
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
Sezione civile III

Procedura esecutiva n. **41/2022** R.G.E
Giudice dell'esecuzione dott.ssa ***

Creditore procedente: ***
Debitore: ***

Esperto Stimatore: ***
Custode Giudiziario: ***

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio
(accertamenti ex art. 173 *bis* disp. att. c.p.c e 567 2° comma c.p.c)



Il sottoscritto ***, con studio ***, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. *** in qualità di ***, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. ***, dopo il giuramento di rito, **ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa ***** del Tribunale di Napoli Nord, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare **n. 41/2022 del R.G.E.** ad istanza della *** contro ***.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento del seguente cespite:

- 1) **Abitazione** in ***Vico Cirillo n.9, piano terra e primo; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Teverola al **foglio 7 p.IIIa 760, cat. A/4, classe 2, vani 4,5** rendita € 232,41;

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **18/12/2023** come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica, e poi presso i competenti uffici pubblici. A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva procedere con le risposte ai quesiti riportati in prosieguo.

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al **creditore procedente ***** rappresentata e difesa dall'Avv. ***, alla dottoressa ***, nonché al debitore esecutato signor *** rappresentato e difeso dall'Avv. ***.

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in ***, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica ***.

Il mandato conferitomi con il dettaglio dei singoli quesiti viene riportato nel dispiegarsi della presente relazione di consulenza tecnica ed è presente nel fascicolo di causa.

La presente relazione di consulenza è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti **allegati**:

- a.1/9 Verbale di sopralluogo
- a.2/9 Documentazione fotografica
- a.3/9 Documentazione grafica
- a.4/9 Titoli di provenienza
- a.5/9 Documentazione catastale
- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Ispezioni ipotecarie
- a.8/9 Certificato di residenza e matrimonio
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha depositato, la **certificazione notarile sostitutiva** redatta dal notaio *** notaio in ***, iscritto al Collegio Notarile del distretto di ***, con la quale sono **certificate alla data del *** le provenienze ultraventennali e le formalità a favore e contro** per l'immobile oggetto della procedura.

In particolare la certificazione risale sino all'atto acquisto derivativo *inter vivos* trascritto in data antecedente al ventennio ossia:

- **atto di donazione** a firma del Notaio *** in data ***, trascritto il *** ai nn. ***, presso la Conservatoria dei RR.II. di ***;

La certificazione notarile in oggetto può ritenersi anche **completa** perché individua oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà complete di data, numero e registro generale, numero di registro particolare, soggetti a favore e contro, anche le iscrizioni e trascrizioni anch'esse complete di data, numero di registro generale e particolare, nominativo debitore e creditore, la somma capitale e la somma iscritta.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto di mappa ed il certificato catastale storico per immobile.

La certificazione notarile **riporta i dati catastali degli immobili**, tali dati non risultano variati negli anni intercorsi dall'impianto meccanografico del *** ad oggi, come emerge dalle visure catastali storiche estratte dal sottoscritto e da quanto riportato nel paragrafo relativo all'identificazione pregressa dei beni.

Inoltre il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. L'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del debitore esecutato è stato estratto dal sottoscritto, presso l'ufficio di stato civile del Comune di ***[ALL. 8/9]. Dalla lettura del certificato risulta che il signor ***ha contratto matrimonio il 31/07/1986 con *** nata a ***. Il certificato non riporta alcuna annotazione.

Il sottoscritto, come da mandato e precisamente come richiesto al quesito 5, ha estratto copia conforme del titolo d'acquisto in favore del debitore.

Il titolo d'acquisto a favore del debitore è il seguente:

atto di donazione rep. ***, a firma del Notaio *** in data ***, rep. ***, racc. ***, trascritto il ***, ai nn. ***, presso la Conservatoria dei RR.II. di ***. Tale copia è allegata alla presente relazione di consulenza. [ALL. 4/9]

1. Identificazione del diritto reale e del bene oggetto del pignoramento (risposta al quesito n.1)

1.1. Diritti reali

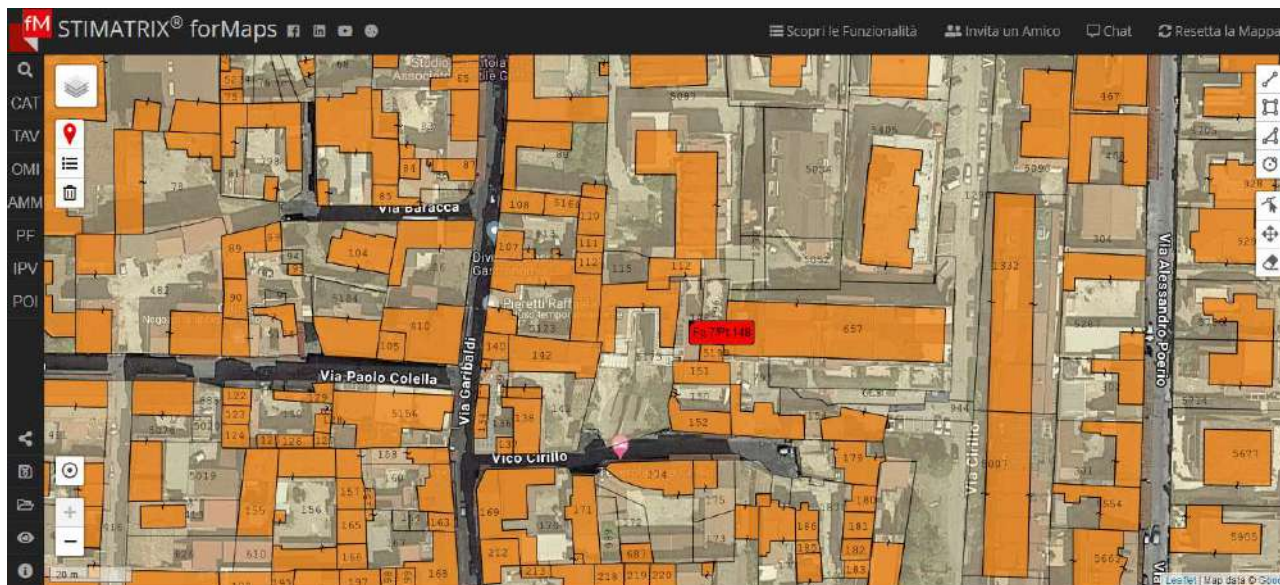
Il diritto reale pignorato per l'immobile staggito è il diritto di proprietà per la quota di 1/1, come riportato nella sez. C-soggetti della nota di trascrizione del pignoramento del ***.

Tale diritto **corrisponde al diritto di titolarità dell'esecutato** (quota di 1/1 del diritto di proprietà) **in forza dell'atto di donazione rep. *****, a firma del Notaio *** in data *** trascritto il *** ai nn. ***, presso la Conservatoria dei RR.II. di ***.

I dati degli immobili staggiti indicati nella sez. B-immobili riportati nella nota di trascrizione sono:

Unità negoziale 1 (immobile 1) – **Abitazione di tipo Popolare** sita in **Teverola (CE)**, identificata presso il Catasto Fabbricati al foglio **7**, particella **760**, subalterno -, natura **A/4**, consistenza 4,5 vani, Vico Cirillo n.9 piano T-1.

Il sottoscritto, al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto di pignoramento ha sovrapposto l'ortofoto alla mappa catastale (VAX). Da tale sovrapposizione, il fabbricato a cui afferiscono gli immobili in oggetto è stato univocamente individuato. Si riporta qui la miniatura dello screenshot della sovrapposizione effettuata, mentre si allega la stessa in formato leggibile. [ALL. 3/9]



2. Individuazione del bene componente il lotto e descrizione materiale

La presente procedura esecutiva, riguarda il pignoramento di un'abitazione terratetto. Il sottoscritto, in riferimento a quanto appurato e riportato nei prossimi paragrafi, ritiene che il bene possa comporre **un unico lotto di vendita**.

Quindi il lotto di vendita è così formato:

LOTTO UNICO

1. **Abitazione** in ***Vico Cirillo n.9, piano terra e primo con annessa area esterna; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Teverola al **foglio 7 p.lla 760, cat. A/4**, classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale 78 mq, escluse aree scoperte 76 mq, rendita € 232,41

2.1. Descrizione dell'immobile

Il sottoscritto, a valle delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate e schematizzate nelle tabelle successive, descrive l'immobile oggetto della presente relazione come segue:

Descrizione del contesto

I beni pignorati sono posti nella zona centrale del Comune di Teverola, caratterizzato da edifici con destinazione residenziale.

Descrizione del fabbricato

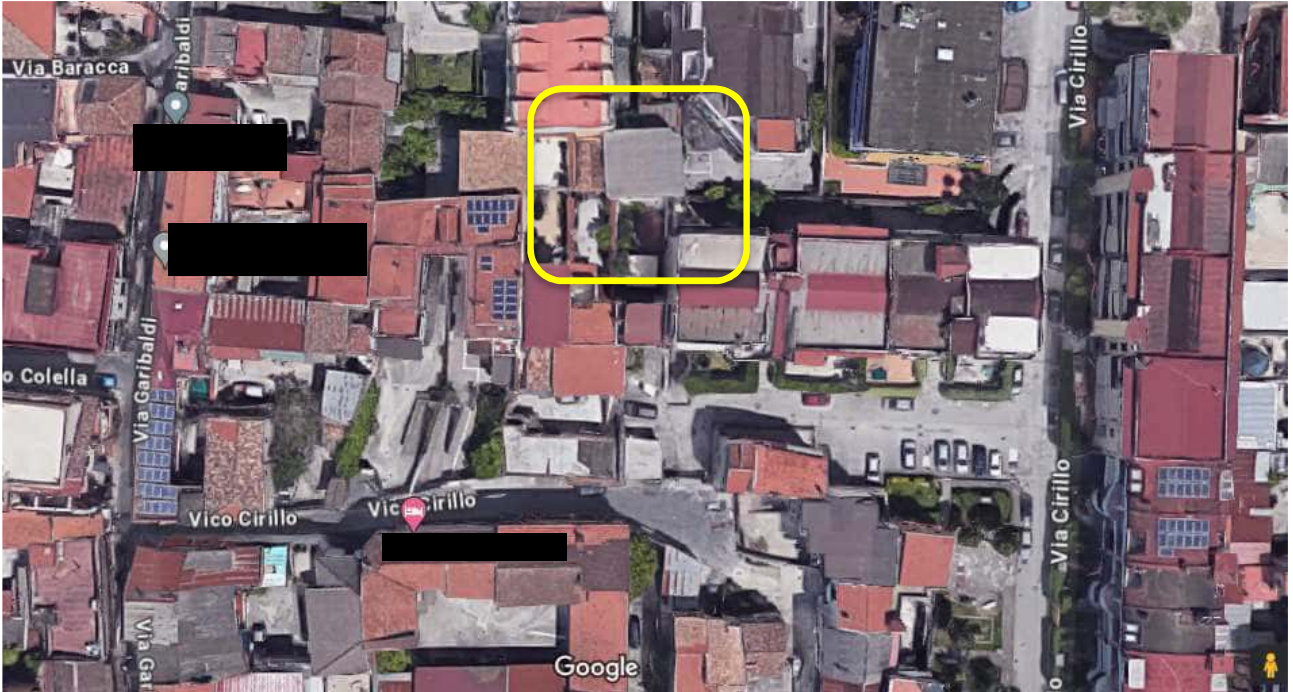
L'immobile costituisce una casa unifamiliare distribuita su due livelli, piano terra e primo, con patio al piano terra, nonché il cortile di pertinenza esclusiva

	<p>corrispondente all'area scoperta tra il patio e il cancello che confina con l'androne. La costruzione è stata realizzata con una struttura portante mista, la copertura è costituita da una falda inclinata. Il fabbricato è in buone condizioni e in normale stato di manutenzione.</p>
<i>Descrizione dell'abitazione</i>	<p>L'abitazione è distribuita su due piani. Al piano terra, sono presenti: un ambiente di grandi dimensioni, la cucina, il bagno e un ripostiglio. Il piano terra si completa con un patio coperto da una struttura in legno. Al primo piano si sale per mezzo di una scala interna, dove sono presenti tre ambienti, il bagno e un balcone.</p>
<i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	<p>La distribuzione degli ambienti è regolare, sono di medie dimensioni con un rapporto di aera illuminazione ritenuto sufficiente. Ha finiture di qualità media. Le superfici verticali degli ambienti sono tinteggiate con idropittura. Le pareti dei due bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti costituiti da piastrelle ceramiche e gres porcellanato. I serramenti sono in alluminio con vetrocamera ed oscuranti esterni tipo napoletane in ferro; le porte in legno tamburato e vetro. Il bene è in sufficienti condizioni di manutenzione. L'immobile è fornito di gas di città, mentre non è collegato all'acquedotto cittadino, usufruisce per uso domestico di acqua di pozzo.</p>
<i>Superficie calpestabile e commerciale</i>	<p>La superficie commerciale totale è di circa 123,14 mq, l'altezza è 3,00 m. La superficie interna netta è di 109,60 mq, quella del balcone è di 6,20 mq, del patio 33,80, mentre l'area scoperta misura 55,00 mq.</p>
<i>Pertinenze</i>	<p>L'immobile, come indicato nel titolo di provenienza, è dotato di cortile di pertinenza esclusiva.</p>
<i>Confini</i>	<p>A Nord con la particella 112, a Est con la particella 657, a Sud con la particella 151 a ovest con la particella 5173.</p>

Abitazione

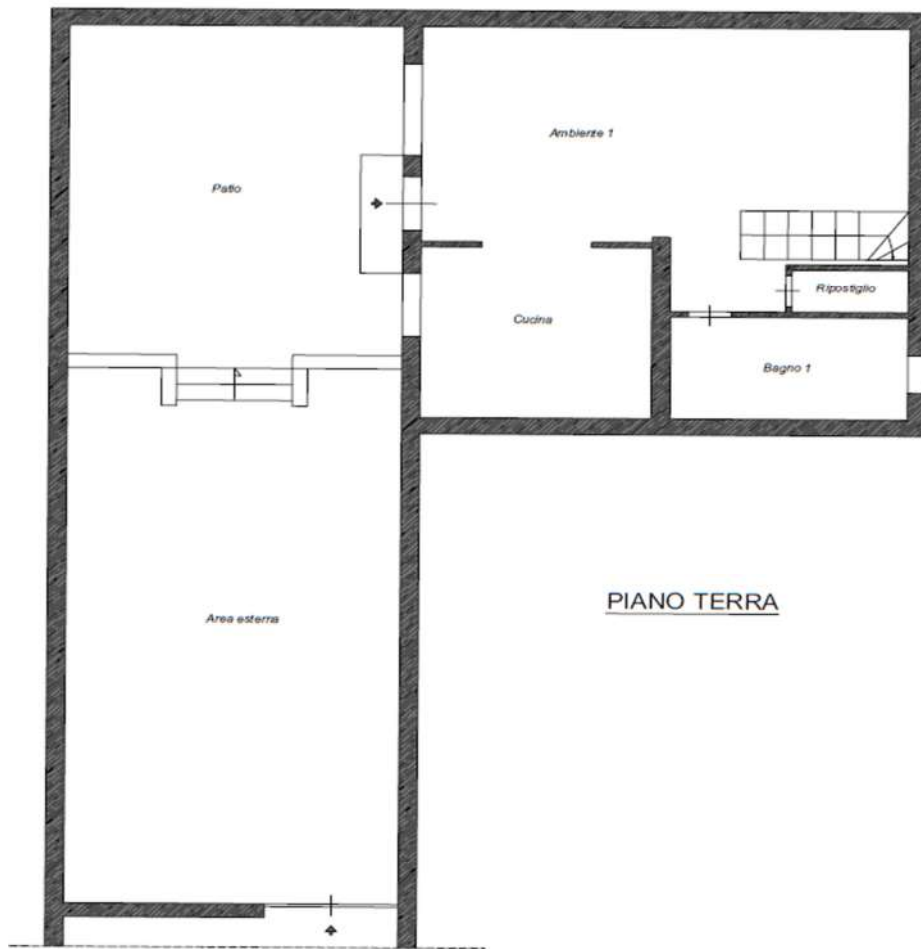
nel comune di ***alla **Vico Cirillo n.9** piano **terra e primo**

NCEU al foglio 7 particella 760 cat. A/4



Vista aerea





Planimetria piano terra



Foto 1. Area esterna



Foto 2. Area esterna



Foto 3. Patio



Foto 4. Ambiente 1



Foto 5. Cucina



Foto 6. Bagno 1

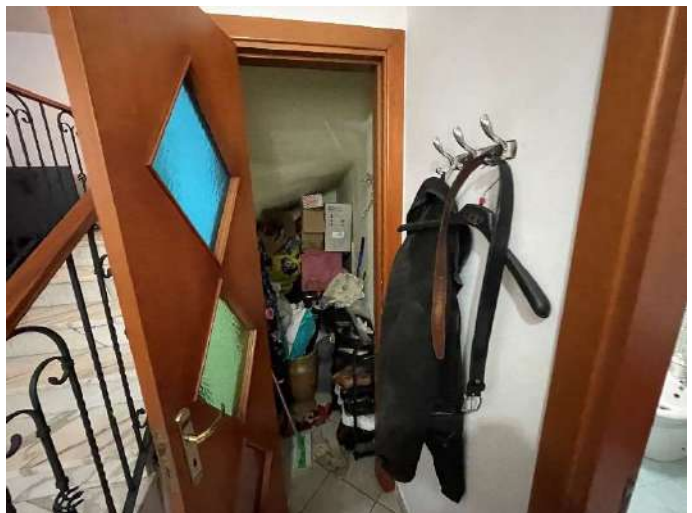
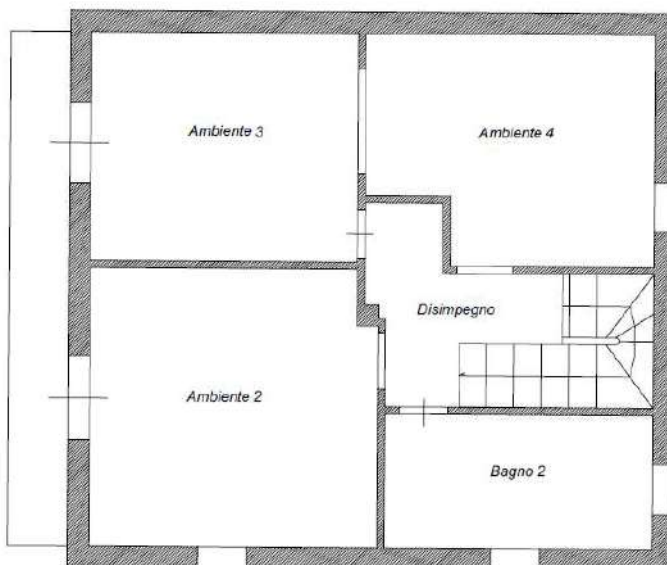


Foto 7. Ripostiglio

PIANO PRIMO



Planimetria del primo piano



Foto 8. Disimpegno



Foto 9. Bagno 2



Foto 10. Ambiente 2



Foto 11. Ambiente 3



Foto 12. Ambiente 4



Foto 13. Balcone

Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo. Queste schede per l'immobile in oggetto tengono conto *del livello manutentivo del fabbricato (tab. n. 1); le finiture del fabbricato (tab. n. 2); le dotazioni degli impianti del fabbricato (tab. n. 3); le finiture dell'unità immobiliare (tab. n. 4); il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 5); le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.*

Le schede che seguono riportano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata	Discreto
infissi	Sufficiente
impianto elettrico	Non valutabile
rivestimenti/intonaci: parti comuni	Discreto
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Discreto
impianto riscaldamento centralizzato	-
impianto fognario	Presente
impianto idraulico	Presente
ascensore/i	Presente
impianto citofonico	Presente

Scala valutativa: *Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – pessimo.*

Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO

PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI

DI PREGIO (Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)	
NORMALE (Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)	x
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	

RIVESTIMENTI FACCIATE	
DI PREGIO	
Aspetti decorativi	
NORMALI	x
(tinteggiatura al quarzo, mista e similari)	
ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)	
RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)	
DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)	
NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)	x
ECONOMICHE (pitture e similari)	

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella n. 3: DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	Assente
<i>idrico</i>	x	
<i>elettrico</i>	x	
<i>gas</i>	x	
<i>telefonico</i>	x	
<i>fognario</i>	x	
<i>riscaldamento</i>	x	
<i>condizionamento</i>	x	
<i>ascensore/i</i>		x
<i>montacarichi/ascensore aggiunto</i>		x
<i>impianto citofonico</i>	x	
<i>impianto videocitofonico</i>		x
<i>allarme / antintrusione</i>		x
<i>fonti energetiche alternative</i>		x
<i>altro</i>		

Tabella n. 4: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

PAVIMENTAZIONE

DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)	
NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)	x
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	

RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)

DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)	
------------------------------------------------------------------------	--

NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)	x
ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci, e similari)	
RIVESTIMENTI	
DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)	
NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)	x
ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)	
SERRAMENTI E INFISSI	
DI PREGIO	
NORMALI	x
ECONOMICI	

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella n. 5: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Pavimenti	Sufficiente
Rivestimenti soffitti e pareti	Sufficiente
Infissi interni	Sufficiente
Infissi esterni	Sufficiente
Impianto elettrico	Sufficiente
impianto idrico-sanitario	Sufficiente
Impianto di riscaldamento	Presente
Impianto di condizionamento	Presente
Servizi igienico-sanitari	Sufficiente
Allarme antintrusione	Assente

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

Tabella n. 6: DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	assente
idrico/sanitario	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
riscaldamento	x	
condizionamento	x	
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme/antintrusione		x

Tabella n. 7: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE




È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<i>Rivestimenti</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Serramenti</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>impianto idrico-sanitario</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Impianto di ventilazione</i>	<i>Assente</i>

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali

Dalla lettura del titolo di provenienza rappresentato dall'atto di donazione del Notaio Domenico Farinaro del 08/03/2007, rep. 45895, racc. 23019, si evince che l'immobile è trasferito con annesso cortile di proprietà esclusiva. Si riporta di seguito uno screenshot dell'atto.

del fabbricato in TEVEROLA (CE) alla via Cirillo n° 9; Si compone di
un ampio locale al piano terra con <u>annesso cortile esclusivo</u> e con
soprastante appartamento al primo piano composto di tre vani ed
accessori, al quale si accede da una scala a chiocciola interna: Il tut-
to confinante 



Inoltre "sono compresi nella donazione i proporzionali diritti alla **grotta comune** sottostante il fabbricato, con la relativa discesa dal cortile, nonché tutti i diritti ed obblighi e le servitù attive e passive risultanti dall'atto di provenienza" rappresentato dall'atto di donazione a firma del Notaio *** del ***. [ALL 4/9]

Lo scrivente ha acquisito l'atto di donazione a rogito del notaio ***, dal quale si rileva che con la donazione è stata trasferita la servitù attiva di passaggio che dalla via pubblica, attraverso l'androne e cortiletto d'ingresso e piccolo androne interno di passaggio, nonché dalla piccola porzione di cortile si giunge al cancello d'ingresso del bene pignorato. Di seguito si riporta lo screenshot dell'atto nella parte in cui si precisa la servitù di passaggio.

E' compreso, inoltre, ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva e diritto inerente, nonchè la servitù attiva di passaggio, di cui infra, attraverso l'androne e cortiletto di ingresso e il piccolo androne interno di passaggio, in cui esistono delle piccole vasche, e parte di cortile.

Si evidenzia altresì, con riguardo ai proporzionali diritti vantati sulla **grotta sottostante il fabbricato**, nell'atto sopra citato, è precisato che qualora l'immobile in oggetto fosse stato venduto ad estranei alla famiglia del dante causa signor ***, i proporzionali diritti di comunione vantati su detta grotta avrebbero accresciuto automaticamente la quota di comproprietà sulla stessa spettante a ***.

Si precisa, però, che se [REDACTED]
[REDACTED] venderanno ad estranei alla famiglia del detto donante [REDACTED] la loro proprietà, di cui sopra, i proporzionali diritti di comunione sulla detta grotta, con relativa discesa, si accresceranno automaticamente alla quota di comproprietà sulla stessa spettante a [REDACTED] e [REDACTED]

Pertanto, qualora per effetto della presente procedura esecutiva, l'immobile fosse acquistato da estranei alla famiglia del dante causa signor ***, sarebbe avverata la condizione per cui i proporzionali diritti comuni della grotta, andrebbero ad accrescere la quota degli altri comunisti. Per tale motivo lo scrivente, salvo diverso parere dell'III.mo G.E., ha ritenuto di non includere nel lotto di vendita i proporzionali diritti sulla grotta sottostante il fabbricato, giacché ritiene possibile che l'immobile sia acquistato da estranei al dante causa signor ***.

Per tutto quanto non riportato si rinvia alla lettura dei titoli di provenienza allegati alla presente relazione.

[ALL. 4/9]

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

3.1. Situazione delle unità immobiliari agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico

Il sottoscritto per i beni pignorati in oggetto ha estratto visura storica per gli immobili nonché le relative planimetrie.

In primis si riporta che **gli immobili sono accatastati, il fabbricato a cui afferiscono è riportato in mappa**, per l'immobile agli atti informatizzati del catasto è **presente la relativa planimetria, non é estraibile l'elaborato planimetrico**.

3.2. Identificazione catastale dei beni pignorati

Gli immobili presso il catasto edilizio urbano, sono così identificati:

- **Abitazione in ***Vico Domenico Cirillo n°9, piano terra e 1°, identificato presso il catasto fabbricati di Teverola al foglio 7 p.IIa 760, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 78 mq, escluse aree scoperte 76 mq, rendita € 232,41;**

3.3. Ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti, secondo quanto si legge nelle visure storiche estratte.

Storia catastale - **Abitazione in Orta di Atella (NA) - foglio 11 p.IIa 5271, sub 66, cat. A/2**

Le variazioni degli intestatari riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/06/1981 (antecedente l'impianto meccanografico)**
– intestato a *** nato a ***, ***, ***, nata a *** il *** proprietà *** fino al ***, *** nato a *** il *** fino al ***, *** nato a *** il *** proprietà *** fino al ***; dati derivanti da: Atto del *** Pubblico ufficiale *** Sede *** Repertorio n. *** Sede *** Registrazione n. *** registrato in data *** - Voltura ***.
- **Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/06/1981 (antecedente l'impianto meccanografico)**
– intestato a *** nato a *** usufrutto *** fino al ***, *** proprietà *** fino al **, *** usufrutto *** fino al ***, *** (1) proprietà *** fino al ***, *** nato a *** (1) proprietà *** fino al ***. Dati derivanti da Atto del *** Pubblico ufficiale *** Sede *** Repertorio n. ** Sede *** Registrazione n. *** registrato in data *** - Voltura ***.
- **Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/06/1981 (antecedente l'impianto meccanografico)**
– intestato a *** usufrutto *** fino al *** proprietà *** usufrutto ***;
- **Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/11/1981 (antecedente l'impianto meccanografico)**
– *** nata a *** il *** proprietà ***; *** nato a *** il *** usufrutto ***; *** nato ***; dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del *** - CONSOLIDAMENTO DI USUFRUTTO Voltura n. ***;
- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico** - ***; *** nato a *** il ***. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del ***.
- **Dal 13/01/1995 al 08/03/2007** intestato a *** nata a *** il *** proprietà ***; dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del *** - SC Sede *** Registrazione registrato in data ***
- **Dal 08/03/2007 ad oggi** intestato *** nato a *** il ***.

Le variazioni dei dati catastali riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dal 30/06/1987** foglio 7, p.la 760, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 38,11, VICOLO CIRILLO n. M Piano T - 1; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- **Dal 09/11/2015** foglio 7, p.la 760, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 van, superficie catastale totale 78 mq, escluse aree scoperte 76 mq; rendita € 232,41, VICOLO CIRILLO n. M Piano T - 1; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **Dal 05/04/2016** foglio 7, p.la 760, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 van, superficie catastale totale 78 mq, escluse aree scoperte 76 mq; rendita € 232,41, VICO DOMENICO CIRILLO n. M Piano T - 1; dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/04/2016 Pratica n. CE0063829 in atti dal 05/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 31886.1/2016).

3.4. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nella nota dell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per gli immobili in oggetto si riporta che:

- i dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B-immobili **dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono all'atto di pignoramento e quello di compravendita. Pertanto gli immobili in oggetto sono identificati univocamente;
- i **dati soggettivi** indicati nell'**atto di pignoramento e in particolare** i dati anagrafici del debitore esecutato nell'atto di pignoramento, sez. C della nota di trascrizione e nel negozio di acquisto **individuano in modo univoco** il debitore e la quota di proprietà, corrispondono ai dati di intestazione catastale;

Nello specifico vedasi le visure storiche per immobile, estratte dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

Inoltre si riporta che:

I **dati identificativi catastali presso il Catasto Terreni** riferiti al fabbricato a cui afferisce sono:

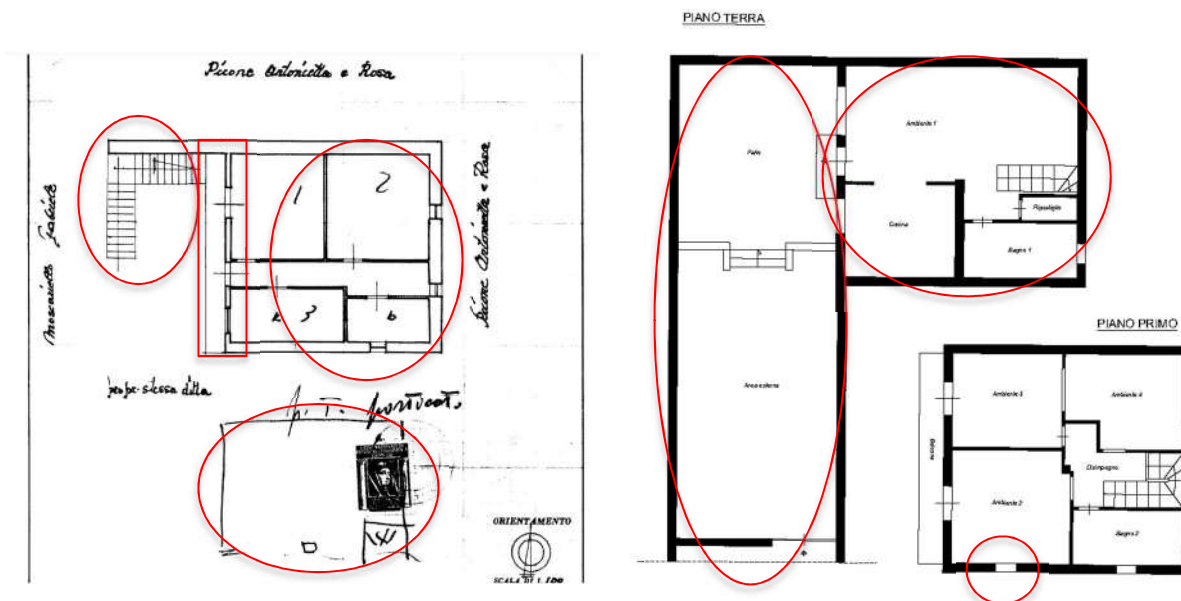
- Comune di **Teverola**, foglio n. **7**, particella n. **5196** e particella n. **148**.

Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito; [ALL. 5/9].

La planimetria è presente agli atti informatizzati del Catasto Fabbricati ed estraibile attraverso la piattaforma SISTER. Vedasi planimetria estratta [ALL. 5/9].

Lo stato dei luoghi riscontrato *de visu*, per quanto riguarda **l'Abitazione in ***Vico Cirillo n. 9 piano T-1**; identificato presso il catasto fabbricati di Teverola al **foglio 7 p.la 760, cat. A/4** risulta **difforme dal grafico catastale**.

Nel grafico catastale è rappresentato solo primo piano, con accesso da una scala esterna, inoltre nello stesso è rappresentato, abbozzato a mano libera, un piano porticato. Non sono rappresentati, il piano terra, il patio e l'area esterna, rilevati dallo scrivente in sede di sopralluogo. Con riguardo al primo piano, si riscontra inoltre la diversa distribuzione degli ambienti e l'assenza della scala di collegamento tra i due piani, nonché la modifica della forma della posizione e del numero delle finestre.



Planimetria catastale

Planimetria dello stato reale dei luoghi

4. Schema sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un'abitazione posta al piano terra e primo con annessa area scoperta del fabbricato, sito nel Comune di *** in via Cirillo n°9.

Immobili così identificati:

1. **Abitazione** in ***Vico Cirillo n.9, piano terra e primo; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Teverola al **foglio 7 p.IIa 760, cat. A/4, classe 2**, vani 4,5, superficie catastale totale 78 mq, escluse aree scoperte 76 mq, rendita € 232,41

L'abitazione è distribuita su due piani. Al piano terra, sono presenti: un ambiente di grandi dimensioni, la cucina, il bagno e un ripostiglio. Il piano terra si completa con un patio coperto da una struttura in legno. Al primo piano si sale per mezzo di una scala interna, dove sono presenti tre ambienti, il bagno e un balcone.

L'immobile confina a Nord con la particella 112, a Est con la particella 657, a Sud con la particella 151, a Ovest con la particella 5173.

La superficie commerciale totale misura 123,14 mq, l'altezza è 3,00 m. La superficie interna netta è di 109,60 mq, quella del balcone è di 6,20 mq, del patio 33,80, mentre l'area scoperta misura 55,00 mq.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria presente agli atti informatizzati del catasto.

L'unità immobiliare non è conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

Non è presente il certificato di agibilità.

L'aggiudicatario non può condonare l'abuso entro i 120 giorni dal decreto di trasferimento in forza dell'art. 40 comma 6°, della legge 47/85.

Il prezzo a base d'asta è di € 76.500,00 come calcolato e decurtato nel paragrafo 12.

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ossia l'**abitazione** al piano terra e primo con annessa area di pertinenza esclusiva, siti nel Comune di *** in vico Cirillo n.9; identificato presso il catasto fabbricati di Teverola come di seguito riportato:

Abitazione in *** Vico Cirillo n.9, piano terra e primo; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Teverola al **foglio 7 p.IIa 760, cat. A/4, classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale 78 mq, escluse aree scoperte 76 mq, rendita € 232,41**

- **è pervenuto** al debitore esecutato ***, con **atto di donazione rep. ***, a firma del ***** in data ***, rep. ***, racc. ***, trascritto il ***, ai nn. ***, presso la Conservatoria dei RR.II. di ***, da parte dei genitori ***e ***. Tale copia è allegata alla presente relazione di consulenza. [ALL. 4/9]
- ai suddetti ***e ***, quanto sopra è pervenuto per **atto di donazione e vendita** a firma del Notaio ***in data ***, trascritto il *** ai nn. ***, presso la Conservatoria dei RR.II. di ***, e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di *** nato a *** e deceduto il ***. [ALL. 4/9]

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute nel periodo tra il suddetto atto che corrisponde al primo passaggio di proprietà ultraventennale e la data del pignoramento.

Le variazioni dei dati catastali delle unità immobiliari pignorate, riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

- **Dal 30/06/1987** foglio 7, p.IIa 760, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 38,11, VICOLO CIRILLO n. M Piano T - 1; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- **Dal 09/11/2015** foglio 7, p.IIa 760, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 van, superficie catastale totale 78 mq, escluse aree scoperte 76 mq; rendita € 232,41, VICOLO CIRILLO n. M Piano T - 1; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **Dal 05/04/2016** foglio 7, p.IIa 760, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 van, superficie catastale totale 78 mq, escluse aree scoperte 76 mq; rendita € 232,41, VICO DOMENICO CIRILLO n. M Piano T - 1; dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/04/2016 Pratica n. CE0063829 in atti dal 05/04/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 31886.1/2016).

6. Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha formulato apposita istanza all'ufficio edilizia privata del comune di Teverola, assunta con il protocollo numero 1388 del 22/01/2024. A valle dell'istruttoria il dirigente dell'ufficio comunicava allo scrivente:

- Che l'immobile, ubicato in questo Comune alla via Cirillo n° 9, identificato in Catasto Urbano al foglio 7 p.IIa 760, è stato oggetto di (D.I.A.) pratica n. 11/98 prot. 4971 del 03.06.1998 e da licenza edilizia n. 638 del 13.04.1967;

- Che per l'immobile di cui trattasi, non risultano emanate da questo Ente ordinanze di demolizioni ne risultano presentate istanze di condono edilizio;

- Che nonostante una ricerca effettuata presso i locali adibiti ad archivio dell'ufficio tecnico, al momento non è stata rinvenuta la pratica edilizia relativa alla licenza edilizia n. 638 del 13.04.1967;

A tanto va aggiunto che in data 14.12.201 protocollo n. 13655, questo Ente ha inoltrato agli organi competenti apposita denuncia circa la mancanza, dal suddetto archivio, di faldoni contenenti pratiche edilizie.

Per quanto innanzi si evidenzia nel caso la pratica edilizia, oggetto della presente richiesta, venisse trovata si provvederà a contattare la S.V.

Si rilascia a richiesta di parte per gli usi consentiti dalla legge. [ALL. 6/9]

Pertanto lo scrivente esperto, suo malgrado, non ha visionato la licenza edilizia n. 638 del 13.04.1967 e i grafici a essa allegati, tuttavia ha esaminato ed estratto copia della D.I.A. pratica n. 11/98 prot. 4971 del 03.06.1998.

A valle dell'esame della succitata DIA, dei documenti catastali e dei titoli di provenienza, emergono elementi tali da far presumere allo scrivente esperto che l'originaria destinazione d'uso del piano terra non sia quella abitativa. Anzitutto va rilevato che nella relazione tecnica descrittiva dell'intervento oggetto della D.I.A., il tecnico redattore ha dichiarato che l'immobile è stato realizzato in virtù di regolare licenza edilizia n°638 del 13-04-1967 precisando che lo stesso è composto da 4 vani al piano primo ad uso abitazione [ALL. 6/9]. Nell'elaborato grafico allegato, lo stato di progetto del piano terra configura un ambiente unico, con una scala a chiocciola. D'altra parte, la piantina catastale dell'immobile datata 13/02/1970, rappresenta il solo piano primo ad uso abitativo, mentre il piano terra è abbozzato come piano porticato. Infine nel titolo di proprietà, l'immobile trasferito risulta costituito "da un ampio locale al piano terra con annesso cortile esclusivo con soprastante appartamento al primo piano composto di tre vani ed accessori". Tutti questi elementi, dunque, fanno ritenere allo scrivente esperto che il piano terra, diversamente dall'attuale destinazione d'uso abitativa, originariamente sia riconducibile ad una destinazione d'uso non abitativa.

Si evidenzia, altresì, che dal confronto tra l'elaborato grafico di progetto allegato alla D.I.A. e lo stato attuale dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità.

Al piano terra:

- a) diversa distribuzione interna;
- b) modifica del prospetto dovuta alla diversa forma e numero delle bucaure;
- c) diversa forma e struttura della scala interna; nel progetto presentato era prevista una scala a chiocciola;
- d) all'esterno è stata eliminata la scala a due rampe e lo spazio antistante la costruzione è stato trasformato in un patio, coperto con una struttura in legno;

Al primo piano:

- e) diversa distribuzione degli ambienti;
- f) modifica del prospetto dovuta alla diversa forma, posizione e numero delle bucaure.



Grafico allegato alla DIA

All'esito dei riscontri eseguiti, l'immobile risulta difforme dal titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio (D.I.A.) e non è stato possibile riscontrare la licenza edilizia che ha dato origine alla costruzione, perché non rinvenuta agli atti dell'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Teverola. Vi sono elementi di fondata ragionevolezza che fanno presumere che il piano terra non sia ad uso abitativo.

Allo stato, dunque, non è possibile attestare lo stato legittimo dell'immobile come novellato dal comma 1-bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001 che prescrive: *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.”*

Circa la sanabilità delle rilevate difformità, si precisa in primo luogo che l'aggiudicatario **non può condonare l'abuso** entro i 120 giorni dal decreto di trasferimento **in forza dell'art. 40 comma 6°, della legge 47/85**, poiché non ne ricorrono i termini. Le due condizioni necessarie affinché si possa aderire al 6° comma dell'articolo 40 della Legge 47/85, sono: che l'abuso sia stato realizzato prima dell'entrata in vigore della suddetta legge; che il credito per cui si procede o interviene sia sorto in epoca precedente all'entrata in vigore della legge. Nel caso di specie la prima condizione non è soddisfatta, perché l'epoca di realizzazione dell'abuso non è determinabile con certezza, così come anche la seconda giacché le ragioni di credito per cui si procede, sono sorte dopo il 2 ottobre 2003, data di apertura dei termini per la presentazione dell'istanza per il conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria ai sensi dell'art. 32 della legge 24 novembre 2003, n.326.

Nelle more del reperimento della licenza edilizia, ad oggi non rinvenuta dall'UTC di Teverola, in via del tutto prudenziale, lo scrivente esperto ritiene che:

1. il piano terra debba essere ripristinato in conformità alle previsioni di progetto della D.I.A. pratica n. 11/98 prot. 4971 del 03.06.1998.
2. le difformità descritte alle lettere b), c), d), e), f) siano sanabili ex art. 36 del D.P.R. 380/2001.

I costi per il rilascio del permesso in sanatoria ex art. 36, comma 2, del D.P.R. 380/2001 sono:

- Contributo di costruzione = (€ 10.000,00 x 0,11) x 2 = € 2.200,00
- Spese tecniche = 2.500,00
- Aggiornamento catastale = € 500,00

Si considerano altresì € 5.000,00 quali costi di ripristino del piano terra per adeguare lo stato dei luoghi alle previsioni progettuali della D.I.A.

Si precisa che per tutto quanto sopra riportato, alla luce dell'irreperibilità della licenza edilizia n°638 del 13-04-1967, il giudizio espresso dallo scrivente esperto in ordine alla sanabilità o meno del bene de quo è di tipo prognostico ed è fatto salvo il potere autoritativo dell'amministrazione competente, anche in ordine alla diversa quantificazione, integrazione o aggiornamento degli importi indicati dallo scrivente che potranno essere confermati o meno solo nella fase di istruttoria della pratica di sanatoria.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il sottoscritto, il giorno 18/12/2023 alle ore 9,30, unitamente al custode ***, ha effettuato un sopralluogo presso i beni oggetto della presente procedura. L'accesso è stato consentito dal debitore esecutato che ha dichiarato di occupare gli immobili assieme al proprio nucleo familiare.

Lo scrivente esperto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento, a valle delle operazioni descritte ha redatto il verbale di accesso. [ALL 1/9]

8. Vincoli ed oneri giuridici gravante sul bene

8.1. Verifica dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Nessuno

- Per il fabbricato di cui fa parte l'immobile, da informazioni assunte sui luoghi e dallo stesso debitore esecutato, non è costituita l'amministrazione condominiale.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Lo scrivente esperto ha rinnovato le ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli aggiornate al 23/03/2024 [ALL. 7/9], per l'immobile in oggetto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento Trascritto** presso la Conservatoria di *** il *** ai nn.*** emesso dal Tribunale di NAPOLI e notificato il *** contro ***nato il *** a ***, gravante sul bene in oggetto;
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di *** in data *** atto notarile pubblico per notar ***, per EURO 270.000,00 a garanzia di EURO 180.000,00 contro ***nato il 23/07/1960 a ***a favore di ***sede MILANO, gravante sull'immobile in oggetto.

Si evidenzia, inoltre, che dall'elenco delle formalità delle ispezioni eseguite con i dati catastali dell'immobile, risulta la seguente IPOTECA NON RINNOVATA

- ISCRIZIONE del *** - Registro Particolare *** Registro Generale ** Pubbico ufficiale *** Repertorio ** del *** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

9. Risultanza della verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10. Risultanza della verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altri tipo

I beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il bene pignorato no è parte di un fabbricato per il quale è costituita l'amministrazione condominiale.

12. Valutazione del bene

Misurazioni – mq commerciali e mq netti

La misurazione degli immobili in oggetto sono stati elaborati secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un **rilievo metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando, dopo aver disegnato in scala, mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati:

- la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico;

[La **misura della consistenza in riferimento ai valori della Borsa Immobiliare Napoli** viene effettuata con riferimento alla **Norma UNI 10750** e ai **coefficienti di differenziazione** forniti nel listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia.

“Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti;
- c) le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.

Il computo delle superfici scoperte di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui al punto a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte dovranno essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- b) [...]”

[...] nella determinazione del computo della superficie commerciale, [...], nei casi di volumi tecnici la percentuale massima è 30%”].

- le indicazioni metodologiche fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**;

[La misura della consistenza in riferimento ai valori della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare segue gli stessi criteri adottati per la valutazione patrimoniale riportati all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** a pag. 5-12.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

“a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- [...]

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25”.

[Tratto da pag. 5-12 dell' all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**].

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015.

Tutti i riferimenti convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale**.

In particolare sono stati utilizzati i criteri delle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015**", nella quali si intende che:

[**"La superficie commerciale** è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. **I rapporti mercantili superficiali** si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per altre tipologie come ad esempio per le aree esterne"].

Per le superfici omogenizzate sono state calcolate secondo le indicazioni fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**, in relazione anche ai valori di riferimento adottati per la stima del più probabile valore di mercato.

LOTTO UNICO

Superficie commerciale	
Proprietà 1/1 - Abitazione in ***Vico Cirillo n.9, piano terra e primo; catasto fabbricati di Teverola al foglio 7 p.IIa 760, cat. A/4	
	<i>mq</i>
Superficie vani principali coeff. 1,00	68,00
Superficie piano terra 68 mq coeff. 0,50	34,00
Superficie patio e balcone 40 mq coeff. 0,30	15,64
Superficie area esterna 55 mq coeff. 0,10	5,50
Totale	123,14 mq comm.

- **"Superficie interna netta (SIN)** è l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

-

La superficie interna netta include:

- o - gli spessori delle zoccolature;
- o - le superfici dei sottofinestra;
- o - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- o - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- o - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o
- o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;

- - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegno, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;

e non include:

- - lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- - i balconi, terrazzi e simili;
- - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri".

Superficie interna netta	
Proprietà 1/1 - Abitazione in ***Vico Cirillo n.9, piano terra e primo; catasto fabbricati di Teverola al foglio 7 p.IIa 760, cat. A/4	
	<i>mq</i>
Ambiente 1	35,00
Ambiente 2	16,00
Ambiente 3	12,30
Ambiente 4	12,50
Bagno 1	7,40
Bagno 2	7,20
Disimpegno	4,80
Cucina	12,10
Ripostiglio	1,50
Totale	109,60
(SIN)	
Balcone 1	6,20
Patio	33,80
Area scoperta	55,00

Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

Scopo della stima

Posto che **il valore di un bene economico dipende dallo scopo** ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina **l'aspetto economico** del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il **valore di mercato (Vm)**, rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adotterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il **valore di mercato**. Questo insieme al valore di costo, rappresentano il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (Vm) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene

O= offerta del bene

Vm= valore di mercato

$$Vm = f (D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato: metodo di stima per punti di merito

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a mia disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto**, o altrimenti detto **sintetico ai quali poi comparare l'immobile oggetto di stima**.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il **metodo di stima per punti di merito**.

Il **metodo di stima per punti di merito** rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, e si fonda sull'**analisi delle caratteristiche** che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o metodo "additivo"
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante "matrice normalizzata".

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- **Fase B** - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

In questo ambito problematico ci aiutano le più recenti (dal 2006 in poi) leggi che hanno previsto l'indicazione, in alcuni casi, del prezzo-valore, la possibilità di detrarre dalle imposte relative alla vendita le spese di registrazione del compromesso, la prescrizione della regolarità catastale, l'esistenza o meno della certificazione degli impianti e l'indicazione della classe energetica in cui si colloca il bene oggetto di compravendita.

Questi dati, oltre all'indicazione dei riferimenti urbanistici già prevista da alcuni anni (dal 1985), fanno sì che quanto riportato in atto possa essere considerato (almeno in molti casi, ma non tutti, purtroppo) veritiero e fornitore di sufficienti indizi per poter procedere ad una buona comparazione.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

- **Localizzazione** (ubicazione geografica e/o economica)
- **Tipologia immobiliare** (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- **Tipologia edilizia** (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- **Dimensione** (se u.i. piccole, medie o grandi)
- **Forma di mercato** (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- **Caratteri della domanda e dell'offerta** (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- **Livello del prezzo - ciclo immobiliare** (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono **quotazioni** ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state prese in considerazione:

1. I valori del secondo semestre 2023 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare**;
2. I valori tratti dal sito internet specializzato in quotazioni immobiliari "**www.borsinoimmobiliare.it**", periodo di rilevazione I semestre 2024.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Provincia: CASERTA

Comune: TEVEROLA

Fascia/zona: CENTRALE/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni 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	750	1100	L	2,4	3,6	L
Abitazioni civili	OTTIMO	900	1300	L	2,7	4,0	L
Abitazioni tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,7	2,5	L

Note: il valore di mercato è espresso in *euro/mq riferito alla superficie lorda*

"www.borsinoimmobiliare.it"

Borsino immobiliare Napoli e provincia marzo 2024

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni	1° fascia	770	1261
Abitazioni	2° fascia	454	686

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

Considerato che:

- il borsino è elaborato principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole e le relative convenienze per l'acquisto tra privati degli immobili a destinazione abitativa e oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;

Il sottoscritto, per la stima dell'immobile in oggetto, **ritiene che i valori delle fonti indirette possono essere presi a riferimento.**

Determinazione del più probabile valore di mercato valore di mercato degli immobili in oggetto

Al fine di determinare *il più probabile valore di mercato dell'immobile* oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per munti di merito secondo il *procedimento additivo*:
- per l'abitazione il **valore massimo** per l'appartamento è di **1.300,00 €/mq comm.,;**

I valori considerati sono ovviamente più bassi del **prezzo di compravendita massimo** della zona fornito dalle fonti indirette perché fa riferimento al **prezzo di compravendita massimo** relativo a dei beni simili ai beni oggetto di stima.

Metodo additivo

Per tale procedimento è fondamentali la determinazione delle caratteristiche del bene.

Nella letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi le, 1974; Orefice, 1995; Realfonzo, 1994) le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

1. Caratteristiche **posizionali estrinseche** - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità; Qualificazione ambientale

Le **caratteristiche posizionali estrinseche** sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139). Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale – dell'immobile nel mercato urbano;

2. Caratteristiche **posizionali intrinseche** – Panoramicità, orientamento, l'esposizione;

Le **caratteristiche posizionali intrinseche** tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;

3. Caratteristiche **intrinseche o tecnologiche** – Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;

Le **caratteristiche intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;

4. Caratteristiche **produttive** – Stato di occupazione.

Le **caratteristiche produttive** considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

In particolare, vista l'importanza di tali caratteristiche sul valore finale dell'immobile il riferimento principale, per l'attribuzione dei pesi di ciascuna caratteristica è quello elaborato nel testo fondamentale dell'estimo di Francesco Forte.

Nel testo l'autore propone un'incidenza massima e minima per ciascuna caratteristica:

Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)			
Caratteristiche		max	min
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	35%	5%
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	25%	5%
intrinseche	<i>Ki</i>	30%	10%
produttive	<i>Ke</i>	10%	5%
Totale		100%	25%

In dettaglio: Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)

Caratteristiche immobiliare	Kpi	Incidenza massima	Incidenza minima	Scarto
Posizionali estrinseche				
Accessibilità		8	...	...
Servizi sociali		8	...	...
Inquinamento		7	...	...
Verde		7	...	...
Tipologia		5	...	...
Totale		35%	5%	30%
Posizionali intrinseche				
Panoramicità		9	...	...
Orientamento		6	...	...
Luminosità		6	...	...
Soleggiamento		5	...	...
Totale		25%	5%	20%
Tecnologiche - intrinseche				
Finiture		8	...	...
Impianti		8	...	...
Materiali		7	...	...
Estetica		7	...	...
Totale		30%	10%	20%
Produttive				
Disponibilità		4	...	...
Oneri di manutenzione		3	...	...
Imposizione fiscale		3	...	...
Totale		10%	5%	5%

La stima nel **procedimento di stima additivo** si fonda su tre passaggi:

1. **Reperimento di un prezzo di compravendita massimo** relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima, si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado. Ne consegue che al bene simile venga attribuito un punteggio pari a 100.
2. **Analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima** in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio
3. Formulazione del giudizio di stima: **$V_m \text{ di stima} = V_{max} * \sum K_i$**
dove **K_i** è la **somma dei punti percentuali** attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento

LOTTO UNICO

Determinazione valore dell'immobile

Quindi, preso come valore di riferimento il valore massimo, **il più probabile valore di mercato:**

Determinazione valore dell'**abitazione in ***Vico Domenico Cirillo n°9, piano terra e 1°, identificato presso il catasto fabbricati di Teverola al foglio 7 p.IIa 760, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 78 mq, escluse aree scoperte 76 mq, rendita € 232,41**

Superficie commerciale (mq comm)		123,14
(determinata come specificato nel paragrafo consistenza immobiliare)		
Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)		1.300,00
Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	20 %
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	10%
intrinseche	<i>Ki</i>	20%
produttive	<i>Ke</i>	7%
Coefficiente sintetico	Somma K	57%
Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]	$Vm = Vmax * somma K$	741 €/mq comm.
Valore immobile	$Vi = Vu * mq comm.$	91.246,74 euro

Il sottoscritto ha quindi, stimato che il **valore di mercato dell'immobile in oggetto**, con stima effettuata nel mese di **marzo 2024**, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, **in € 91.246,74 per l'abitazione**. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.

12.1. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.pc., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito **in € 91.246,74** ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a circa euro 741,00, ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- **€ 10.200,00** per la regolarizzazione urbanistica e catastale
- una riduzione in percentuale del 5% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 4.562,35**.

Si precisa che il valore di mercato indicato in € 91.246,74 per l'abitazione è riferibile precipuamente agli immobili in oggetto in quanto effettuato con stima con procedimento additivo che considera le caratteristiche intrinseche estrinseche e produttive dei beni. Pertanto, il valore indicato è frutto dell'elaborazione riportata nei paragrafi precedenti ove già è stato valutato lo stato d'uso e manutenzione.

La riduzione del prezzo di stima per le correzioni alla stima applicate è pari a € 14.762,35.

Pertanto il valore a base d'asta proposto risulta essere pari a **€ 76.500,00** arrotondato per eccesso per il **LOTTO UNICO** avente ad oggetto il seguente bene immobile:

1. **Abitazione in ***Vico Domenico Cirillo n°9, piano terra e 1°, identificato presso il catasto fabbricati di Teverola al foglio 7 p.IIIa 760, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 78 mq, escluse aree scoperte 76 mq**

13. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il quesito non è pertinente, in quanto l'immobile è pignorato per l'intero.

14. Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con relativo regime patrimoniale.

Il sottoscritto esperto, in data 01/02/2024, presso il Comune di Casaluce (CE) ha richiesto e ottenuto L'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio.

Da tale atto emerge che il signor ***nato il *** a ***risulta unito in matrimonio il 31/07/1986 ***. Il certificato NON RISULTA ANNOTATO. Il certificato sopra richiamato è allegato alla presente relazione [ALL. 8/9].

Indicazioni alle parti

Allegati

La presente relazione di consulenza è articolata in paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ossia da 1 ad 14 ed è corredata dei seguenti allegati:

- a.1/9 Verbale di sopralluogo
- a.2/9 Documentazione fotografica
- a.3/9 Documentazione grafica
- a.4/9 Titolo di provenienza
- a.5/9 Documentazione catastale
- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Ispezioni ipotecarie
- a.8/9 Certificato di residenza e matrimonio
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti

Invio e osservazioni

In data 27 marzo 2024, la presente relazione a mezzo pec è stata inviata alla parti. Si allegano, come previsto dal mandato, le attestazioni di invio alle parti. [ALL. 9/9]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli Via Sacchini n. 4, anche a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo ***, eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica.

Privacy

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Pozzuoli, 27 marzo 2024

L'esperto
