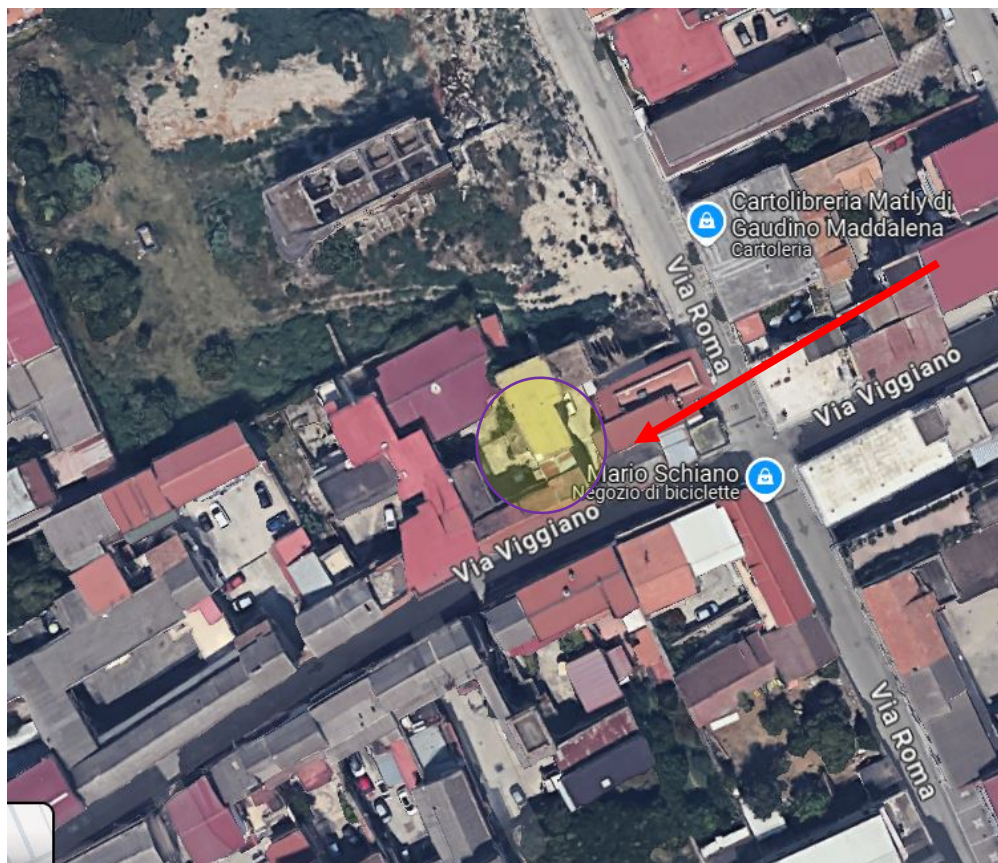
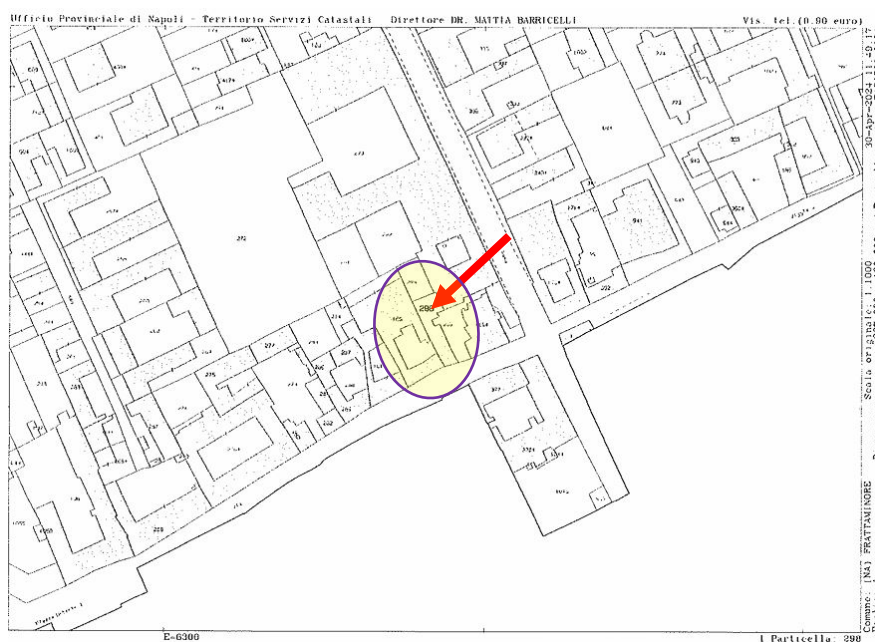


Foto satellitare, Frattaminore via Viggiano, 37 (ex 19) (fonte Google maps)



Estratto mappa Catasto Terreni Napoli, Codice Comune D790 - Foglio 4 - Particella 298





penisola italica. Per l'esattezza è situata a est della piana dei Regi Lagni, parte della regione storico-geografica della Terra di Lavoro (nota anche come Liburia).

Oggi l'abitato risulta saldamente collegato ai comuni di Napoli, Casavatore, Afragola, Cardito ed Arzano, tale da formare una singola conurbazione.

Il nucleo storico della città è costituito da tre piazze, collegate per mezzo della via Roma al largo della chiesa di San Maurizio martire.

I vecchi quartieri del centro storico si sono fusi con quelli creati nel boom economico degli anni ottanta: oggi la denominazione dei quartieri è affidata alla memoria degli anziani.

I trasporti interurbani di Frattamaggiore venivano svolti con autoservizi di linea gestiti dalla ex CTP (Compagnia Trasporti Pubblici Napoli) alla quale dopo il fallimento è subentrata la EAV Ente Autonomo Volturno. La località è servita dalla stazione di Frattamaggiore-Grumo Nevano, posta sulle linee Napoli-Foggia e Roma-Napoli via Formia. Fra il 1904 e il 1961 la cittadina rappresentò il capolinea settentrionale della tranvia Napoli-Frattamaggiore, gestita dalla società belga Société Anonyme des Tramways Provinciaux (SATP).

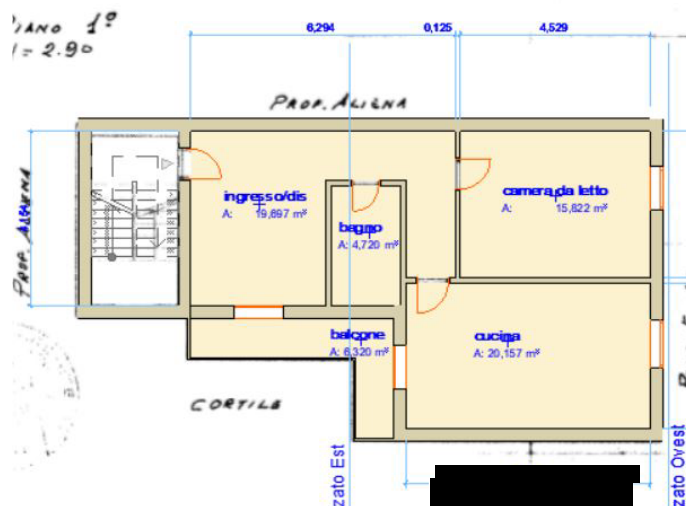
- Non si sono rilevate segni di cedimento strutturale a carico dell'edificio visibile alla semplice ispezione visiva ed il suo stato complessivo è mediocre, necessiterebbe di ristrutturazione. I cespiti sono funzionale dal punto di vista distributivo, con separazione tra zona giorno e zona notte. Tutti gli ambienti sono ben esposti ed adeguatamente luminosi ed areati. Entrambi gli appartamenti sono provvisti APE con scadenza 2031. Gli impianti non sono certificati.

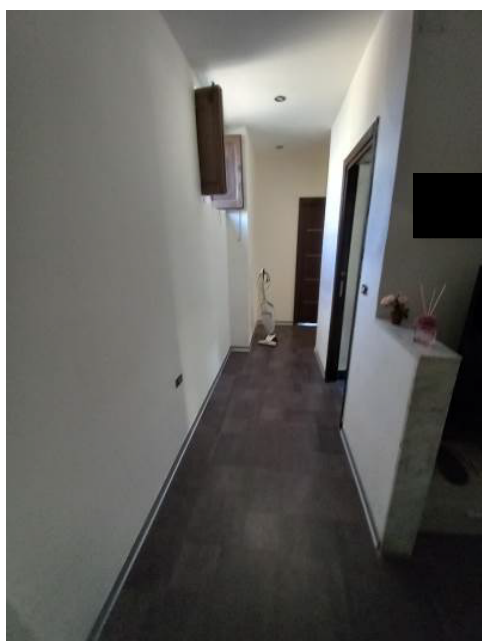
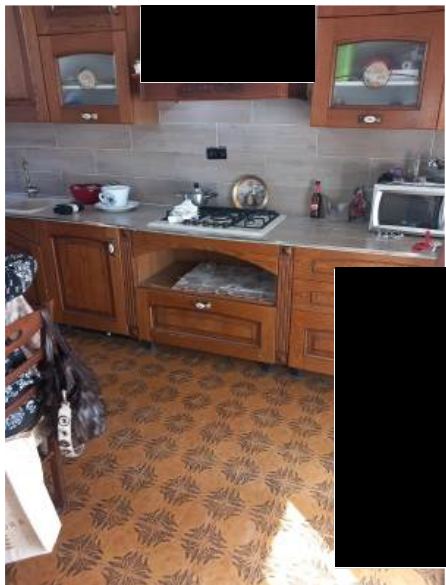
- **LOTTO 1 appartamento per civile abitazione**, con i seguenti identificativi catastali: NCEU di Napoli – **Comune di Frattaminore al Foglio 4 Particella 167, Subalterno 103 Natura A/4 Consistenza 3 vani Indirizzo VIA VIGGIANO n° 37 (catastalmente n. 19) Piano 1°, scala U, rendita catastale Euro 145,64**; confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con cassa scale, a est con altra unità immobiliare e cortile ed a ovest con altra unità immobiliare. La superficie netta calpestabile



dell'appartamento è di 60,38 mq, mentre quella lorda è di 70,81 mq; la superficie del balcone è di 6,32 mq; la superficie commerciale dell'intero compendio è 70,81 mq. l'altezza interna del della casa risultava essere mediamente 2,90 ml, nei vani principali. La pavimentazione è costituita da mattonelle in gres porcellanato, mentre le pareti di cucina e del bagno sono piastrellate con maioliche. Le superficie murarie interne ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio a due strati e tinteggiate con tempera di colore chiaro. I serramenti sono in legno con vetro singolo e dotati di tapparelle con avvolgibile a cassonetto. Risulta essere forniti di impianti elettrico, idrico e fognario.

Superficie utile - interna	
ingresso	19.69 mq
bagno	4,72 mq
Camera da letto 1	15,82mq
Cucina	60,38 mq
<b>Superficie utile interna</b>	<b>60,38 mq</b>
Superficie tramezzi al 100%	3.00 mq
Superficie muratura perimetrale al 50%	5.85 mq
Balcone 1	(6.32 x 25%) = 1,58 mq
Superfici commerciale	<b>70.81 mq</b>





**LOTTO 2** appartamento per civile abitazione, con i seguenti identificativi catastali:  
NCEU di Napoli – **Comune di Frattaminore al Foglio 4 Particella 167, Subalterno 104**  
**Natura A/4 Consistenza 3 vani Indirizzo VIA VIGGIANO n° 37 (catastalmente n. 19)**  
**Piano 2°, scala U, classe 4, rendita catastale Euro 145,64**; confina a nord con altra  
unità immobiliare, a sud con cassa scale, a est con altra unità immobiliare e cortile ed a  
ovest con altra unità immobiliare. La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di  
59,64 mq, mentre quella lorda è di 5,38 mq; la superficie del balcone è di 6,32 mq; la  
superficie commerciale dell'intero compendio è 70,07 mq. l'altezza interna del della casa

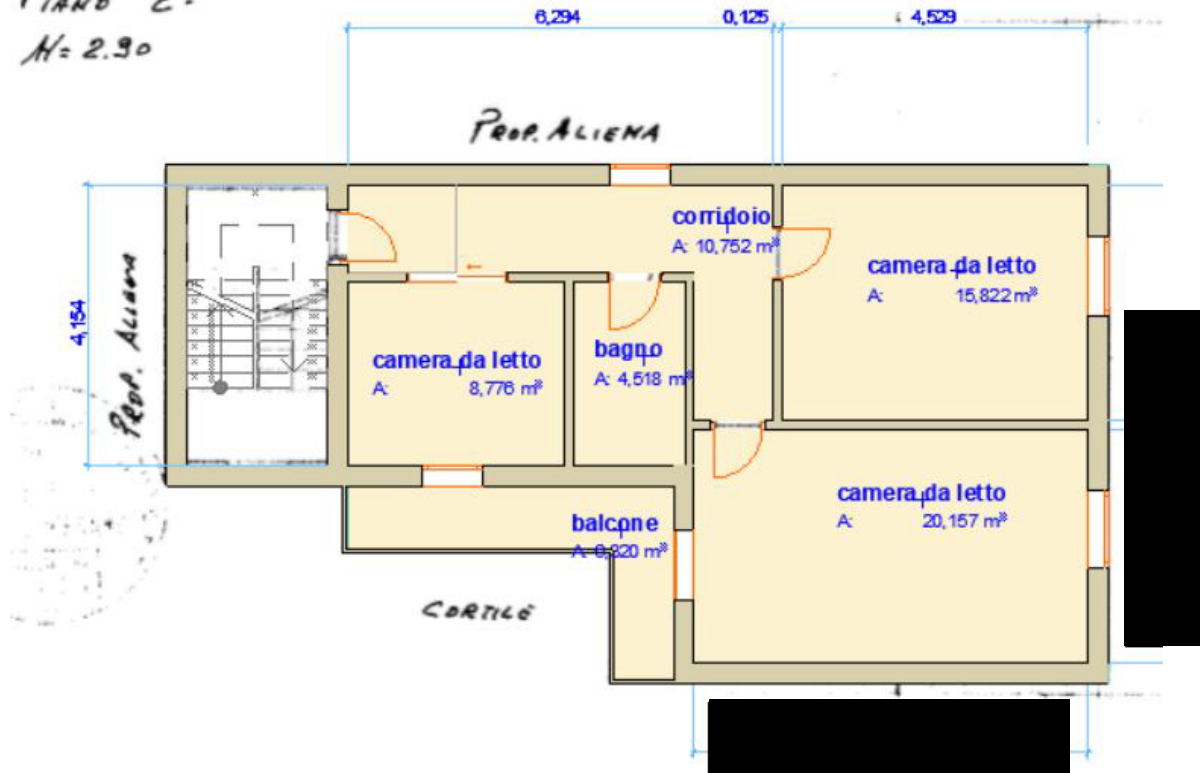


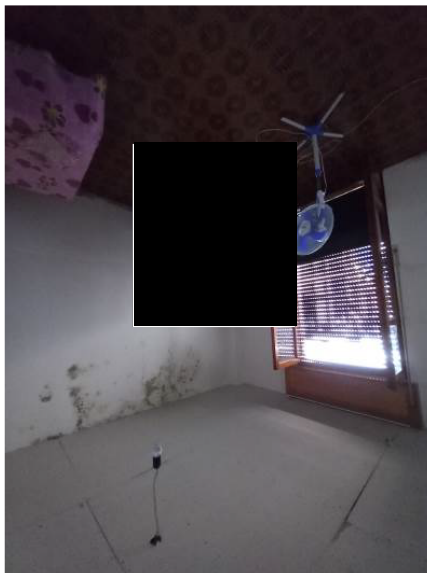
risultava essere mediamente 2,90 ml, nei vani principali. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere oggetto di lavori di ristrutturazione e, pertanto, gli impianti non erano stati completati. Il bagno risultava essere completo solo di alcuni pezzi igienici mentre, la cucina, con i relativi impianti, non era ancora stata realizzata. La pavimentazione è costituita da mattonelle in gres porcellanato, mentre le pareti del bagno sono piastrellate con maioliche. Le superficie murarie interne ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio a due strati e tinteggiate con tempera di colore chiaro. I serramenti sono in legno con vetro singolo e dotati di tapparelle con avvolgibile a cassonetto

Superficie utile - interna	
Corridoio	10.75 mq
Camera da letto 1	8,77 mq
Camera da letto 2	15,822mq
WC	4,15 mq
Camera 3	20,15 mq
<b>Superficie utile interna</b>	<b>59,64 mq</b>
Superficie tramezzi al 100%	3.00 mq
Superficie muratura perimetrale al 50%	5.85 mq
Balcone 1	(6.32 x 25%) = 1,58 mq
<b>Superfici commerciale</b>	<b>70,07 mq</b>



PIANO 2°  
H= 2.90





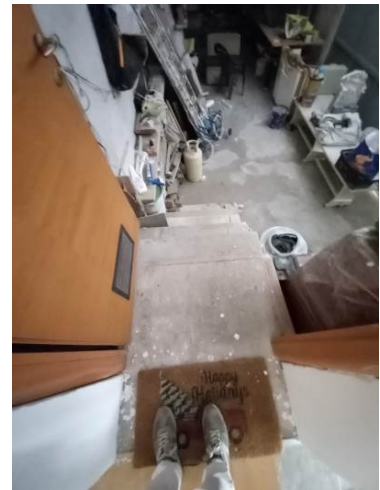
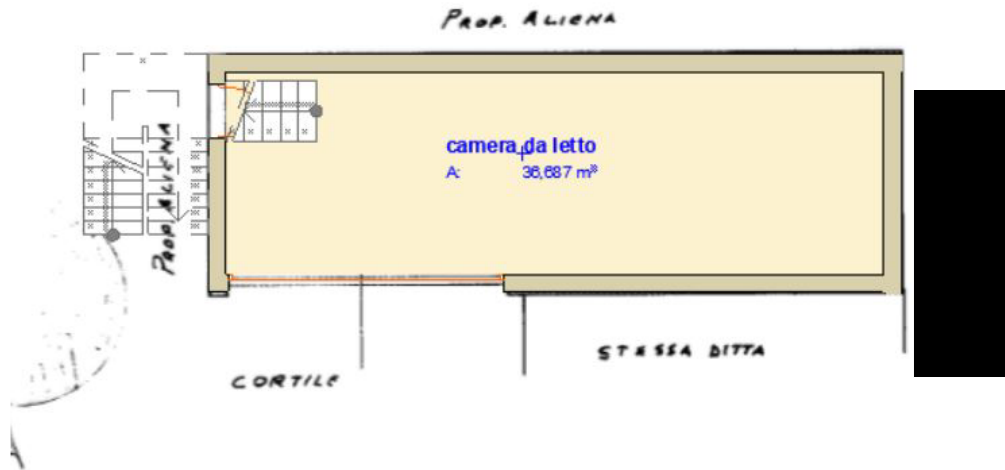
**LOTTO 3 box auto**, con i seguenti identificativi catastali: NCEU di Napoli – **Comune di Frattaminore al Foglio 4 Particella 167, Subalterno 101 Natura A4 Consistenza 37 mq Indirizzo VIA VIGGIANO n° 37 (catastalmente n. 19) Piano T, rendita catastale Euro 47,77**; confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con cassa scale, a est con altra unità immobiliare e cortile ed a ovest con altra unità immobiliare. La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di 37 mq; la superficie commerciale dell'intero compendio è 41 mq. l'altezza interna del della casa risultava essere mediamente 3,40 ml,

Superficie utile - interna	
superficie	37.00 mq
Superficie muratura perimetrale al 50%	4.00 mq
Superfici commerciale	<b>41.00 mq</b>



PIANO TERRA

H = 3.40



**LOTTO 4 box auto**, con i seguenti identificativi catastali: NCEU di Napoli – **Comune di Frattaminore** al Foglio 4 Particella 167, Subalterno 102 Natura A4 Consistenza 19 mq Indirizzo **VIA VIGGIANO n° 37** (catastalmente n. 19) Piano T, rendita catastale Euro 47,77

Superficie utile - interna	
superficie	18.00 mq



Superficie muratura perimetrale al 50%	1.00 mq
Superfici commerciale	<b>19.00 mq</b>

PIANO TERRA

H=3.40



Il fabbricato cui afferisce il bene non è dotato di amministrazione condominiale, come dichiarato dal debitore esecutato, non è presente l'ascensore condominiale.

La superficie commerciale residenziale e non residenziale totale, non ancora ponderata, è stata calcolata inserendo per intero la superficie occupata dai muri perimetrali che non sono confinanti con altri ambienti, al 50% quella dei muri perimetrali confinanti con altri vani, al 100% quella occupata dai tramezzi interni. La superficie, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 1 38/98).



Rilevata la presenza di pertinenze di ornamento (balconi) è stato utilizzato il coefficiente di omogeneizzazione pari al 0.25, usualmente utilizzato in ambito estimativo per i balconi e i terrazzi fino a mq 25 di superficie, La superficie effettiva delle pertinenze esterne è stata misurata fino al contorno di perimetro.

Alla superficie commerciale complessiva così calcolata vanno applicati gli opportuni coefficienti di ragguaglio [di ponderazione) che si utilizzano in ambito peritale e che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Le superfici commerciali ponderate (ragguagliate) sono quelle per cui viene moltiplicato il costo unitario/mq, stabilito servendosi delle opportune metodologie di estimo immobiliare, che sono illustrate in risposta al quesito n. 12 di questa perizia.

La scrivente ha scelto quale procedimento di stima quello per punti di merito, che si fonda appunto sull' analisi delle caratteristiche di maggiore rilevanza, che sono determinanti per individuare il più probabile prezzo di mercato del bene.

I coefficienti di ponderazione adottati sono stati stabiliti in base alle caratteristiche individuate rispetto ad un immobile ordinario tipo e sono riassunti nelle tabelle che seguono.

Coefficienti di apprezzamento o deprezzamento scelti in base alle caratteristiche del appartamento (coefficiente max 1% , min - 1%).

*Tabelle delle caratteristiche e determinazioni dei coefficienti K*

Caratteristiche posizionali intrinseche	
1. Panoramicità	0.02
2. Orientamento	0.04
3. Soleggiamento	0.04
4. Luminosità	0.04
5. Ventilazione	0.05
6. Salubrità dei vani	0.08
<b>K<sub>Pi</sub> = 0.27</b>	

Caratteristiche Tecnologiche	
1. livello delle finiture	0.05
2. stato di conservazione	0.06
3. presenza di ascensore	0.00



4. dotazione di servizi ed impianti 0.06	0.06
<b>K<sub>i</sub> = 0.22</b>	
Caratteristiche posizionali estrinseche	
<b>Qualificazione infrastrutturale</b>	
1. prossimità al centro urbano 0.08	0.08
2. accessibilità ai servizi pubblici 0.06	0.06
3. accessibilità al trasporto 0.03	0.03
4. presenza di servizi commerciali 0,07	0.03
<b>qualificazione ambientale</b>	
1. salubrità della zona	0.02
2. contesto sociale	0.02
3. assenza di rumori	0.01
4. densità edilizia	0.03
<b>K<sub>Pe</sub> = 0.28</b>	
<b>Caratteristiche produttive</b>	
1. Esenzioni fiscali -----	
2. Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione	0.03
3. Limiti alla locazione	0.04
4. Vincoli conseguenti alla locazione	-----
5. Presenza di diritti di terzi	-----
6. Condizioni manutentive delle parti comuni	0.02
7. Tipologia di impianti tecnologia consumi energetici	0.01
<b>K<sub>P</sub> = 0.10</b>	

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE APLICATO
POSIZIONALI INTRINSECHE	<b>K<sub>Pi</sub> = 0.37</b>
POSIZIONALI ESTRINSECHE	<b>K<sub>Pe</sub> = 0.28</b>
ESTRINSECHE TECNOLOGICHE	<b>K<sub>i</sub> = 0.32</b>
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	<b>K<sub>P</sub> = 0.10</b>

CARATTERISTICHE ( a )	BENE ORDINARIO TIPO Peso delle (a) sul valore di bene	BENE OGGETTO DI STIMA Peso delle a
POSIZIONALI INTRINSECHE <b>K<sub>Pi</sub></b>	<b>0.30</b>	<b>0.30</b>
POSIZIONALI ESTRINSECHE <b>K<sub>Pe</sub></b>	<b>0.34</b>	<b>0.34</b>
ESTRINSECHE TECNOLOGICHE <b>K<sub>i</sub></b>	<b>0.24</b>	<b>0.22</b>
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE <b>K<sub>P</sub></b>	<b>0.10</b>	<b>0.10</b>



SI E' PROVVEDUTO A CONFRONTARE IL PESO DI CIASCUNA DELLE CARATTERISTICHE EVIDENZIATE CON LE PECULIARIETA' DEL SEGMENTO DI MERCATO DI CUI FA PARTE IL BENE DA STIMARE	<b>A = 1.00</b>	<b>A = 0.96</b>
--	-----------------	-----------------

Coefficiente risultante C (di apprezzamento): + 0,20%

Il coefficiente Kt di correzione, da applicare al valore medio unitario stimato per gli appartamenti e box auto è così calcolato :  $K_t = K + C$

Lotto 1 coefficiente risultante Kt = 1.07

Lotto 2 coefficiente risultante Kt = 0.90

Lotto 3 coefficiente risultante Kt = 1.00

Lotto 4 coefficiente risultante Kt = 1.00

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

Dalla visura catastale storica, acquisita dallo scrivente, risulta che gli immobili pignorati derivino dai mappali terreni correlati codice Comune B990 - Foglio 3 - Particella 943

- I dati catastali del compendio pignorato riportati nell'atto di pignoramento e nelle relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali,
- la scheda catastale è correttamente intestata ai Debitori;
- in basso si riporta la visura storica ventennale e planimetria catastale del compendio pignorato

Dalle visure storiche catastali, fornitami dall'agenzia del territorio, risulta che gli immobili pignorati ha i seguenti identificativi catastali:

Dalla visura catastale storica, acquisita dallo scrivente, risulta che l'immobile pignorato derivi dai mappali terreni correlati codice Comune B990 - Foglio 3 - Particella 943

- I dati catastali del compendio pignorato riportati nell'atto di pignoramento e nelle relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali,
- la scheda catastale è correttamente intestata al Debitore;
- in basso si riporta la visura storica ventennale e planimetria catastale del compendio pignorato



- LOTTO 1 appartamento sito al via Viggiano n. 37 Piano 1°, accatastato al NCEU di Napoli, sito nel comune di Frattaminore (NA), foglio: 4, Particella: 167; Sub: 103
- LOTTO 2 appartamento sito al via Viggiano n. 37 Piano 2°, accatastato al NCEU di Napoli, sito nel comune di Frattaminore (NA), foglio: 4, Particella: 167; Sub: 104
- LOTTO 3 boxauto sito al via Viggiano n. 37 Piano T°, accatastato al NCEU di Napoli, sito nel comune di Frattaminore (NA), foglio: 4, Particella: 167; Sub: 101
- LOTTO 4 boxauto sito al via Viggiano n. 37 Piano T°, accatastato al NCEU di Napoli, sito nel comune di Frattaminore (NA), foglio: 4, Particella: 167; Sub: 102

Dalla visura catastale storica, acquisita dallo scrivente, risulta che l'immobile pignorato derivi dai mappali terreni correlati codice Codice Comune D790 - Foglio 4 - Particella 298

- I dati catastali del compendio pignorato riportati nell'atto di pignoramento e nelle relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali,
- la scheda catastale è correttamente intestata ai Debitori;
- in basso si riporta la visura storica ventennale e planimetria catastale del compendio pignorato

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

LOTTO n°1: piena ed intera proprietà di appartamento al piano primo; composta da ingresso/soggiorno, n° 1 bagni, n° 1 stanze e n° 1 cucina, un balcone, appartamento sito al via Viggiano n. 19 Piano 1°, accatastato al NCEU di Napoli, sito nel comune di Frattaminore (NA), foglio: 4, Particella: 167; Sub: 103, Comune di Frattaminore Concessione Edilizia in Sanatoria n.14 (Pratica di sanatoria 686/86 del 23.12.1986 prot. 8958). Superficie lorda 70,81 mq. Gli immobili sono conformi sia ai grafici del predetta Concessione Edilizia in Sanatoria che alla planimetria catastale tranne che per (appartamento) per la presenza di un vano finestra in cucina non riportato nei grafici di concessione edilizia conformabile con SCIA. VALORE A BASE D'ASTA = **€ 56.900,00**

LOTTO n°2: piena ed intera proprietà di appartamento al piano secondo; composta da ingresso/soggiorno, n° 1 bagni, n° 2 stanze, un balcone, appartamento sito al via Viggiano n. 19 Piano 2°, accatastato al NCEU di Napoli, sito nel comune di Frattaminore (NA), foglio: 4, Particella: 167; Sub: 104, Comune di Frattaminore Concessione Edilizia in Sanatoria n.14 (Pratica di sanatoria 686/86 del 23.12.1986 prot. 8958). Superficie lorda 70,31 mq. Gli immobili sono conformi sia ai grafici del predetta Concessione Edilizia in Sanatoria che alla planimetria catastale tranne che per (appartamento) per la presenza di un vano finestra in cucina e diversa distribuzione



interne non riportato nei grafici di concessione edilizia conformabile con SCIA. L'immobile è in fase di ristrutturazione VALORE A BASE D'ASTA = € 47.000,00

LOTTO n°3: piena ed intera proprietà di autorimessa al piano terra; composta da al via Viggiano n. 19 Piano T, accatastato al NCEU di Napoli, sito nel comune di Frattaminore (NA), foglio: 4, Particella: 167; Sub: 102, Comune di Frattaminore Concessione Edilizia in Sanatoria n.14 (Pratica di sanatoria 686/86 del 23.12.1986 prot. 8958). Superficie lorda 41 mq. Gli immobili sono conformi sia ai grafici del predetta Concessione Edilizia in Sanatoria che alla planimetria catastale tranne che per la presenza di un vano di accesso con scale verso la scala condominiale non riportato nei grafici di concessione edilizia conformabile con CILA , previa autorizzazione condominiale VALORE A BASE D'ASTA € 25.840,00

LOTTO n°4: piena ed intera proprietà di autorimessa al piano terra; composta da al via Viggiano n. 19 Piano T, accatastato al NCEU di Napoli, sito nel comune di Frattaminore (NA), foglio: 4, Particella: 167; Sub: 102, Comune di Frattaminore Concessione Edilizia in Sanatoria n.14 (Pratica di sanatoria 686/86 del 23.12.1986 prot. 8958). Superficie lorda 41 mq. Superficie lorda 19,00 mq Gli immobili sono conformi ai grafici del predetta Concessione Edilizia in Sanatoria che alla planimetria catastale VALORE A BASE D'ASTA € 13.138,00

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

- che agli immobili sopra indicati è pervenuto per acquisto con atto di compravendita tra i coniugi [REDACTED]

per notar Calderini Vincenzo del 27/04/2021, rep. 14471/10354 trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 03/05/2021 ai nn.21532/15853

- che agli immobili sopra indicati è pervenuto per acquisto con atto di compravendita tra i coniugi [REDACTED]

per notar Calderini Vincenzo del 27/04/2021, rep. 14471/10354 trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 03/05/2021 ai nn.21533/15854

- che agli immobili sopra indicati è pervenuto per acquisto con atto di compravendita tra i coniugi [REDACTED]

per notar Calderini Vincenzo del 27/04/2021, rep. 14471/10354 trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 03/05/2021 ai nn.21534/15855

I dati catastali riportati nell'ultimo atto a favore dei debitori, e quelli nel precedente titolo di provenienza, coincidono con i dati che identificano l'immobile nel titolo esecutivo e nella documentazione catastale acquisita.



Ai signori [REDACTED], sopra generalizzati, la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta in virtù della successione testamentaria del di loro marito e padre [REDACTED], deceduto il 22.01.1997, regolata da testamento olografo del 20.12.1996, pubblicato dal Notaio Pasquale Liotti di Caserta con verbale in data 27.05.1997, rep. 33806, raccolta 9151, registrato a Caserta il 06.06.1997 al n. 4082, la cui dichiarazione di successione è stata registrata a Napoli il 18.10.1997, den. 6931, volume 3964/97, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 15.12.2008 ai nn. 68323/45390; accettazione tacita trascritta in data 29.04.2019 ai nn.21498/17003.

Ponendo a confronto il contenuto dell'atto di compravendita con le risultanze dell'esame delle visure catastali storiche, si è accertato che la sequenza dei passaggi di proprietà antecedenti all'atto di assegnazione dell'immobili compre il ventennio precedente al pignoramento. (Si allegano atti di compravendita)

Si conclude pertanto che i dati riportati nella Relazione Notarile Sostitutiva relativamente alla provenienza del bene corrispondono alle risultanze della disamina eseguita dalla scrivente e ricoprono ampiamente il ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento.

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

Il compendio pignorato ed il fabbricato di cui è parte integrante hanno legittimazione urbanistica in virtù di permesso di costruzione titolo abilitativo è stata rilasciata dal Comune di Frattaminore: Concessione Edilizia in Sanatoria n.14 (Pratica di sanatoria 686/86 del 23.12.1986 prot. 8958) in data 25 ottobre 1999 e che successivamente non è stato oggetto di abusi edilizi.– Pianificazione e Controllo del Territorio del Comune di Frattaminore. Gli immobili sono conformi sia ai grafici del predetta Concessione Edilizia in Sanatoria che alla planimetria catastale tranne che:

- sub 103 (appartamento) per la presenza di un vano finestra in cucina non riportata nei grafici di concessione edilizia e catastali



- sub 104 (appartamento) per presenza di un vano finestra non riportato nei grafici e per la presenza di un tramezzo all'ingresso non riportata nei grafici di concessione edilizia e catastali

- sub 101 (autorimessa) presenza porta di accesso con rampa di scale che collega il vano scale condominiale con l'autorimessa non presente nei grafici di concessione edilizia e catastale.

Tali differenze riscontrate sono conformabili con SCIA in sanatoria per gli appartamenti e CILA per il sub il 101 con autorizzazione condominiale.

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

In sopralluogo, i [REDACTED] dichiarava di occupare gli immobile pignorati. Anche dal certificato di residenza, di cui ho ricevuto copia dal Comune di Frattaminore, risulta che il debitore esecutato risiede presso l'immobile pignorato dal 19-09-2023

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

Non si ha conoscenza di procedimenti penali e civili aventi per oggetto l'immobile oggetto di stima, né sembrano al momento essere in corso attività amministrative che impediscono l'alienazione dell'immobile, fatti salvi provvedimenti di cui non si ha prontezza nonostante le ricerche effettuate presso gli uffici tecnici, (si vedano documenti allegati). Non sussistono sul bene vincoli storico-artistici né servitù condominiali o di altro tipo.

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

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

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

Non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori pesi ed oneri

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

I debitori esecutati, in sopralluogo, dichiarava in verbale: *non c'è amministratore di condominio*. Per le ragioni di cui sopra non risultano vincoli condominiali specifici da considerare e valutare nell'ambito della presente.



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

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di **Tecnoborsa**. Esso 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. Esso 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*)
- **Metodo del Costo** (*Cost Approach*)

Per la stima del cespite in oggetto utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito in quanto considerato da molti teorici un metodo di stima analitico puntuale.

**METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

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.

Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

$a$  = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

$n$  = gli anni di vita utile

$r$  = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore  $V$ , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

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

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

detta formula di capitalizzazione del reddito.

Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile  $a$ .

Per il calcolo dei valori locativi al mq, tenendo conto del tipo di manufatto e delle condizioni di manutenzione in cui versa, si farà riferimento ai valori minimi attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea di interesse nel Comune di Frattaminore(NA)



Provincia: NAPOLI  
 Comune: FRATTAMINORE  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO  
 Codice di zona: B3  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	960	1450	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	1000	L	2,2	3,3	L
Box	NORMALE	590	890	L	2,5	3,7	L

Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile a.

Per il calcolo dei valore locativi al mq, tenendo conto del manufatto e delle condizioni di manutezioane in cui versa, si farà riferimento ai valore medi attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea nel Comune di Frattaminore

Valore appartamento MENSILE medio € 2,75 (min 2.2– 3,3 max) AL MQ = € 2,8/mq

Valore box MENSILE medio € 3,2 (min 2.5– 3,7 max) AL MQ = € 3,2/mq

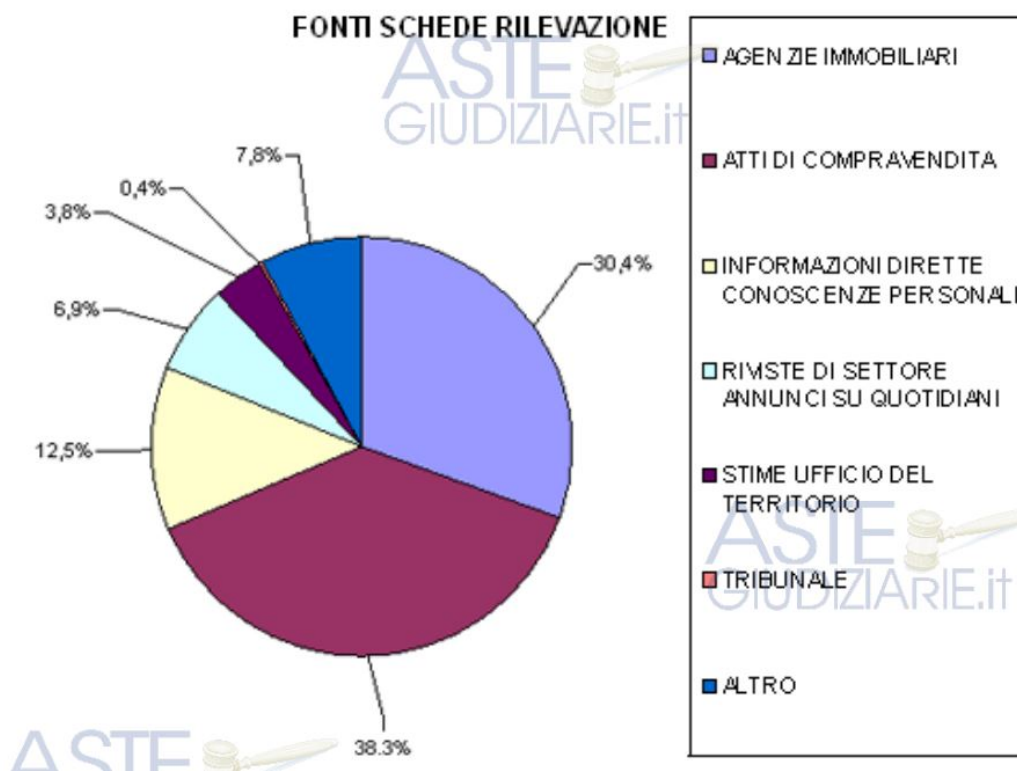
Questi valori sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006 e s.m.i\_), Tribunali, ecc. 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.

Il seguente diagramma a torta riporta la ripartizione delle percentuali di sondaggio tra i vari soggetti: (appartamenti)

il valore minimo pari a:  $(2.5 \times 12 \text{ mesi}) : 660,00 = 4,00\%$

il valore massimo pari a:  $(3.7 \times 12 \text{ mesi}) : 1.000,00 = 3,96\%$





Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo *r*.

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq, il saggio di capitalizzazione lordo può essere ricavato dai mercuriali dell'Agenzia delle Entrate, dividendo i valori minimi e massimi delle rendite annue locative al mq, rispettivamente, per i valori minimi e massimi dei valori di mercato al mq e considerandone la media (minimizzazione errore).

il valore minimo pari a:  $(2.2 \times 12 \text{ mesi}) : 660,00 = 4,00\%$

il valore massimo pari a:  $(3.3 \times 12 \text{ mesi}) : 1.000,00 = 3,96\%$

il valore minimo pari a:  $(2.5 \times 12 \text{ mesi}) : 590,00 = 5,00\%$  (box auto)

il valore massimo pari a:  $(3.7 \times 12 \text{ mesi}) : 890,00 = 4,98\%$

**Saggio di capitalizzazione appartamenti = 4,00%**

E' stato altresì determinato in precedenza il coefficiente  $K_t$ , di correzione = 1.07%, da applicare al valore medio unitario risultante dalla stima effettuata per comparazione.



Applicando quindi la formula di capitalizzazione del reddito, si ottiene:

### Lotto 1

superficie commerciale	<b>70.81 mq</b>
Coefficiente di correzione Kt applicato al locativo al mq	2,90 € mq x1,07
<b>Superficie da porre a base di calcolo</b>	€/ mq 3,10x 70.81= € 220,00( <i>si arrotonda</i> )
Val.Locativo immobile € 220,00 mese x 12	€ 2.640,00
Valore Venale (€ 2.640,00/4,00%)	<b>€ 66.000,00</b>
Valore al mq dell'appartamento	<b>€ 932,00 al mq</b>

### ADEGUAMENTO STIMA

VALORE VENALE	€ 66.000,00
presentazione della SCIA in sanatoria, planimetria catastale aggiornata ed ape	<b>€ 2.500,00</b>
STATO DI POSSESO	€ 00,0
VINCOLI ED ONERI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA	€ 00,0
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ 00,0
RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA (pari al 10% del valore)	6.660,00
Valore da porre a base d'asta	<b>€ 56.900,00</b>

VALORE A BASE D'ASTA = **€ 56.900,00** (cinquantaseimilanovecento,00)

### Lotto 2

superficie commerciale	<b>70.30 mq</b>
Coefficiente di correzione Kt=0.90 applicato al locativo al mq ( in considerazione che mancano alcune finiture architettoniche ed impiantistiche)	2,90 € mq x0,90



<b>Superficie da porre a base di calcolo</b>	€/ mq 2.61x 70.31= € 220,00( <i>si arrotonda</i> )
Val.Locativo immobile € 185,00 mese x 12	€ 2.220,00
Valore Venale (€ 2.640,00 4,00%)	<b>€ 55.000.00,00</b>
Valore al mq dell'appartamento	<b>€ 782,00 al mq</b>

#### ADEGUAMENTO STIMA

VALORE VENALE	€ 55.000,00
presentazione della SCIA in sanatoria. catastale aggiornata	<b>€ 2.500,00</b>
STATO DI POSSESO	€ 00,0
VINCOLI ED ONERI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA	€ 00,0
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ 00,0
RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA (pari al 10% del valore)	5.550,00
Valore da porre a base d'asta	<b>€ 47.000,00</b>

VALORE A BASE D'ASTA = **€ 47.000,00** ( *quarantasettemila,00*)

#### Lotto 3 autorimessa

superficie commerciale	<b>41.00 mq</b>
<b>Superficie da porre a base di calcolo</b>	€/ mq 3.2x 41= € 131,00( <i>si arrotonda</i> )
Val.Locativo immobile € 131,00 mese x 12	€ 1.572,00
Valore Venale (€ 2.640,00 / 5,00%)	<b>€ 31.440.00,00</b>
Valore al mq dell'appartamento	<b>€ 766,00 al mq</b>

#### ADEGUAMENTO STIMA



VALORE VENALE	€ 31.440,00
presentazione della SCIA in sanatoria catastale aggiornata	€ 2.500,00
STATO DI POSSESO	€ 00,0
VINCOLI ED ONERI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA	€ 00,0
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ 00,0
RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA (pari al 10% del valore)	3.100,00
Valore da porre a base d'asta	<b>€ 25.840,00</b>

VALORE A BASE D'ASTA = **€ 25.840,00** ( *venticinquemilaottocentoquaranta,00*)

#### **Lotto 4 autorimessa**

superficie commerciale	<b>41.00 mq</b>
<b>Superficie da porre a base di calcolo</b>	€/ mq 3.2x 19= € 61,00( <i>si arrotonda</i> )
Val.Locativo immobile € 61,00 mese x 12	€ 732,00
Valore Venale (€ 2.640,00/5,00%)	<b>€ 14.640.00,00</b>
Valore al mq dell'appartamento	<b>€ 766,00 al mq</b>

#### **ADEGUAMENTO STIMA**

VALORE VENALE	€ 14640
STATO DI POSSESO	€ 00,0
VINCOLI ED ONERI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA	€ 00,0
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ 00,0
RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA (pari al 10% del valore)	3.100,00



valore)	
Valore da porre a base d'asta	<b>€ 13.138,00</b>

VALORE A BASE D'ASTA = € 13.138,00 (tredicimilacentotrenotto,00)

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

Il compendio pignorato sarà posto in vendita in 4 Lotti: n° 2 appartamenti e n° 2 autorimesse.

**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.**

Dal certificato di stato civile risulta che i debitori esecutati sono coniugati tra loro in regime di separazione dei beni Dal Registro degli Atti di Matrimonio

del comune di [REDACTED] al N. 51 P. 2 S. A anno 1999 risulta che il giorno 20 del mese di Settembre dell'anno 1999 hanno contratto matrimonio in [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo / comma, del codice civile.

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, che si compone di n. 35 pagine dattiloscritte.

Napoli, 10/03/2024

IL CTU

