

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA MARGHERITA LOJODICE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 627/2015

Promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE® Omissis
c/

ASTE
GIUDIZIARIE®

Omissis

Udienza del 12/10/2020

ASTE
GIUDIZIARIE® RELAZIONE TECNICA
- LOTTO 40 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

Aversa, 14 settembre 2020

ASTE
GIUDIZIARIE® L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi

INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI
DOTT. ING.
RIBOLDI FRANCESCO
SCRITTO ALL'ALBO
PROFESSIONALE
COL. N. 14283

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice - Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa

Con provvedimento del **21/02/2019**, la S.V.I., nominava il sottoscritto Ing. Francesco Riboldi, con studio tecnico in Pozzuoli (NA) alla Via Antiniana n. 2G, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Napoli con il n. 14263 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. 9951, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° **627/2015**, promossa dalla Omissis c/ la società Omissis

Inoltre, a seguito di specifiche note informative sullo stato di occupazione degli immobili ispezionati depositati dallo scrivente, veniva nominato in data 08/04/2019 l'avv. Giorgia Viola quale custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico con atto del **10/04/2019**.

Il giorno **28/02/2019**, il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

In data 12/03/2019, il sottoscritto, a mezzo pec, comunicava all'avvocato Omissis, costituito per i debitori nella procedura espropriativa, ed agli avvocati Omissis ed Omissis, procuratori legali del creditore procedente, la data del primo accesso, fissato per il giorno **21/03/2019** alle ore 9:00, e finalizzato all'ispezione di alcuni degli immobili pignorati, siti in Frattaminore alla via Spagnuolo n. 24.

All'accesso era presente, l'Ing. Omissis, giusta delega del dott. Omissis, legale rappresentante della Omissis ed il sig. Omissis esecutato. Il sottoscritto consegnava:

- una copia del foglio informativo al sig. Omissis, debitore, al fine di renderlo edotto in merito alla procedura;
- n. 2 copie del foglio informativo all'Ing. Omissis, la quale si impegnava a consegnare suddetto modulo ai restanti due esecutati, sig. Omissis e sig.ra Omissis

L'Esperto faceva, altresì, sottoscrivere per ricezione, sia al sig. Omissis che all'ing. Omissis copia del suddetto foglio informativo, che si allega alla presente relazione (Cfr. All.1 - *Verbale di accesso e foglio informativo*).

A causa dell'elevato numero di immobili da visionare, in occasione del suddetto accesso, si è concordato con le parti di fissare ulteriori sopralluoghi per completare le

operazioni peritali, effettuati alla presenza dell'ing. Omissis .

* * *

Si ritiene opportuno premettere che lo scrivente ha costituito un lotto di vendita unico che comprende i due immobili pignorati identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al fg. 5. p.lla 720 sub. n. 3 e p.lla 269 sub. n. 4, entrambi ad uso residenziale, unitamente ai due suppeni ad essi catastalmente annessi.

A tal proposito si osserva infatti che, al momento del sopralluogo, i Difatti, considerato che i due subalterni, al momento del sopralluogo, risultavano fusi in un'unica unità immobiliare e che tale configurazione è prevista anche dall'ultimo titolo abilitativo valido acquisito dallo scrivente, si è ritenuto poco vantaggioso prevederne la separazione, sia ai fini dell'appetibilità degli immobili sul mercato sia per i costi che una separazione fisica degli stessi comporterebbe. A tal proposito, si evidenzia sin d'ora che l'assenza di una corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi con quanto si evince nei grafici catastali è conseguenza di un mancato aggiornamento delle planimetrie catastali da parte della proprietà, il cui deposito risale agli anni '40.

* * *

In data 06/05/2019 lo scrivente, unitamente ai propri collaboratori tecnici Ing. Omissis ed Arch. Omissis , ha provveduto quindi ad ispezionare i cespiti oggetto della presente relazione, siti in Frattaminore alla via Nuova n. 26, contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al Fg. 5, p.lla 269, sub. n. 4 e al Fg. 5, p.lla 720, sub. n. 3 con relativi suppeni, e ad effettuarne i relativi rilievi metrici e fotografici.

* * *

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto".

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (istanza di vendita, estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) presente agli atti, limitatamente all'immobile oggetto della presente relazione risulta completa.

La stessa, difatti, è sostituita dalla **certificazione notarile** del **Dott. Enrico Siracusano**, Notaio in Villafranca Tirrena (ME), redatta in data 11/01/2016, contenente: le generalità anagrafiche dei debitori, l'ubicazione, i dati catastali attuali e storici e le intestazioni nei registri immobiliari dell'immobile pignorato (di cui alla presente relazione), la Conservatoria dei RR. II. consultata (Napoli 2), lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi agli immobili in esame (Cfr. All. 2 – *Certificazione notarile*).

Per quanto concerne i dati catastali storici, si precisa che, gli immobili oggetto della presente relazione presentano la medesima identificazione catastale sin dall'impianto meccanografico.

Relativamente alla provenienza dei beni si rappresenta che la certificazione risale sino:

- all'atto di donazione per Notaio Luigi D'Anna del 12/04/1979 rep. n. 39436 racc. n. 4300, trascritto in data 06/05/1979 ai nn. 11311/9936 e successiva rettifica per Notaio Ennio Del Giudice del 13/10/1987 rep. n. 5812 racc. n. 1120, trascritto in data 02/11/1987 ai nn. 27688/20912, con i quali il sig. **Omissis** ha donato alla sig.ra **Omissis** il bene identificato con la p.lla 269 sub. 4;
- all'atto di donazione per Notaio Luigi D'Anna del 04/05/1977 rep. n. 39570 racc. n. 4327, trascritto in data 01/06/1979 ai nn. 13147/11543, con il quale la sig.ra **Omissis** ha donato alla sig.ra **Omissis** il bene identificato con la p.lla 720 sub. 4.

I suddetti atti risultano antecedenti ai vent'anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **18/11/2015**, e costituiscono, quindi, atti ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

* * *

Si precisa, infine, che, attesa l'ampia consistenza del compendio pignorato, composto da 86 immobili, ivi compresi alcuni terreni, lo scrivente ha individuato **più lotti di vendita, che possono ritenersi più idonei e praticamente più appetibili sul mercato**, per ciascuno dei quali, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., è stata prodotta una relazione tecnica su fascicolo separato.

Con riferimento alla presente relazione, si precisa che la stessa è relativa al **Lotto 40, costituito dagli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore, al Fg. 5, P.Illa 269, Sub. n. 4 ed al Fg. 5, P.Illa 720, Sub. n. 3**, di proprietà della signora **Omissis**

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

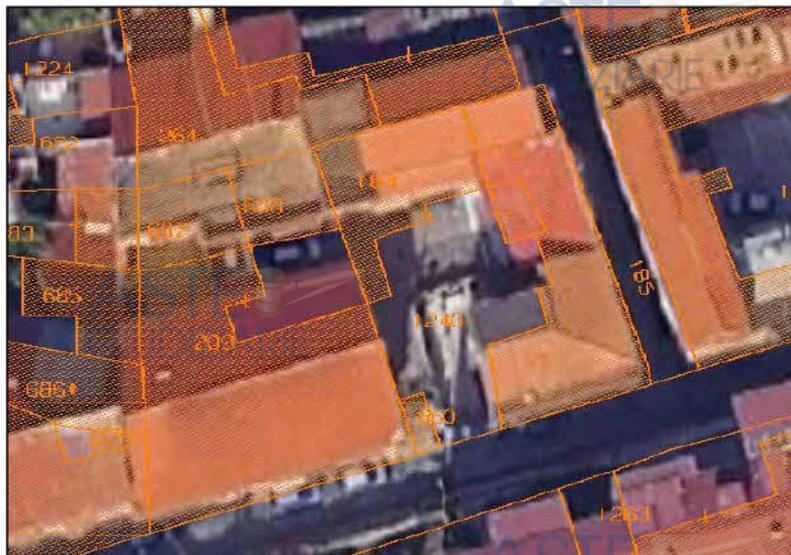
I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in un edificio composto da tre livelli fuori terra, sito in Frattaminore alla via Nuova n. 26

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale gli stessi insistono, si riportano di seguito un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):



Ortofoto

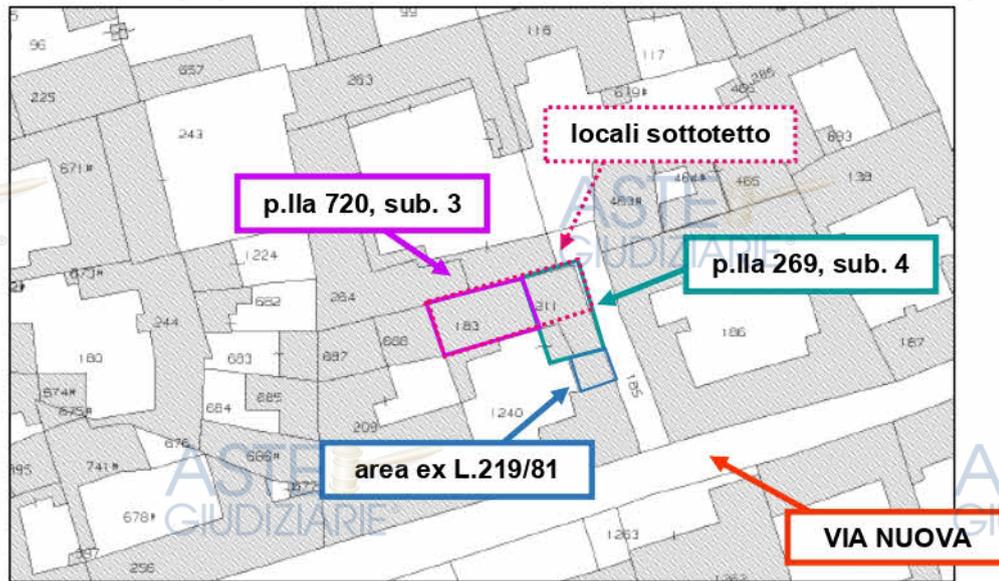
Mappa catastale Fg. 5 P.lle 183 e 211



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 5 P.lle 183 e 211

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato in oggetto e quello riportato nella mappa catastale acquisita.

Si ritiene utile, inoltre, riportare uno stralcio della mappa catastale ed una fotografia dell'esterno dell'edificio, scattata in occasione dell'accesso, nella quale sono stati indicati gli immobili oggetto del presente lotto di vendita.



Mappa catastale Fig. 5 P.lle 269 e 720



Facciata esterna del fabbricato

Si precisa, infine, che i beni oggetto di pignoramento **non risultano** interessati da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

* * *

I cespiti oggetto della presente relazione sono identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Frattaminore (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*):

- Foglio 5, P.lla 269, Sub 4, Ctg. A/5 ovvero “*Abitazioni di tipo ultrapolare*”, Cl. 2, Cons. 2,5 vani, Sup. Catastale Totale 64 mq, R. € 78,76, Via Nuova n. 16, piano 1;
- Foglio 5, P.lla 720, Sub 4, Ctg. A/4 ovvero “*Abitazioni di tipo popolare*”, Cl. 3, Cons. 3,5 vani, Sup. Catastale Totale -, R. € 144,61, Via Nuova n. 16, piano 1;

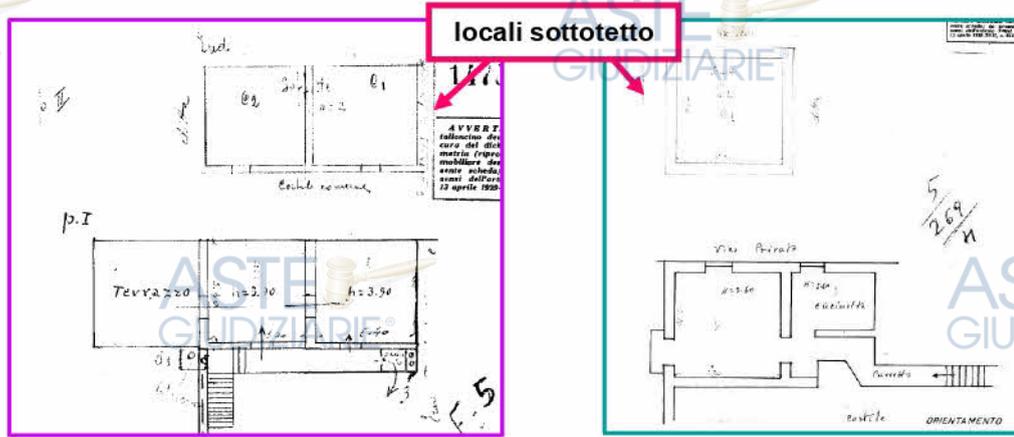
(Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

Per quanto concerne i dati catastali indicati nell’atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nelle visure catastali storiche aggiornate acquisite telematicamente dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*), come meglio precisato in risposta al quesito n. 3.

In occasione dell’accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, gli immobili risultavano fisicamente fusi tra loro, adibiti ad abitazione ed occupati; gli stessi presentavano difformità sostanziali rispetto alle planimetrie catastali corrispondenti, acquisite telematicamente dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*), in quanto messi in comunicazione tra loro e caratterizzati da una diversa distribuzione degli spazi interni. Analogamente è stata riscontrata una difformità in merito agli ambienti posti al piano superiore che si presentavano fusi in un unico immobile; destinati ad uso deposito, al momento del sopralluogo, non risultavano concessi in locazione.

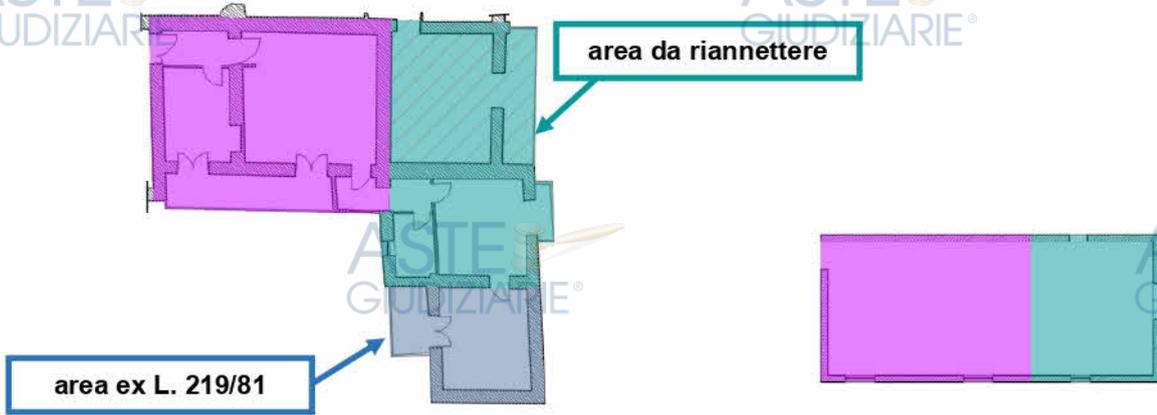
Si evidenzia fin d’ora che, essendo prevista la fusione catastale tra i due subalterni, sarà necessario depositare, tramite specifica pratica DO.C.FA., una nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi attuale.

Per comodità di lettura si riportano di seguito le planimetrie catastali dei due beni e la planimetria di rilievo dell’appartamento e dei locali sottotetto, sulle quali sono state indicate le aree appartenenti a ciascun subalterno, nonché le aree sottratte o annesse allo stesso.



Planimetria catastale del 25/01/1940
p.la 720 sub. 3

Planimetria catastale del 28/12/1939
p.la 269 sub. 4



Planimetria di rilievo - appartamento

Planimetria di rilievo - sottotetto

Si precisa, altresì, che in occasione dell'accesso, è stato verificato che il numero civico associato al fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione è il n. 26, diversamente da quanto indicato nelle visure catastali degli stessi che riportano il n. 16 (presumibilmente, una numerazione precedente).

Si riporta di seguito una fotografia che ritrae il cancello di ingresso al fabbricato con la targhetta recante il numero civico.



Pertanto, dovrà essere previsto di aggiornare le suddette visure con il civico corretto.

* * *

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Enrico Siracusano del 11/01/2016, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), la signora Omissis dispone della piena proprietà dei beni in oggetto. Pertanto, si può affermare che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità al debitore.

* * *

L'immobile catastalmente identificato con il **foglio 5, particella 269, subalterno n. 4**, confina a Nord con la particella identificata al fg. 5 del N.C.T. con il n. 264, ad Ovest con l'immobile identificato al N.C.E.U. con la particella n. 720 sub. 3 e con il cortile identificato con la particella 1240 del N.C.T., a Sud con la via Nuova e ad Est con la particella identificata al fg. 5 del N.C.T. con il n. 185.

L'immobile catastalmente identificato con la **foglio 5, particella 720, subalterno n. 3**, confina a Nord con la particella identificata al fg. 5 del N.C.T. con il n. 264, ad Ovest con la particella n. 688 del N.C.T., a Sud con il cortile identificato con la particella 1240 al N.C.T. e ad Est con l'immobile identificato al N.C.E.U. con la particella n. 269 sub. 4.

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

I cespiti in oggetto si trovano all'interno di un fabbricato ubicato in Frattaminore alla via Nuova n. 26, che versa in stato di conservazione "normale" (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica).

Detto fabbricato, non dotato di ascensore, si trova in una zona centrale del Comune di Frattaminore; nelle immediate vicinanze sono presenti attività commerciali ed attrezzature pubbliche. Lo stesso è inserito in un complesso costituito da più edifici disposti intorno ad una corte centrale, identificata al N.C.T. con la particella n. 1240, delimitata da un cancello di ingresso, attraverso il quale può avvenire sia l'ingresso pedonale che carrabile.



Stralcio mappa catastale Fig.5

Si riportano di seguito un'ortofoto e una foto con l'indicazione del suddetto varco di accesso.



Ortofoto



Ingresso ai fabbricati

Al riguardo, si evidenzia che **in occasione della vendita del presente lotto, sarà necessario costituire una servitù di passaggio sul subalterno n. 1240 (corte interna) per garantire l'accesso agli immobili.** Tale circostanza dovrà essere puntualmente riportata nell'atto di compravendita che verrà stipulato.

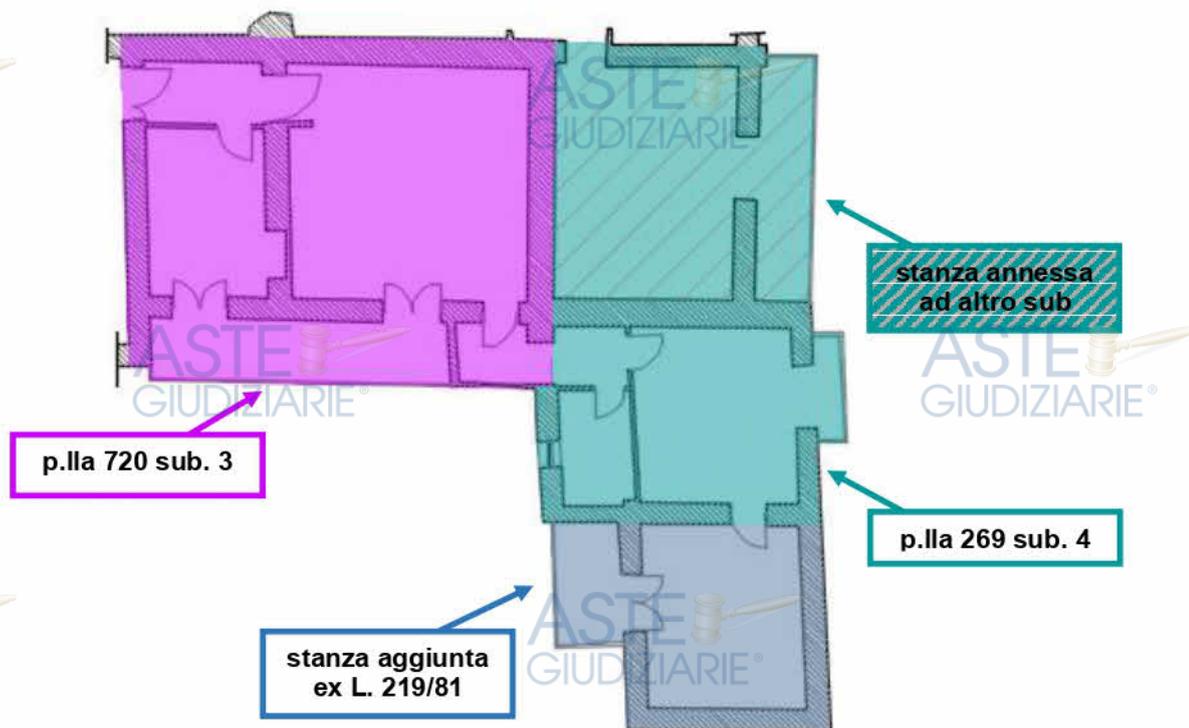
Come dichiarato dalla parte debitrice con mail del 23/01/2020 (Cfr. All. 18 – *Richiesta e riscontro in merito all'Amministrazione di Condominio*) a seguito di specifica richiesta dello scrivente, "non risulta costituita alcuna amministrazione condominiale per il fabbricato in oggetto". Pertanto, gli immobili in oggetto non presentano alcuna dotazione condominiale.

L'unità immobiliare, ottenuta mediante la fusione dei due immobili identificati con **p.lla 720 sub. 3 e p.lla 269 sub. n. 4**, appartenenti rispettivamente alle tipologie catastali

“A/4 – Abitazioni di tipo popolare” e “A/5 – Abitazioni di tipo ultrapopolare”, al momento dell’accesso versava in uno stato manutentivo “**mediocre-normale**” a causa di macchie di umidità rilevate in alcune delle camere (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica).

In occasione del sopralluogo, lo scrivente ha verificato che, com’è possibile osservare dallo schema di seguito riportato:

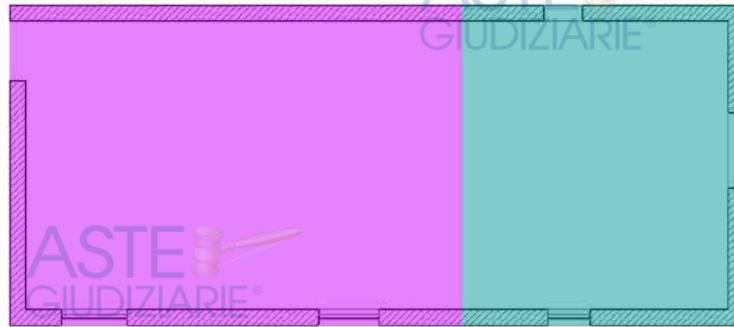
- una delle camere dell’immobile identificato con la p.lla n. 269 sub. 4 è stata impropriamente annessa all’immobile adiacente;
- uno degli ambienti dell’immobile identificato con la p.lla n. 269 sub. 4 non risulta rappresentata nella planimetria catastale.



Schema per l’identificazione delle unità pignorate

Per ciò che concerne invece i locali sottotetto, si evidenzia che, analogamente al caso precedente, al momento del sopralluogo si presentavano fusi in un unico immobile, seppur catastalmente siano pertinenze di subalterni distinti. Per chiarezza di informazioni si riporta di seguito un grafico sul quale sono stati indicati i rispettivi subalterni.

p.lla 720 sub. 3



p.lla 269 sub. 4

Schema per l'identificazione delle unità pignorate

Poiché si prevede di ripristinarne la configurazione legittima, coerentemente con quanto previsto nei grafici presentati ai sensi della Legge n. 219/81, si farà di seguito riferimento all'unità pignorata, considerata nella sua interezza. Ubicata al primo piano, è suddivisa nei seguenti ambienti:

- quattro camere da letto;
- un corridoio;
- un bagno;
- una cucina abitabile;
- quattro balconi.

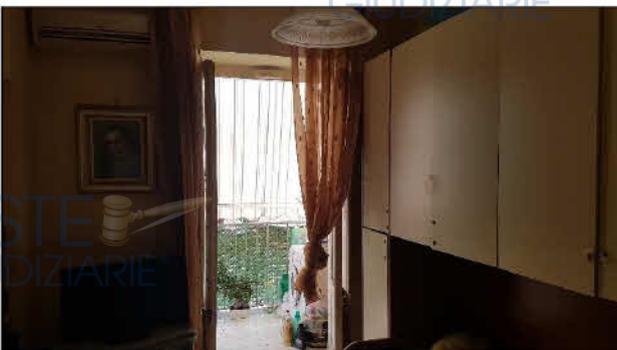
Si riportano di seguito alcune foto, scattate in occasione dell'accesso.



Ingresso



corridoio



camera 1



camera 2



camera 3



camera 4



cucina



cucina



wc



balcone

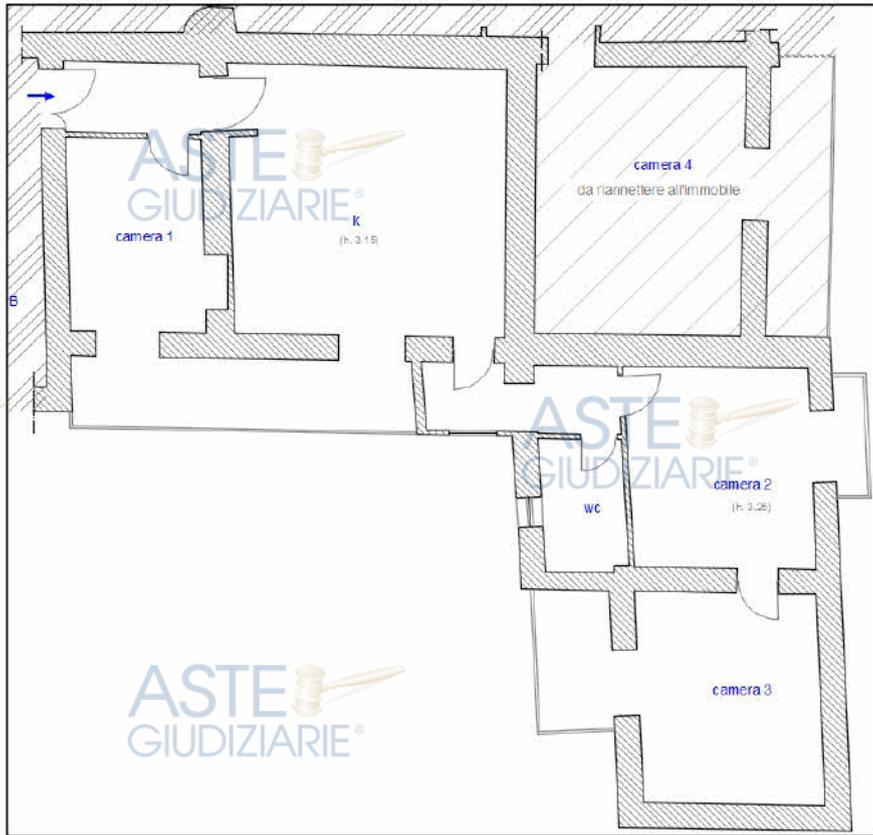


balcone



balcone

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo dell'immobile (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico degli immobili*).

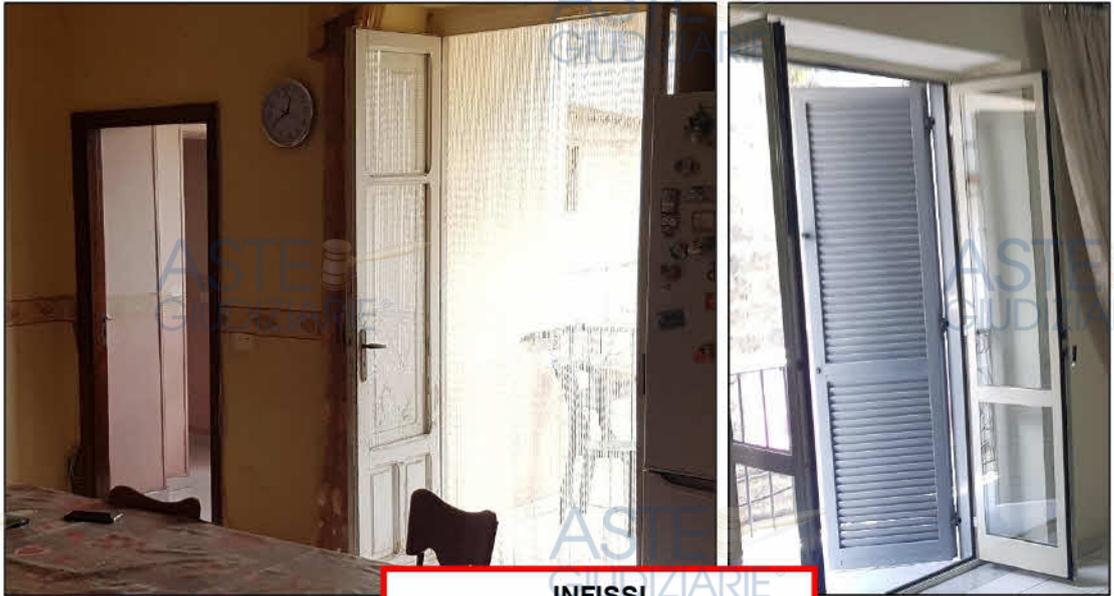


Planimetrie di rilievo del 06/05/2019

L'unità pignorata presenta:

- un'altezza interna pari a circa 3,20;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in legno e vetro in tutti gli ambienti, ad eccezione della camera oggi annessa ad altro immobile, in cui è presente un infisso in pvc e persiane blindate di tipo "napoletane";

ASTE
GIUDIZIARIE®



INFISSI

- in tutti gli ambienti, compresi gli spazi esterni, pavimenti in ceramica bianca di varie forme e dimensioni;



PAVIMENTAZIONI

- in cucina, rivestimenti di colore beige ed un mosaico verde in corrispondenza del muretto che ne delimita il perimetro verso la porta; nel locale wc, rivestimenti in ceramica bianca sia per le pareti verticali che per la pavimentazione;



RIVESTIMENTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si precisa, inoltre, che l'immobile è dotato di impianti elettrico ed idrico, predisposizione per l'installazione di condizionatori in due camere, ma non è allacciato alla rete del gas cittadino, non presente nel comune di Frattaminore. A tal proposito, si ritiene utile evidenziare che, con la Delibera n. 4 del 14 gennaio 2020, la Giunta Comunale del comune di Frattamaggiore ha concesso il nulla osta per estendere la propria rete gas al limitrofo Comune di Frattaminore.

In aggiunta si evidenzia che sono presenti alcune macchie di umidità e muffa nell'intradosso del solaio.



Secondo quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, all'unità immobiliare sopra descritta risultano annessi due locali, ubicati al secondo piano nel sottotetto, con ingresso indipendente, che presentano:

- un'altezza massima pari a circa 2,60 m ed una minima di circa 1,85 cm;
- una porta di ingresso in ferro;
- una grata a chiusura delle finestre presenti sul muro perimetrale;



INFISSI ESTERNI

- un solaio non pavimentato;



PAVIMENTI

- pareti allo stato grezzo;



PARETI

- un tetto a doppia falda inclinata, non coibentato con tegole a vista.



* * *

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, che ha attestato che non risulta presentato alcun certificato per l'unità immobiliare in oggetto (Cfr. All. 14 – *Richiesta A.P.E. e riscontro*). Pertanto, per l'acquisizione del suddetto documento, si ritiene di dover prevedere un costo pari a € 200,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE

La determinazione del valore degli immobili richiede la definizione della superficie commerciale degli stessi, data dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficiale rispetto alla superficie principale.

Per quanto concerne i beni oggetto del presente lotto di vendita, occorre precisare che la superficie rilevata in occasione dell'accesso risulta essere il frutto di una fusione tra due immobili limitrofi, ad oggi ancora catastalmente indipendenti, che si prevede di unificare in ragione dello stato dei luoghi rilevato e dei titoli urbanistici concessi (Cfr. risposta al quesito n. 6). Pertanto, nel calcolo della superficie commerciale finalizzata alla stima, si è tenuto conto della superficie totale data dall'unione dei due subalterni. Nel suddetto calcolo, si è tenuto conto, inoltre, della superficie della camera ad oggi impropriamente annessa ad un immobile adiacente. Infine, poiché il presente lotto è comprensivo anche dei locali destinati a deposito, siti nel sottotetto, sebbene gli stessi siano dotati di accesso indipendente, relativamente al calcolo della superficie commerciale del bene, si terrà conto delle suddette aree, nella loro interezza. Per maggiori dettagli, si rimanda alla risposta al quesito n. 6.

* * *

Per il calcolo della superficie commerciale, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1), quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24 Ore (C2) e con quelli riportati nei "Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di economia immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate (C3) (Cfr. All. 19 – Riferimenti per coefficienti mercantili).

Tipologia di ambiente	C1 (Tecnoborsa)	C2 (Sole 24 Ore)	C3 (OMI)	Media
Balcone	0,35	0,20	0,30	0,28
Sottotetto	0,25	0,33	0,25	0,28

Tabella rapporti mercantili

Pertanto, la superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a circa **173,50 mq**, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98, quale somma:

Tipologia di ambiente	Superficie lorda rilevata	Rapporti mercantili	Superficie commerciale lorda
Abitazione	142,38	1,00	142,38
Balcone	25,40	0,28	7,20
Sottotetto	86,63	0,28	23,97
		TOTALE	173,55

La superficie commerciale netta dell'immobile risulta pari a circa **138,25 mq**, quale somma:

Tipologia di ambiente	Superficie netta rilevata	Rapporti mercantili	Superficie commerciale netta
Abitazione	110,51	1,00	110,51
Balconi	24,75	0,28	7,01
Sottotetto	74,86	0,28	20,71
		TOTALE	138,23

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

Al fine di una corretta identificazione catastale del bene pignorato, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l' Agenzia delle Entrate (ex Territorio):

- l' **estratto catastale storico** aggiornato all'attualità;
- le **planimetrie catastali corrispondenti**;
- la **mappa catastale** (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

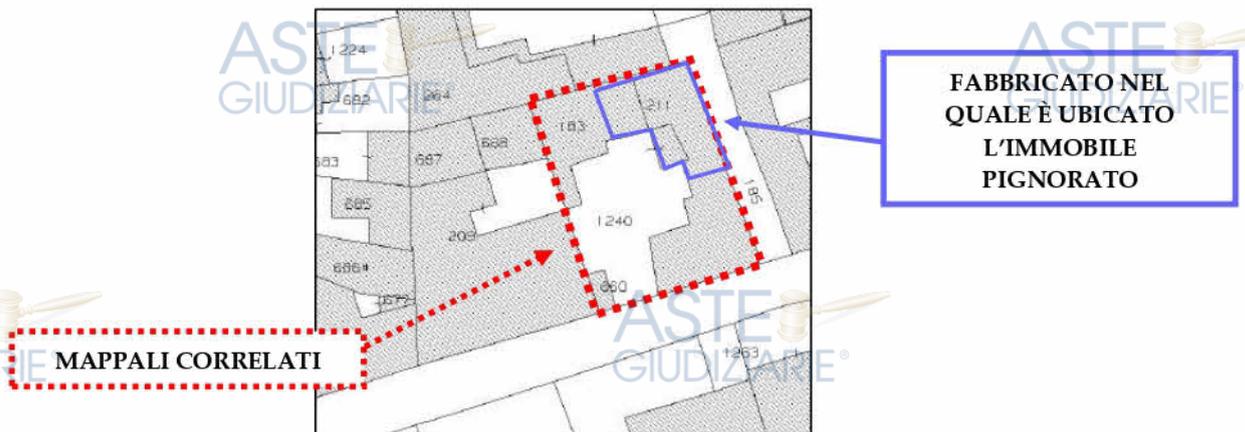
Si evidenzia che nelle visure catastali storiche acquisite dallo scrivente è riportato che, relativamente al bene identificato con la **particella 269 subalterno 4**, i mappali di terreno correlati all'unità immobiliare pignorata sono quelli identificati al fg. 5 p.lle 211, 269, 660, 1240. Lo scrivente ha, pertanto, provveduto ad acquisire anche le visure catastali storiche al Catasto Terreni delle suddette particelle, dalle quali si evince che:

- o p.lla 211, classificata quale Ente Urbano, la cui superficie risulta essere pari a 1,70 are;
- o p.lla 269, classificata quale Corte, la cui superficie risulta essere pari a 2,25 are;
- o p.lla 660, classificata quale Ente Urbano, la cui superficie risulta essere pari a 0,09 are;
- o p.lla 1240, classificata quale Ente Urbano, la cui superficie risulta essere pari a 1,77 are, che deriva dalla soppressione della particella n. 210, avvenuta con variazione Tipo mappale del 13/06/2011 protocollo n. NA0543733 in atti dal 13/06/2011 presentato il 13/06/2011 (n. 543733.1/2011);
(Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Per ciò che concerne la **particella 720 subalterno 3**, il mappale di terreno correlato risulta essere quello identificato al fg. 5, p.lla 183, attualmente censita quale Ente Urbano e con

estensione pari a 1,01 are, dalla quale si evince che la stessa non ha subito variazioni dall'impianto meccanografico del 02/01/1972.

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni con l'individuazione delle suddette particelle.



Particelle nn. 211, 660, 1240 e 183 fg. 5 del N.C.T. del Comune di Frattaminore

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale dei beni, si evidenzia che dall'esame della visura catastale storica dei due subalterni in esame, è possibile desumere che gli stessi non sono stati oggetto di variazioni. Si ritiene utile evidenziare unicamente una incongruenza riscontrata in merito ai passaggi di proprietà riportati in calce alla visura storica dell'immobile individuato presso il N.C.E.U. alla p.lla 720 sub. 3; difatti, risulta indicato un trasferimento del bene con atto del 1984 (successivo al trasferimento in favore dell'esecutata). Tale informazione risulta essere in contrasto con l'intestazione catastale del bene, che correttamente risulta in capo alla debitrice esecutata.

Si può, dunque, affermare che dall'esame degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, relativi ai passaggi di proprietà del bene oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, si può desumere che:

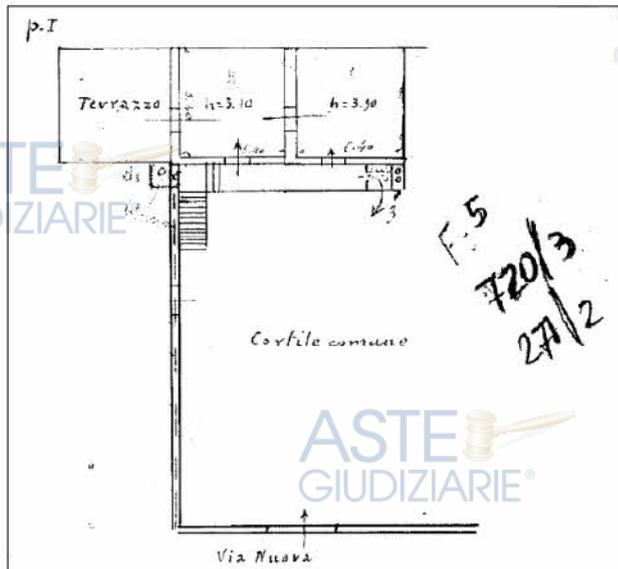
- **non sussistono difformità formali nè sostanziali** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, ed i dati catastali attuali;
- **non sussistono variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) né richieste dall'esecutato né da terzi né disposte di ufficio in epoca successiva alla trascrizione del pignoramento.

Il bene oggetto di procedura è composto da due unità catastali, identificate presso il N.C.E.U. del Comune di Frattaminore, al Foglio 5:

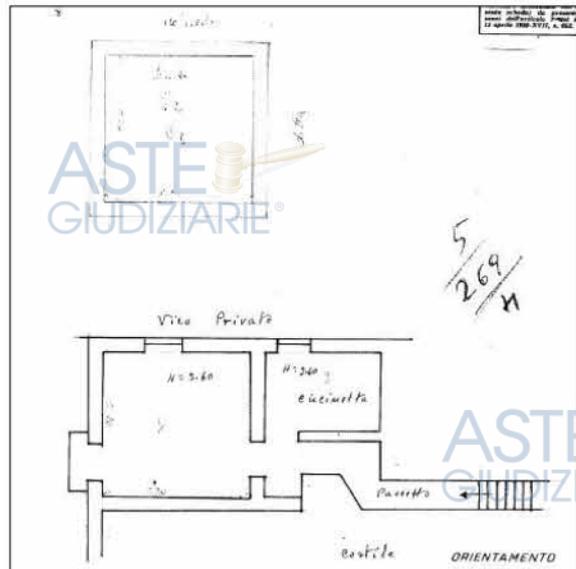
- P.lla 269, Sub 4, Ctg. A/5 ovvero "Abitazioni di tipo ultrapopolare", Cl. 2, Con. 2,5 vani, Sup. Catastale Totale 64 mq, R. € 78,76, Via Nuova n. 16, piano 1;
- P.lla 720, Sub 3, Ctg. A/4 ovvero "Abitazioni di tipo popolare", Cl. 3, Con. 3,5 vani, Sup. Catastale Totale -, R. € 144,61, Via Nuova n. 16, piano 1;

(Cfr. All. 3 - Dati catastali).

Si riportano di seguito in formato ridotto le planimetrie catastali dei due subalterni che costituiscono l'immobile staggito, acquisite telematicamente dallo scrivente.



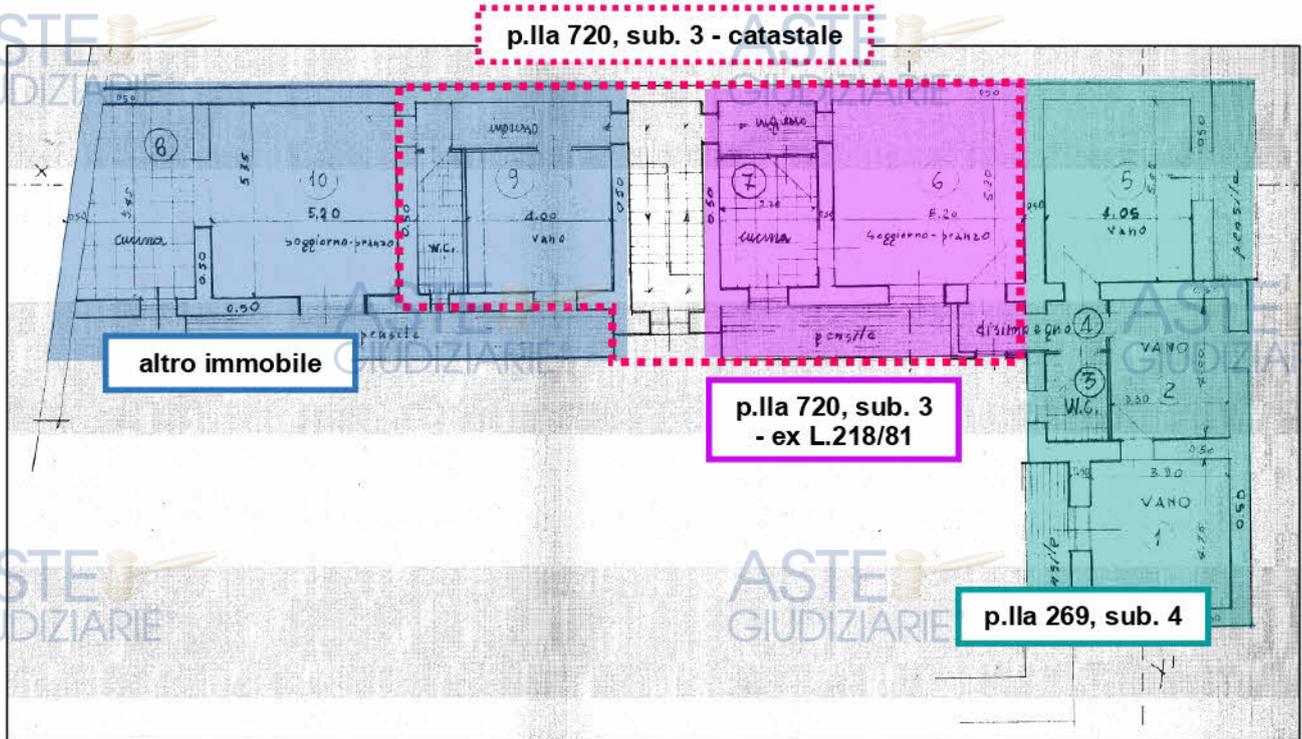
Planimetria catastale del 25/01/1940
p.lla 720 sub. 3



Planimetria catastale del 28/12/1939
p.lla 269 sub. 4

Per ciò che concerne la superficie del sub. 3 della p.lla 720, corre d'obbligo effettuare alcune precisazioni. Come si evince dalla planimetria catastale sopra riportata, originariamente il bene si componeva di due vani ed un terrazzo a livello. Tale configurazione è stata mutata in concomitanza delle modifiche apportate al fabbricato in occasione della riattazione degli anni ottanta ex L. 219/81, in virtù della quale, è stata edificata una nuova unità immobiliare in corrispondenza del terrazzo. L'immobile pignorato, inoltre, ha ceduto parte della propria metratura per consentire la creazione della cassa scale, per mezzo della quale è stato, di fatto, separato dalla superficie che originariamente costituiva il terrazzo.

Per meglio chiarire quanto sin qui esposto, si riporta di seguito il grafico di progetto della pratica edilizia, sul quale sono state evidenziate le suddette aree.



Planimetria allegata alla documentazione opere di riattazione L. n. 219/81 del 14/05/1981

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale degli immobili pignorati**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto segue.

Al fine di identificare con precisione le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale corrispondente, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra la planimetria catastale (di colore nero) e quella di rilievo (di colore rosso), che si riporta di seguito in formato ridotto (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale*).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

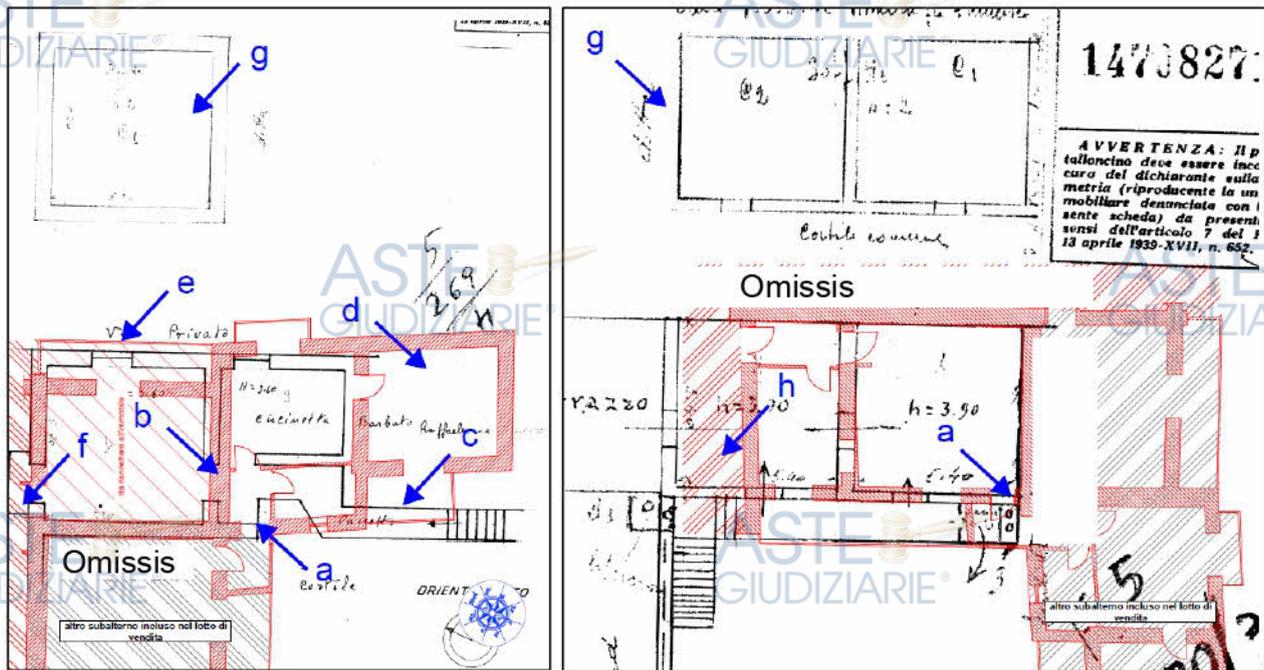


Fig. 5, p.lla 269, sub. 4

Fig. 5, p.lla 720, sub. 3

Sovrapposizione della planimetria di rilievo (rosso) con le planimetrie catastali (nero)

Dall'esame delle sovrapposizioni sopra riportate, è possibile osservare **che sono state riscontrate difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.**

Tali incongruenze sono conseguenza delle opere riattazione del fabbricato, realizzate ai sensi della Legge n. 219 del 14 maggio del 1981 (Cfr. risposta al quesito n. 6), a seguito delle quali non si è provveduto ad un aggiornamento della planimetria catastale del 1940. In particolare, dal suddetto elaborato grafico si evincono le difformità indicate con le frecce di colore blu, di cui si riporta di seguito una breve descrizione:

- a. apertura di un vano di collegamento tra i due immobili adiacenti, oggetto della presente relazione peritale;
- b. data l'annessione di una delle camere appartenenti al sub. 4, p.lla 269 è stato chiuso il varco di collegamento tra due locali dell'abitazione ed aperto un altro sulla parete opposta, in luogo dell'originario balcone;
- c. data la fusione tra i due immobili, il subalterno n. 4 è stato privato della scala con ballatoio posta sul fronte Ovest;
- d. annessione di un locale aggiuntivo;
- e. creazione di un balcone sul fronte Est, ottenuto riducendo la superficie della stanza oggi scinta dal resto dell'immobile di cui fa parte;
- f. suppenno di pertinenza di ciascun subalterno;

g. la variazione del posizionamento della scala condominiale, originariamente posta sul fronte esterno e poi spostata all'interno del fabbricato, ha comportato una riduzione della superficie del sub. 3, p.lla 720, e ne ha variato l'accesso.

In ragione di quanto esposto, data la legittimità della nuova configurazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico, sarà onere dell'acquirente presentare specifica pratica DO.C.F.A. per la fusione dei due immobili, con conseguente individuazione di un nuovo identificativo ed assegnazione di un'unica categoria catastale, nonché per il deposito della planimetria catastale, conforme allo stato dei luoghi, per la quale si stima un costo, comprensivo del compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato, pari ad € 1.000,00. Con riferimento alla categoria catastale del bene, si precisa che si prevede di confermare l'attuale destinazione di "abitazione", compatibile con lo strumento urbanistico vigente e coerente con il progetto di riattamento ex L.219/81.

Al riguardo, si precisa che si ritiene opportuno che l'immobile derivante dalla fusione delle due unità catastali che compongono il presente lotto di vendita, associate a differenti categorie catastali (A/4 e A/5), sia classificato come "A/4 – Abitazioni di tipo popolare", in ragione delle caratteristiche rilevate in occasione del sopralluogo alla luce delle informazioni, fornite dal catasto, relative alle due categorie esaminate:

- A/4 *Abitazioni molto modeste, nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati.*
- A/5 *Abitazione facenti parte di fabbricati di basso livello, privi di impianti, servizi igienici. Questa categoria è ormai in disuso, è presente solo su vecchi classamenti del catasto.*

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per il lotto di vendita n. 40, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, si è proceduto, con riferimento al compendio pignorato, con **l'individuazione di più lotti di vendita, che possono ritenersi più idonei e praticamente più appetibili sul mercato.**

In particolare, in ragione della configurazione rilevata in sede di accesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno prevedere un unico lotto di vendita composto dai due immobili p.lla 269 sub. 4 e p.lla 720 sub. 3, che risultano oggi urbanisticamente e fisicamente fusi in un'unica unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE
LOTTO 40

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare destinata ad abitazione, con annesso sottotetto con ingresso separato, ubicata in Frattaminore (NA), alla via Nuova n. 26, ai piani primo (abitazione) e secondo (sottotetto) di un edificio con affaccio su una corte interna. L'immobile, che presenta un'altezza interna pari a circa 3,20 m (abitazione), è composto da quattro camere da letto, un corridoio, un bagno, una cucina abitabile, quattro balconi; l'unità versa in uno stato manutentivo "**mediocre-normale**". Il sottotetto annesso, ad uso deposito, presenta un'altezza variabile da un massimo di 2,60 m ad un minimo di 1,85 m.

L'unità pignorata a Nord con la particella identificata al fg. 5 del N.C.T. con il n. 264, ad Ovest con la particella n. 688 del N.C.T. e con il cortile identificato con la particella 1240 al N.C.T., a Sud con la via Nuova e con il suddetto cortile e ad Est con la particella identificata al fg. 5 del N.C.T. con il n. 185.

Il lotto di vendita è composto dagli immobili riportati al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al Foglio n. 5:

- p.lla 269, sub. n. 4, categoria catastale A/5;
- p.lla 720, sub. n. 3, categoria catastale A/4;

lo stato dei luoghi non è conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in quanto sono state riscontrate la presenza di un varco di collegamento tra i due immobili, una modifica della superficie complessiva dovuta, da una parte, alla separazione da una delle sue camere (attualmente annessa ad altro immobile) e, dall'altra, all'annessione di una camera aggiuntiva. Tuttavia, attesa la legittimità urbanistica di tali variazioni, sarà necessario prevedere la presentazione di specifica pratica DOCFA per la fusione catastale dei due suddetti subalterni, ivi compreso il deposito di una planimetria catastale aggiornata.

Gli immobili sono stati realizzati in epoca antecedente al 1940 (data di presentazione della planimetria catastale) e sono stati oggetto di opere di riqualificazione ai sensi della Legge n. 219 del 14 maggio 1981. Dai grafici allegati alla pratica edilizia, risulta una sostanziale corrispondenza tra la configurazione rilevata in sede di accesso e quanto autorizzato; pertanto, si può asserire che lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto indicato nella planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo valido.

Si evidenzia che la destinazione d'uso individuata nei suddetti grafici è quella di "*abitazione*" e di "*deposito*" e che le stesse sono compatibili con le prescrizioni di cui al P.R.G. per la zona "A – Zona residenziale vecchio centro", per la zona "A – Zona residenziale vecchio centro" ed al P.U.C per "La Città Storica", in cui ricadono i beni oggetto di vendita.

PREZZO BASE € 122.550,00

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

La signora Omissis , debitrice esecutata, ha acquisito la piena proprietà dei due subalterni che compongono il lotto oggetto della presente relazione mediante:

- l'atto di **donazione** per Notaio Luigi D'Anna del **12/04/1979** rep. n. 39436 racc. n. 4300, trascritto in data 09/05/1979 al n. 11311/9936, ed il successivo atto di **rettifica** per Notaio Ennio Del Giudice del 13/10/1987 rep. n. 5812 racc. n. 1120, trascritto in data 02/11/1987 ai nn. 27688/20912, relativi alla p.lla n. 269, sub. 4;
- l'atto di **donazione** per Notaio Luigi D'Anna del **04/05/1979** rep. n. 39570 racc. n. 4327, trascritto in data 01/06/1979 ai nn. 13147/11543, relativo alla p.lla 720, sub. 3;

acquisiti in copia dallo scrivente (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*). Si evidenzia che, poiché i suddetti atti superano il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **18/11/2015**, gli stessi rappresentano gli atti *inter vivos* aventi carattere traslativo e costituiscono, pertanto, valido riferimento.

Dallo studio di quest'ultimo e di quanto riportato nella certificazione notarile a firma del dott. Notaio Enrico Siracusano del 11/01/2016, lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, accertando che i beni trasferiti coincidano effettivamente con quelli pignorati.

Corre d'obbligo sottolineare una difformità riscontrata in merito alla proprietà del bene indentificato con la p.lla 720, sub. 3, riportata nella corrispondente visura catastale. Benché la sig.ra Omissis risulti essere, come confermato dall'intestazione catastale, l'attuale proprietaria del bene, nella ricostruzione dei passaggi di intestazione riportata in visura figura un atto del 27/06/1984 (successivo, quindi, alla data di acquisizione del bene da parte della debitrice esecutata) con il quale lo stesso sarebbe stato trasferito alla sig.ra Omissis . A tal riguardo si precisa che tale circostanza risulta essere difforme dalla ricostruzione effettuata dallo scrivente, nonché da quanto indicato nella certificazione notarile redatta dal dott. Notaio Siracusano, che ne conferma la proprietà da parte della debitrice esecutata.

Atteso che il presente lotto si compone di due subalterni, pervenuti alla debitrice esecutata in momenti differenti ed attraverso due atti distinti, si è ritenuto opportuno analizzare separatamente le due particelle.

P.lla 269, sub. 4

Secondo quanto riportato nell'atto di donazione per Notaio Luigi D'Anna **12/04/1979** rep. n. 39436 racc. n. 4300, trascritto in data 09/05/1979 al n. 11311/9936, rettificato con l'atto di **rettifica** per Notaio Ennio Del Giudice del 13/10/1987 rep. n. 5812 racc. n. 1120,

trascritto in data 02/11/1987 ai nn. 27688/20912, a partire dal 1938 si sono susseguiti i seguenti proprietari:

1) con atto di donazione per Notaio Parolisi del **28/03/1938** registrato a Giugliano il 13/04/1938 al n. 433 e trascritto a Napoli il 20/04/1938 al n. 5554/9677 l'immobile è pervenuto al sig. **Omissis** ;
dal 28/03/1938 al 12/04/1979:
Omissis
(piena proprietà)

2) con atto di donazione per Notaio Luigi D'Anna **12/04/1979** rep. n. 39436 racc. n. 4300, trascritto in data 09/05/1979 al n. 11311/9936, il sig. **Omissis** ha donato alla figlia, sig.ra **Omissis**, alcuni immobili tra cui, al punto e "altro fabbricato sito in Frattaminore alla via Nuova 20, composto da un basso e bassolino, stanza al I piano con suppenno ed altra stanzetta e metà stanza sul pozzo e lavatoio, ed accessori [...] Detto cespite è riportato in catasto alla partita 588 particelle 269 sub. 2 e sub. 4".
dal 12/04/1979 ad oggi:
Omissis
(piena proprietà)

* * *

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 11 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati i suddetti passaggi di proprietà.

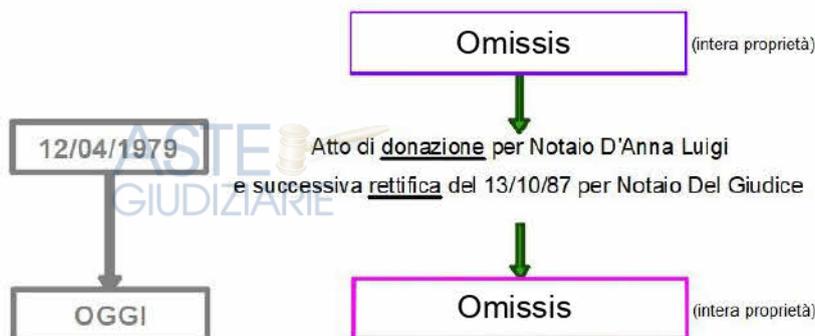


Diagramma di flusso passaggi di proprietà

* * *

ASTE GIUDIZIARIE
P.Ila 720, sub. 3

ASTE GIUDIZIARIE

A partire dal 1956 si sono susseguiti i seguenti proprietari (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*):

1) con atto di donazione, divisione e vendita per Notaio Fimmanò del **14/11/1956** registrato a Frattamaggiore il 24/11/1956 al n. 264 e trascritto a Napoli il 23/11/1956 ai nn. rispettivamente 36573/27403; 36574/27404; 36576/27406, l'immobile è pervenuto alla sig.ra Omissis

dal 14/11/1956 al 12/04/1979

Omissis

(piena proprietà)

2) con atto di donazione per Notaio Luigi D'Anna **04/05/1979** rep. n. 39570 racc. n. 4327, trascritto in data 01/06/1979 al n. 13147/11543, la sig.ra Omissis ha donato alla figlia, sig.ra Omissis alcuni immobili tra cui, *"Due vani terranei e due vani al primo piano con suppenno facente parte di un fabbricato sito in Frattaminore alla via Nuova 16, confinante con cortile comune, proprietà Omissis e posti di fronte all'androne via Nuova 16; riportato in catasto partita 249 ancora in ditta Omissis foglio 5 particella 720, rispettivamente sub. 1 e 2 [...] e sub. 3[...]"*

dal 04/05/1979 ad oggi:

Omissis

(piena proprietà)

* * *

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 11 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati i suddetti passaggi di proprietà.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

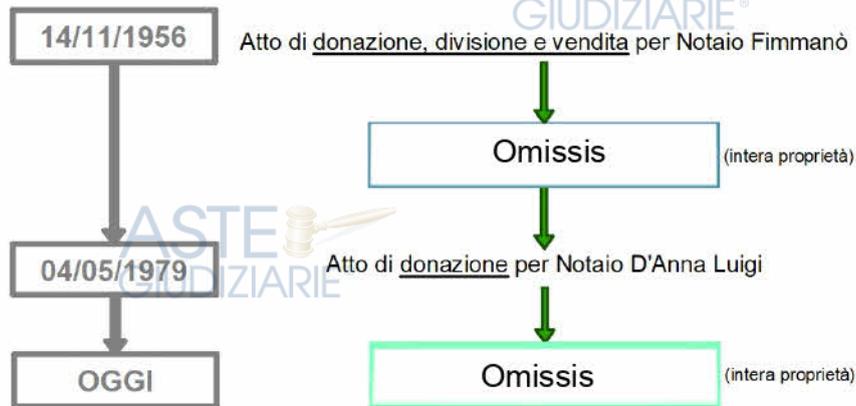


Diagramma di flusso passaggi di proprietà

* * *

Si precisa, infine, che lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sugli immobili oggetto di pignoramento (per i quali il periodo informatizzato, che va dal 01/06/1994 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/11/2015), nella quale non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*).



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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Frattaminore, allo scopo di acquisire documentazione necessaria e di accertare, quindi, la conformità o meno della costruzione originaria, e di tutte le eventuali successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Frattaminore*).

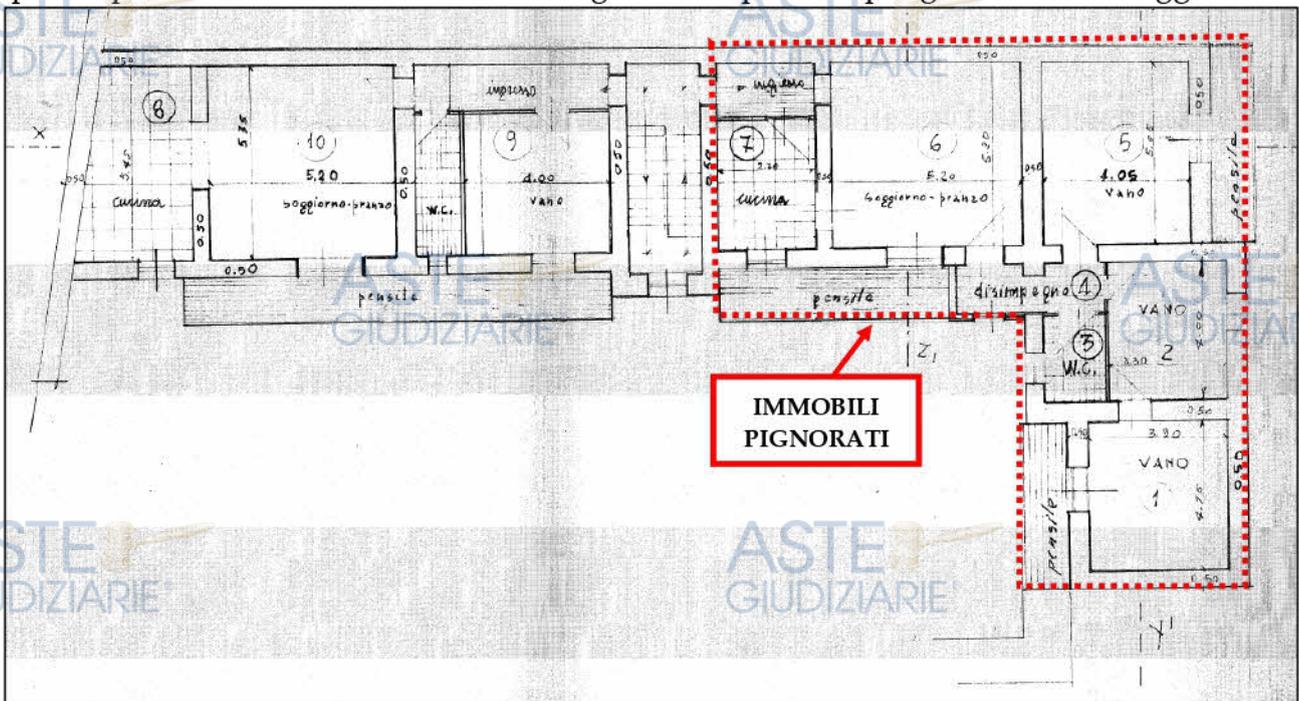
In riscontro alla richiesta dello scrivente finalizzata all'acquisizione della documentazione tecnica necessaria alla verifica della regolarità urbanistica del bene, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Frattaminore, con riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, ha consegnato, con verbale del 05/08/2020, copia della **documentazione opere di riattazione L. n. 219/81 del 14/05/1981** (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Frattaminore*). In particolare, il fascicolo trasmesso consta di:



- perizia giurata redatta dal tecnico incaricato;
- elaborati grafici illustrativi dello stato dei luoghi ante terremoto;
- elaborati grafici illustrativi dello stato dei luoghi post terremoto;
- certificato di collaudo.

Secondo quanto riportato nella relazione tecnica dell'intervento, si prevede un recupero del fabbricato sotto l'aspetto sismico ed antisismico ed un recupero dal punto di vista igienico-funzionale (riparazione infissi esterni ed interni, creazione di un nuovo solaio su camera d'aria per l'eliminazione dell'umidità, riparazione del manto di asfalto, creazione di bagni singoli ed opportuni disimpegni così come previsto dalla normativa).

Si riporta, di seguito, uno stralcio della planimetria di progetto (post terremoto), dalla quale è possibile osservare la nuova configurazione prevista per gli immobili in oggetto:



Planimetria allegata alla documentazione opere di riattazione L. n. 219/81 del 14/05/1981

Dalla suddetta documentazione, si evince che il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili oggetto del presente lotto di vendita è stato soggetto a lavori di adeguamento strutturale nell'epoca successiva al terremoto del 1980. Difatti, il Comune di Frattaminore, unitamente a molti altri comuni della Campania centrale e della Basilicata centro-settentrionale, fu colpito dal terremoto dell'Irpinia del 23 novembre 1980, la cui violenza comportò ingenti danni al patrimonio edilizio. Per rispondere alle esigenze abitative che ne scaturirono, fu emanata la Legge n. 219 del 14 maggio 1981, il cui art. 4 recita che era "di preminente interesse nazionale l'opera di ricostruzione e sviluppo delle zone delle regioni Basilicata e Campania disastrose per effetto del terremoto del novembre 1980 e del febbraio 1981, nonché ogni ulteriore intervento diretto alla ricostruzione ed alla rinascita delle altre aree delle stesse regioni e di

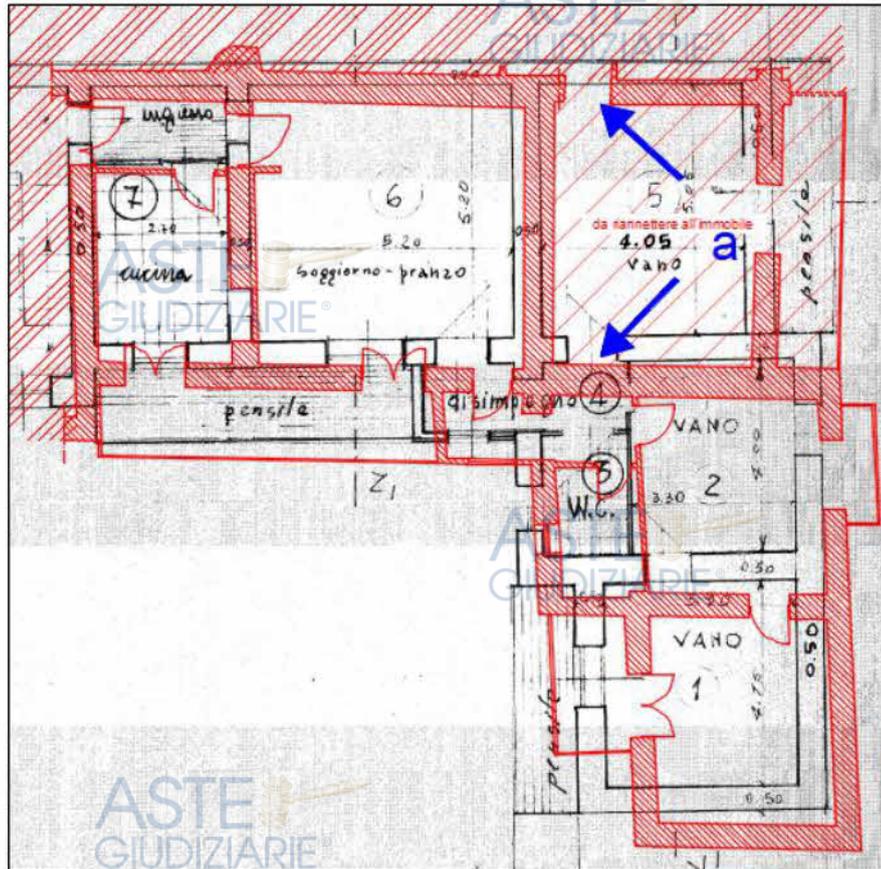
quella della regione Puglia colpite dall'evento sismico". Consistenti fondi furono stanziati per la ricostruzione delle unità immobiliari distrutte o da demolire, ai sensi dell'art. 14 della suddetta legge, che sancisce che "I contributi (...) sono concessi, unitamente all'autorizzazione o alla concessione ad edificare, con provvedimento del sindaco, su domanda dell'interessato, previo parere delle commissioni di cui al successivo terzo comma".

Il medesimo articolo definisce, inoltre, la documentazione necessaria al rilascio delle autorizzazioni, consistente nella perizia giurata redatta da un tecnico e comprensiva di dichiarazione di causalità del danno dal terremoto, planimetrie dello stato di fatto preesistente, titolo di proprietà o atto notorio. Domanda, questa, da integrarsi entro il termine del 31 dicembre 1984, con un progetto esecutivo dei lavori di ricostruzione o riparazione, un computo metrico estimativo ed una relazioni sulla stabilità delle opere. Infine dispone che *"I lavori, in ogni caso, non potranno avere inizio se non previo deposito presso l'ufficio tecnico comunale, che ne rilascia ricevuta, delle autorizzazioni, nulla osta, visti ed ogni altro atto indicato nell'articolo 8, terzo comma, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, ovvero della documentazione dell'avvenuto decorso del termine stabilito dallo stesso articolo 8, terzo comma, al fine di farne constatare l'assenso implicito. (...) La domanda di autorizzazione ad edificare, di cui al secondo comma, si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di quindici giorni dal parere della commissione. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dandone comunicazione al sindaco. Il sindaco deve pronunciarsi sull'accoglimento della domanda di concessione ad edificare, di cui al secondo comma, entro quindici giorni dal parere della commissione."*

* * *

Dall'esame della documentazione grafica acquisita, è stato possibile verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, che viene esaminata di seguito. In particolare, si evidenzia che, in occasione del sopralluogo, è stato riscontrato quanto segue.

Per maggiore chiarezza e comodità, si riporta di seguito la sovrapposizione tra la suddetta planimetria (nero) e quella di rilievo (rosso) (Cfr. All. 15 – *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale*) ed una breve discrezione delle difformità riscontrate:



Sovrapposizione planimetria allegata al titolo edilizio – planimetria di rilievo

Dalla sovrapposizione sopra riportata si evince che vi è **una difformità** tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso ed i relativi grafici di progetto, indicata con una freccia di colore blu. In particolare, a causa dell'annessione di una delle stanze dell'immobile all'appartamento adiacente, è stato chiuso il varco di collegamento previsto dai grafici e ripristinato quello presente sul muro diametralmente opposto.

Pertanto, è necessario prevedere, attraverso la presentazione di una pratica di SCIA in sanatoria presso l'Amministrazione Comunale, le lavorazioni per la modifica dei suddetti varchi al fine di ripristinare la configurazione urbanisticamente legittima. In particolare, dovranno essere realizzate le lavorazioni di seguito sinteticamente elencate:

- apertura di un varco di collegamento nel muro perimetrale;
- rimozione della porta e tamponamento del varco illegittimo;
- rifacimento dell'intonaco in corrispondenza della sezione di muro ripristinato;
- tinteggiatura della parete oggetto di lavorazione.

I costi necessari alla messa in opera dei suddetti interventi sono stati quantificati redigendo specifico computo metrico, che si allega alla presente relazione (Cfr. All. 20 – *Computo metrico delle opere da realizzare*), addivenendo ad un importo complessivo di € **1.235,09**, oltre IVA. Tale importo dovrà essere sommato agli oneri per la presentazione

della pratica di SCIA in sanatoria, per la quale si stima un costo complessivo di circa € **1.500,00**, compreso il compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato, di cui € 516,00 quali oneri urbanistici ed € 160,00 per diritti di segreteria. Si evidenzia che le lavorazioni previste dovranno essere svolte nel pieno rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 17-29 delle Norme Tecniche di Attuazione P.U.C. adottato con D.G.C. n. 54 del 11/06/2020.

ASTE GIUDIZIARIE® * * *

ASTE GIUDIZIARIE®

Si precisa, infine, che, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E. lo scrivente ha acquisito presso il Settore Urbanistica del Comune di Frattaminore il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui si trova il bene oggetto del presente lotto di vendita, dal quale si evince che il terreno in esame (Cfr. All. 7 – *Grafici di inquadramento* e All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Frattaminore*):

- ricade in zona del P.R.G. vigente "**A – Zona residenziale vecchio centro**";
- ricade in zona del P.U.C. adottato con D.G. n. 54 del 11/06/2020 "**La Città Storica**".

ASTE GIUDIZIARIE® * * *

ASTE GIUDIZIARIE®

Siccome non è stata rinvenuta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'immobile pignorato, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione attestante che l'immobile ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, Attestazione di Prestazione Energetica aggiornata, documentazione catastale aggiornata, parere igienico sanitario o autocertificazione...). Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a € **500,00**, che resterà a carico dell'acquirente.

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

In occasione dell'accesso avvenuto in data 06/05/2019, lo scrivente ha potuto accertare che gli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al **Fg. 5 P.IIa 269 Sub. 4** (categoria catastale A/5 – "*Abitazioni di tipo ultrapopolare*") e **Fg. 5 P.IIa 720 Sub. 3** (categoria catastale A/4 – "*Abitazioni di tipo popolare*") risultavano **locati** (Cfr. All. 1 – *Verbale di accesso e foglio informativo*). In particolare, in occasione del sopralluogo, è stato riscontrato che gli immobili risultavano occupati dalla sig.ra Omissis in virtù di contratto di locazione sottoscritto dal marito sig. Omissis, successivamente deceduto.

Allo scopo di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione attualmente in essere intestati presso l'Anagrafe Tributaria alla sig.ra Omissis debitrice esecutata, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate (Cfr. All 6 – *Richiesta e riscontro Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione*), ottenendo i seguenti riscontri:

- l'Ufficio territoriale di Aversa, in date 05/11/2019 e 15/11/2019 ha trasmesso copia dei contratti di locazione registrati, tra i quali il documento inerente all'immobile oggetto della presente relazione;
- l'Ufficio territoriale di Napoli 2, nelle date 21/01/2020 e 27/02/2020, ha comunicato, che *“non sussistono contratti di locazione registrati presso lo scrivente ufficio. Risultano molti contratti di locazione c/o gli uffici di Piedimonte Matese, Caserta e Aversa, Benevento e Formia”* e nella comunicazione in cui ha integrato tale informazione comunicando che *“Si sono evidenziati tre contratti reg. c/o la DP CE UT AVERSA n. 1560/3/2010, 7419/3/2006 3 4912 serie 3T/2018”*;
- l'Ufficio territoriale di Benevento, in data 27/01/2020, ha comunicato che *“non risulta alcun contratto di locazione intestato ai soggetti specificati nell'istanza”*
- l'Ufficio territoriale di Caserta, in data 25/02/2020 ha trasmesso copia delle visure dei contratti di locazione registrati, tra i quali non è presente alcun documento inerente all'immobile oggetto della presente relazione.

Per comodità di lettura, si riportano di seguito i dati essenziali del contratto registrato presso l'Ufficio Territoriale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate:

- codice identificativo: TEJ16T002509000TK;
- locatore: sig.ra Omissis ;
- locatario: sig. Omissis ;
- tipologia: *Locazione di immobile ad uso abitativo*;
- durata: dal 02/03/2016 al 01/03/2020;
- registrato il: 16/03/2016;
- data di stipula: 02/03/2016;
- importo annuo del canone: € 4.200,00.

Alla luce delle informazioni sopra riportate, pertanto, si può affermare che l'immobile è locato in virtù di contratto **non opponibile alla procedura, in quanto stipulato in data successiva (02/03/2016) alla trascrizione del pignoramento (18/11/2015).**

Relativamente al suddetto contratto si osserva che, nell'individuare l'immobile oggetto della locazione, si fa riferimento al solo sub. 4 della p.lla 269. Tuttavia, come precedentemente esposto, i due immobili oggetto del presente lotto di vendita risultano allo stato fisicamente fusi tra loro e, pertanto, è presumibile che il contratto sia riferito all'unità immobiliare nella sua interezza.

Infine, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di residenza dell'occupante presso il Comune di Frattaminore (Cfr. All. 20 – *Richiesta e riscontro ufficio anagrafe in merito al locatario*), dalla quale si evince che la sig.ra Omissis , coniuge del defunto intestatario del contratto sig. Omissis è residente in Frattaminore alla via Nuova n. 26 e, dunque, nell'immobile oggetto di procedura.

ASTE GIUDIZIARIE® * * *

ASTE GIUDIZIARIE®

STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Come espressamente richiesto dal mandato del G.E., poiché l'immobile risulta attualmente occupato da terzi, sebbene con contratto di locazione non opponibile alla procedura, si riporta di seguito la stima del canone di locazione di mercato e quella di una eventuale indennità di occupazione.

Si precisa che per le calcolazioni di seguito riportate si è fatto riferimento alla configurazione dell'immobile rilevata in sede di accesso. La superficie considerata, pertanto, risulta essere inferiore a quanto determinato in risposta al quesito n. 2, poiché quest'ultima teneva conto dell'immobile nella sua configurazione legittima, comprendente dunque, anche la camera attualmente annessa all'immobile adiacente con il relativo spazio esterno. Si specifica inoltre che, essendo il presente compendio costituito da due unità immobiliari, individuate da differenti categorie catastali, si è ritenuto opportuno considerare le quotazioni relative alla categoria "A/4", che meglio descrive le caratteristiche del bene.

Per il calcolo delle suddette superfici, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1), quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24 Ore (C2) e con quelli riportati nei "Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di economia immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate (C3) (Cfr. All. 19 – *Riferimenti per coefficienti mercantili*).

Tipologia di ambiente	C1 (Tecnoborsa)	C2 (Sole 24 Ore)	C3 (OMI)	Media
Balconi	0,35	0,20	0,30	0,28
Sottotetto	0,25	0,33	0,25	0,28

Tabella rapporti mercantili

La superficie commerciale lorda dell'immobile individuato presso il N.C.E.U. al fg. 5, p.lla 720, sub. 3, categoria catastale A/4, risulta pari a circa **78,50 mq**, comprensiva della

superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98, quale somma:

Tipologia di ambiente	Superficie lorda rilevata	Rapporti mercantili	Superficie commerciale lorda
Abitazione	60,70	1,00	60,70
Balconi	10,69	0,28	3,03
Sottotetto	53,37	0,28	14,77
TOTALE			78,50

La superficie commerciale netta dell'immobile risulta pari a circa **65,15 mq**, quale somma:

Tipologia di ambiente	Superficie netta rilevata	Rapporti mercantili	Superficie commerciale netta
Abitazione	49,25	1,00	49,25
Balconi	10,67	0,28	3,02
Sottotetto	46,51	0,28	12,87
TOTALE			65,14

La superficie commerciale lorda dell'immobile individuato presso il N.C.E.U. al fg. 5, p.lla 269, sub. 4, categoria catastale A/5, risulta pari a circa **63,20 mq**, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98, quale somma:

Tipologia di ambiente	Superficie lorda rilevata	Rapporti mercantili	Superficie commerciale lorda
-----------------------	---------------------------	---------------------	------------------------------

Abitazione	52,08	1,00	52,08
Balconi	6,82	0,28	1,93
Sottotetto	33,26	0,28	9,20
		TOTALE	63,21

La superficie commerciale netta dell'immobile risulta pari a circa **48,10 mq**, quale somma:

Tipologia di ambiente	Superficie netta rilevata	Rapporti mercantili	Superficie commerciale netta
Abitazione	38,44	1,00	38,44
Balconi	6,41	0,28	1,82
Sottotetto	28,35	0,28	7,84
		TOTALE	48,10

Per l'individuazione del valore locativo, sono state esaminate le seguenti banche dati:

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2019 - ultimo aggiornamento;
- il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, I sem 2018 (ultimo aggiornamento);
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni agosto 2020.

Quotazione 1: Nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "B3 – Centrale/CENTRO STORICO" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio (Cfr. All. 17 - *Banca dati quotazioni immobiliari*), l'OMI (II sem 2019 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori per la categoria catastale "A3 – Abitazioni di tipo economico", per la quale il canone locativo risulta compreso tra 2,00 e 3,10 €/mq x mese. Pertanto, per quanto concerne la porzione classificata come "A4 - Abitazioni di tipo popolare", secondo i valori indicati nella tabella di seguito riportata, le suddette quotazioni sono state divise per un coefficiente correttivo pari a 1,05 (Cfr. Testo "Solo Stime 2" di M. Curatolo e L. Palladino – Editore dei) per tenere conto dell'effettiva tipologia dell'unità immobiliare in oggetto (categoria catastale A/4) rispetto a quella indicata dall'OMI (categoria catastale A/3), addivenendo all'intervallo compreso tra 1,90 e 2,95 €/mq x mese.

1	2	3	4	5	
Categoria catastale del fabbricato	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	I Coefficiente correttivo	Tipologia edilizia OMI secondaria	II Coefficiente correttivo
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	–	Abitazioni civili	x 1,20
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	–	Abitazioni economiche	x 1,20
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	–	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	+ 1,10	Abitazioni civili	+ 1,20
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	+ 1,20	Abitazioni civili	+ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini		Abitazioni civili	x 1,20
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10	Abitazioni civili	x 1,20
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50	Abitazioni civili	x 1,20

Tabella di conversione categorie catastali – Testo “Solo Stime 2”

Applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell’immobile, i cui valori sono indicati nella tabella riportata di seguito (Cfr. Allegato al provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”), il canone di un immobile simile al bene in questione, **in uno stato di conservazione "normale"**, può essere stimato in € 2,40 €/mq.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3 \times K2)/4$$

Essendo:

K1 = 1 fino a 45 m²
 K1 = 0,80 da 45 m² fino a 70 m²
 K1 = 0,50 da 71 m² fino a 120 m²
 K1 = 0,30 da 120 m² fino a 150 m²
 K1 = 0 oltre i 150 m²

K2 = 0 piano seminterrato
 K2 = 0,2 piano terreno
 K2 = 0,4 piano primo
 K2 = 0,5 piano intermedio
 K2 = 0,8 piano ultimo
 K2 = 1,00 piano attico

Pertanto per l'unità immobiliare in specie si ottiene:

K1 (taglio superficie) = 0,5
 K2 (livello di piano) = 0,5
 K = (0,5 + 3 x 0,5)/4 = 0,50

Tabella coefficiente di merito K

Quotazione 2: La quotazione della Borsa Immobiliare di Napoli per la "Zona Centro – Storico – via Giovanni XXIII – via G. Di Vittorio" riferite ad un immobile in normale stato di conservazione "**normale**" di tipologia "abitazione civile" (categoria catastale A/2) risulta pari a 4,00 €/mq x mese riferito alla superficie lorda. Analogamente al caso precedente, per la porzione classificata come "**A4 - Abitazioni di tipo popolare**", secondo i valori indicati nella tabella riportata precedentemente, la suddetta quotazione è stata divisa per un coefficiente correttivo pari a 1,20, addivenendo ad un valore pari a 3,30 €/mq

Quotazione 3: Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle abitazioni e dei corrispondenti valori locativi:

Affitto									
	Agenzia		Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
			€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 400,00	90	4,4	0,93	4,13	0,85	3,51
2	primavista	Frattaminore	€ 450,00	90	5,0	0,91	4,55	0,85	3,87
3	banca delle case	Frattaminore	€ 360,00	79	4,6	0,94	4,28	0,85	3,64
4	AI/Global	Frattamaggiore	€ 500,00	100	5,0	0,89	4,45	0,85	3,78
5	AI/Global	Frattamaggiore	€ 450,00	100	4,5	0,88	3,96	0,85	3,37
PREZZO MEDIO									3,63

Quotazioni locazione

Com'è possibile osservare dalla tabella, agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi:

1. il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento, è un coefficiente di ragguaglio calcolato pesando la superficie, il grado di finitura interna ed esterna, l'ubicazione e ulteriori differenze che possono risultare significative (ad esempio, la presenza di un posto auto);
2. il coefficiente n. 2 tiene conto della circostanza che l'importo richiesto è sempre una "vetrina trattabile"; pertanto, in ragione dei ribassi caratteristici delle trattative immobiliari, è stata prevista una riduzione del 15%.

Si precisa che, poiché non è stato possibile individuare un numero sufficiente di annunci immobiliari nel territorio del Comune di Frattaminore, lo scrivente ha esteso la ricerca anche ai comuni limitrofi, per i quali si ritiene che le quotazioni possano essere comparabili a quelle della zona in esame. In particolare, come indicato nella tabella sopra riportata, sono stati considerati anche immobili ubicati nel Comune di Frattamaggiore.

Quotazione 4: La quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* per la zona "Centro Storico" riferite ad un immobile in stato di conservazione "**normale**" di tipologia "abitazioni di tipo popolare" (abitazioni in stabili di seconda fascia, valore medio) risulta pari a **2,10 €/mq x mese** riferito alla superficie lorda. Atteso che il suddetto valore risulta sostanzialmente inferiore rispetto a quello delle restanti quotazioni, lo scrivente ha ritenuto opportuno escludere dalle calcolazioni le quotazioni del sito web *borsinoimmobiliare.it*, ritenute non coerenti sia rispetto a quelle dell'OMI che rispetto a quelle della Borsa Immobiliare di Napoli e degli annunci di locazione reperiti.

Pertanto, è stata eseguita la media unicamente tra la "Quotazione 1", la "Quotazione 2" e la "Quotazione 3", prendendo in considerazione il valore di **€/mq 3,10 mensili**.

Alla luce di quanto sopra riportato, si può affermare che il valore locativo di un immobile appartenente al medesimo segmento di mercato di quello in oggetto, con una superficie lorda di **141,70 mq**, risulta pari a circa **440,00 €/mese**.

Infine, per quanto concerne l'indennità di occupazione da richiedersi all'occupante, è necessario applicare una decurtazione del 15% all'importo di sopra indicato, al fine di tener conto di fattori quali la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo immediato del rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura o l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, addivenendo ad un valore di **375,00 €/mese**.

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che relativamente agli immobili pignorati:

SEZIONE A

- a) non sussistono vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frattaminore (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Frattaminore*);
- b) non risulta costituita una Amministrazione Condominiale e quindi non sussiste un Regolamento Condominiale;
- c) non sussistono servitù di passaggio attive o passive;
- d) non risultano provvedimenti di sequestro penale;
- e) non sussiste un provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

SEZIONE B

- f) sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato: trascrizione n. 38718/27553 del 04/12/2000, nascente da pignoramento n.1009 del 10/11/2000, emesso dal Tribunale di Napoli contro i Sigg. Omissis e Omissis a favore di Omissis già indicata nella certificazione notarile depositata agli atti dal creditore procedente;
- g) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sulla debitrice esecutata che sull'immobile pignorato (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 01/06/1994 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/11/2015), nonché sulle particelle di terreno originarie e dalle informazioni riportate nella certificazione notarile depositata agli atti dal creditore procedente (Cfr. All. 2 - *Certificazione Notarile* e All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*), risulta, inoltre, quale formalità pregiudizievole il **verbale di pignoramento immobili** rep n. 10551 del 08/10/2015, trascritto il 18/11/2015 ai nn. 33921/42683 ed emesso dal Tribunale di Napoli Nord contro la sig.ra Omissis a favore di Omissis

* * *

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sono:

- i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento**;
- i costi necessari per la **certificazione A.P.E.**;

- i costi necessari per la **regolarizzazione catastale** mediante pratica DOCFA;
- i costi necessari per la **regolarizzazione urbanistica** tramite pratica SCIA in sanatoria
- i costi necessari per **le lavorazioni di ripristino dello stato dei luoghi legittimo**.

Non sussistono, inoltre, né vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 394,00
2	Acquisizione Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)	€ 200,00
3	Presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
3	Oneri per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
4	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.500,00
5	Lavorazioni di ripristino (iva inclusa)	€ 1.506,81
	TOTALE	€ 5.100,81

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i suddetti costi di cancellazione del pignoramento a carico della procedura non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, per la pratica S.C.A. e la certificazione energetica (punti 2, 3, 4 e 5 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Non sussistono altri vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "Open Demanio", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a

disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – *Grafici di inquadramento*).

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del 03/07/2019, apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (Cfr. All. 13 – *Richiesta certificazione usi civici e riscontro*).

A tal riguardo il suddetto ufficio ha certificato che nel territorio di pertinenza del Comune di Frattaminore (NA), non vi sono terreni gravati da usi civici.

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

I beni oggetto della procedura sono ubicati in un fabbricato costituito da più cespiti. Al fine di verificare se sia stata o meno costituita un'amministrazione condominiale, lo scrivente ha inoltrato, a mezzo mail in data 23/01/2020, specifica richiesta all'ing. Omissis che con mail del 07/09/2020 ha comunicato che *"in merito agli immobili di Frattaminore ubicati in via Nuova e via Cavone, così come la cantinola sita in Frattamaggiore, da quanto è a mia conoscenza, appartengono a fabbricati ove non risulta alcun condominio costituito"* (Cfr. All. 18 – *Richiesta e riscontro in merito all'Amministrazione di Condominio*).

È possibile asserire, pertanto, che non vi sono spese condominiali ordinarie né straordinarie gravanti sul cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto, si è proceduto alla definizione del **valore di mercato** di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (**International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**), con particolare riferimento al **Codice delle Valutazioni**

Immobiliari di Tecnoborsa, che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare.

Premesso che i procedimenti di stima, che la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali prevedono, sono:

- a) il metodo del confronto di mercato,
- b) i procedimenti per capitalizzazione del reddito,
- c) il metodo del costo,

e che gli stessi vengono comunemente utilizzati come di seguito indicato:

- a. il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo);
- b. i procedimenti per capitalizzazione del reddito (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, e pertanto si rende necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito;
- c. il principio su cui si fonda il metodo del costo basandosi sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato, è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. In merito, si evidenzia che il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale;

e premesso, inoltre, che:

- d. il quadro metodologico delle valutazioni immobiliari in Italia è in gran parte il risultato della carenza di conoscenze sul mercato immobiliare, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi e alla manca di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari veridici;

- e. il carente livello di informazione rende improcrastinabile la realizzazione di un segmento immobiliare di dati affidabili, dettagliati e obiettivi;
- f. non risulta possibile la stima razionale per sito e costo di costruzione in quanto per il calcolo di detto costo, è necessaria la progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'intero edificio che non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali infatti, sono strettamente legate a capacità economiche, imprenditoriali e funzionali) oltre al fatto che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede;

a parere dello scrivente, l'unico criterio di stima possibile per il lotto in questione, è quello dell'*Income Capitalization Approach* ed, in particolare, del metodo della *capitalizzazione diretta (o stima analitica)*, il cui valore ottenuto (V_{m1}) sarà poi confrontato con il valore desunto dal metodo della stima sintetica (V_{m2}). Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti dall'applicazione dei due metodi di valutazione, sarà possibile determinare il valore di mercato (V_m).

I fattori presi in considerazione per la stima dell'immobile sono stati la destinazione d'uso, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui prospicenze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (quali stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze) e contestuali (tra cui qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. 17 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- IOMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2019 - ultimo aggiornamento;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni agosto 2020;
- il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, I sem 2018 (ultimo aggiornamento);

indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura. A tal riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori locativi:

Affitto									
	Agenzia		Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
			€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 400,00	90	4,4	0,90	4,00	0,85	3,40
2	primavista	Frattaminore	€ 450,00	90	5,0	0,88	4,40	0,85	3,74
3	banca delle case	Frattaminore	€ 360,00	79	4,6	0,91	4,15	0,85	3,52
4	AI/Global	Frattamaggiore	€ 500,00	100	5,0	0,86	4,30	0,85	3,66
5	AI/Global	Frattamaggiore	€ 450,00	100	4,5	0,85	3,83	0,85	3,25
PREZZO MEDIO									3,51

Quotazioni locazione

Com'è possibile osservare dalla tabella, agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi:

1. il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso);
2. il coefficiente n. 2 tiene conto della circostanza che l'importo richiesto è sempre una "vetrina trattabile"; pertanto, in ragione dei ribassi caratteristici delle trattative immobiliari, è stata prevista una riduzione del 15%.

Con riferimento alle quotazioni di locazione, si precisa che lo scrivente ha condotto specifiche indagini di mercato presso diverse agenzie immobiliari, finalizzate alla ricerca di prezzi di immobili simili a quello oggetto di pignoramento; tuttavia, non è stato possibile individuare un numero congruo di immobili comparabili con quello oggetto di quotazione, con destinazione d'uso residenziale, in locazione nel territorio del Comune di Frattaminore ed, in particolare, nella zona periferica nella quale è ubicato l'immobile staggito. Per questo motivo, lo scrivente ha esteso la ricerca anche ai comuni limitrofi, per i quali si ritiene che le quotazioni possano essere comparabili a quelle della zona in esame. In particolare, come indicato nella tabella sopra riportata, sono stati considerati immobili ubicati nel Comune di Frattamaggiore.

La stima sintetica è stata affrontata consultando le medesime banche dati utilizzate per la stima analitica e riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente,

avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle caratteristiche degli immobili considerati dei corrispondenti valori di vendita:

Vendita									
	Agenzia		Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
			€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 164.000,00	149	1101	0,92	1009	0,85	858
2	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 135.000,00	95	1421	0,92	1307	0,85	1111
3	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 50.000,00	47	1064	0,94	1000	0,85	850
4	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 119.000,00	93	1280	0,93	1190	0,85	1012
5	Tecnocasa.it	Frattaminore	€ 162.000,00	108	1500	0,88	1320	0,85	1122
6	Tecnocasa.it	Frattaminore	€ 179.000,00	142	1261	0,91	1143	0,85	971
7	Immobiliare.it	Frattaminore	€ 179.000,00	125	1432	0,94	1341	0,85	1140
PREZZO MEDIO									1009,2

Quotazioni vendita

Com'è possibile osservare dalla tabella, anche in questo caso agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti, definiti in analogia a quanto rappresentato per le quotazioni di locazione. Per le quotazioni di vendita, inoltre, diversamente dal caso precedentemente esaminato, non è stato necessario estendere la ricerca ai comuni limitrofi.

* * *

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il lotto di vendita individuato, precisando che si è scelto di classificare l'unità come "**A4 - Abitazioni di tipo popolare**", in ragione delle caratteristiche rilevate in sede di accesso.

Stima analitica.

Quotazione 1: Nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "B3 – Centrale/CENTRO STORICO" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio (Cfr. All. 17 - Banca dati quotazioni immobiliari), l'OMI (II sem 2019 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori per la categoria catastale "A3 – Abitazioni di tipo economico", per la quale il canone locativo risulta compreso tra 2,00 e 3,10 €/mq x mese. Pertanto, poiché l'immobile staggito è identificato catastalmente con la categoria "**A4 - Abitazioni di tipo popolare**", secondo i valori indicati nella tabella di seguito riportata, le suddette quotazioni sono state divise per un coefficiente correttivo pari a 1,05 (Cfr. Testo "Solo Stime 2" di M. Curatolo e L. Palladino – Editore dei) per tenere conto dell'effettiva tipologia dell'unità immobiliare in oggetto (categoria catastale A/4) rispetto a quella

indicata dall'OMI (categoria catastale A/3), addivenendo all'intervallo compreso tra 1,90 e 2,95 €/mq x mese.

1	2	3	4	5	
Categoria catastale del fabbricato	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	I Coefficiente correttivo	Tipologia edilizia OMI secondaria	II Coefficiente correttivo
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	–	Abitazioni civili	x 1,20
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	–	Abitazioni economiche	x 1,20
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	–	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	+ 1,10	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini		Abitazioni civili	x 1,20
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10	Abitazioni civili	x 1,20
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50	Abitazioni civili	x 1,20

Tabella di conversione categorie catastali – Testo “Solo Stime 2”

Applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, i cui valori sono indicati nella tabella riportata di seguito (Cfr. Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”), il canone di un immobile simile al bene in questione, **in uno stato di conservazione "normale"**, può essere stimato in € 399,00 mensili.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3 \times K2)/4$$

Essendo:

K1 = 1	fino a 45 m ²
K1 = 0,80	da 45 m ² fino a 70 m ²
K1 = 0,50	da 71 m ² fino a 120 m ²
K1 = 0,30	da 120 m ² fino a 150 m ²
K1 = 0	oltre i 150 m ²
K2 = 0	piano seminterrato
K2 = 0,2	piano terreno
K2 = 0,4	piano primo
K2 = 0,5	piano intermedio
K2 = 0,8	piano ultimo
K2 = 1,00	piano attico

Pertanto per l'unità immobiliare in specie si ottiene:

K1 (taglio superficie) = 0,5
 K2 (livello di piano) = 0,5
 K = (0,5 + 3 x 0,5)/4 = 0,50

Tabella coefficiente di merito K

Quotazione 2: La quotazione della Borsa Immobiliare di Napoli per la "Zona Centro – Storico – via Giovanni XXIII – via G. Di Vittorio" riferite ad un immobile in normale stato di conservazione "**normale**" di tipologia "abitazione civile" (categoria catastale A/2) risulta pari a 4,00 €/mq x mese riferito alla superficie lorda. Analogamente al caso precedente, poiché l'immobile staggito è identificato catastalmente con la categoria "**A4 - Abitazioni di tipo popolare**", secondo i valori indicati nella tabella precedente, la suddetta quotazione è stata divisa per un coefficiente correttivo pari a 1,20, addivenendo ad un valore pari a 3,33 €/mq. In particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile al bene in questione, si aggira intorno a **€ 547,00 mensili**.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il canone di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno ai **€ 630,00 mensili**.

Quotazione 4: La quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* per la zona "Centro storico" riferite ad un immobile in normale stato di conservazione "**normale**" di tipologia "abitazione di tipo popolare" (abitazioni in stabili di seconda fascia, valore medio) risulta pari a **2,10 €/mq** x mese riferito alla superficie lorda, corrispondenti ad un canone di circa **€ 348,00 mensili** per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta.

Alla luce dei valori sopra determinati, lo scrivente ha ritenuto opportuno escludere dalle calcolazioni le quotazioni del sito web *borsinoimmobiliare.it*, che sono risultate sostanzialmente inferiori e, dunque, non coerenti sia rispetto a quelle delle restanti banche dati. Pertanto, è stata eseguita la media unicamente tra la “Quotazione 1”, la “Quotazione 2” e la “Quotazione 3”, prendendo in considerazione il valore di € 530,00 mensili; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 6.360,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 4.452,00.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore (“ABC delle Stima” edito Esselibri – Simone) che recita “*La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell’investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%*”. In particolare, vi sono un certo numero di influenze *ascendenti* o *discendenti* che agiscono sul saggio medio.

Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente, escludendo quelle ininfluenti per un immobile adibito a laboratorio (quali la presenza di attrezzature collettive):



Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Incrementi / decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28%
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18%
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,80%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,60%
Caratteristiche di panoramicità	± 0,10%
Caratteristiche di prospicenza	± 0,20%
Quota rispetto al piano stradale	± 0,20%
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,15%
Grado di finitura intera ed esterna	± 0,05%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,06%
Età dell'edificio	± 0,10%
Caratteristiche di luminosità	± 0,30%
Esposizione	± 0,20%

Nel caso dell'immobile in esame, considerato che:

- presenta uno stato di conservazione “**mediocre-normale**”;
- si trova in una zona centrale del Comune di Frattaminore;
- nella strada esterna al complesso edilizio è possibile posteggiare alcune automobili;
- il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile è in discrete condizioni di manutenzione;
- l'immobile si sviluppa al primo piano;
- gode di doppia esposizione, sebbene affacci in una corte interna ed un vialetto privato;
- presenta un discreto grado di finitura;

si ottiene un saggio finale pari a 3,16%, compreso nell'intervallo di riferimento adottato per r, ovvero tra il 2% ed il 6%. Pertanto, il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame è:

$$V_{ml} = € 4.452,00 / 0,0316 = \text{circa } € 140.900,00$$

Quotazione 1: Anche per tale criterio di stima, sono state considerate le quotazioni definite dall'OMI (II semestre 2019 – ultimo aggiornamento - Cfr. All. 17 - *Banca dati quotazioni immobiliari*), secondo le quali il **valore a metro quadro** di un immobile di categoria catastale "A/3 – Abitazioni di tipo economico" con stato di conservazione "normale", può essere compreso tra 700,00 – 1.050,00 €/mq. In analogia a quanto effettuato per la procedura di stima analitica, tali valori sono stati divisi per un coefficiente correttivo pari ad 1,05 per tenere conto dell'effettiva tipologia dell'unità immobiliare in oggetto (categoria catastale A/4) rispetto a quella indicata dall'OMI (categoria catastale A/3), addivenendo all'intervallo compreso tra 666,67 e 1.000,00 €/mq. In particolare, applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, si ottiene un valore unitario pari a circa 791,70 €/mq; a tale quotazione, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 2%, in ragione dello stato di conservazione sia dell'immobile che del fabbricato nel quale è inserito, addivenendo ad un valore unitario pari a circa **775,80 €/mq**.

Quotazione 2: La quotazione della Borsa Immobiliare di Napoli per la "Zona Centro – Storico – via Giovanni XXIII – via G. Di Vittorio" riferite ad un immobile in normale stato di conservazione "**normale**" di tipologia "abitazione civile" (categoria catastale A/2) risulta pari a 1.300 €/mq riferito alla superficie lorda. Analogamente al caso precedente, poiché l'immobile staggito è identificato catastalmente con la categoria "**A4 - Abitazioni di tipo popolare**", secondo i valori indicati nella tabella precedente, la suddetta quotazione è stata divisa per un coefficiente correttivo pari a 1,20, addivenendo ad un valore pari a €/mq 1.083,33. In particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile al bene in questione, si aggira intorno a 1.029,00 €/mq. Anche in tal caso, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 2%, in ragione dello stato di conservazione sia dell'immobile che del fabbricato nel quale è inserito, addivenendo ad un valore unitario pari a circa **1.008,60 €/mq**.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il canone di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **1.043,00 €/mq**.

Quotazione 4: La quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* per la zona "Centro storico" riferite ad un immobile in normale stato di conservazione "**normale**" di tipologia "abitazione di tipo popolare" (abitazioni in stabili di seconda fascia, valore medio) risulta pari a 816,50 €/mq riferito alla superficie lorda, corrispondente ad un valore di 775,68 €/mq per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che

lo stesso presenta. Anche in tal caso, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 2%, in ragione dello stato di conservazione sia dell'immobile che del fabbricato nel quale è inserito, addivenendo ad un valore unitario pari a circa **760,00 €/mq**.

Eseguendo la media tra le suddette quotazioni, si è preso in considerazione il valore di circa 900,00 €/mq; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (900,00 \text{ €/mq} \times 173,50 \text{ mq}) = \text{€ } 155.700,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_m = (\text{€ } 140.900,00 + \text{€ } 155.700,00) / 2 = \text{circa € } 148.300,00$$

valore di mercato del lotto pignorato

corrispondente ad un importo unitario pari a circa **855,00 €/mq**.

* * *

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta locato;
- la presenza di un contratto di locazione non opponibile alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;

si è ritenuto di applicare una decurtazione del 5%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione	- 5 %
presenza di contratti di locazione opponibili;	0 %
assenza di diritti reali e personali di terzi	0 %

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 148.300,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	855,00 €/mq ca
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del 5 %	€ 140.900,00
Regolarizzazione Catastale	€ 1.000,00
Regolarizzazione Urbanistica	€ 3.006,81
Presentazione SCA	€ 500,00

Acquisizione APE	€ 200,00
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
spese condominiali	nessuna
valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 136.200,00

V_{MERCATO} = € 136.200,00

Si quantificano, inoltre, in € 394,00 i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento.

* * *

In merito al valore di mercato determinato per il bene oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

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

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10% ovvero pari a:**

V_{asta} = € 122.550,00

DEBITO COMPLESSIVO: € 1.729.355,77 oltre spese e interessi
(Cfr. Atto di pignoramento e successiva transazione con Omissis)

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

Gli immobili oggetto della presente procedura espropriativa risultano pignorati per intero.

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.

L'intestatario del bene oggetto della presente procedura è la sig.ra Omissis; pertanto, come espressamente richiesto dal giudice, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare specifica richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Frattaminore al fine acquisirne i certificati di residenza storico e di stato civile, che si allegano alla presente relazione (Cfr. All. 12 – *Richiesta e riscontro ufficio anagrafe sulla debitrice esecutata*).

Dal certificato di residenza storico, si desume che la sig.ra Omissis ha trasferito la propria residenza in data 12/11/2004 (e, dunque, in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) dal Comune di Frattaminore al Comune di Napoli.

Dall'analisi dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, completo di annotazioni a margine, si evince che la debitrice esecutata, sig.ra Omissis ha contratto matrimonio con il sig. Omissis nel Comune di Napoli in data 01/07/1972. Al riguardo, occorre evidenziare che nel documento prodotto dal Comune di Frattaminore non è riportata alcuna annotazione, sebbene dagli atti di possesso risulti che i coniugi abbiano scelto il regime della separazione dei beni. Al fine di chiarire tale incongruenza ed accertare, dunque, la correttezza delle quote di proprietà dei cespiti pignorati, lo scrivente ha acquisito, altresì, l'atto di matrimonio presso il Comune di Napoli (dove i sig.ri Omissis e Omissis si sono uniti in matrimonio). Nel suddetto documento è riportato che *“Con atto in data 19/12/1990 rep. 16188 del Notaio dr. Ennio Del Giudice del distretto Notarile di Napoli, i coniugi Omissis residenti in Frattaminore hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni”*.



ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1** **Verbali di accesso e fogli informativi**
- Allegato 2** **Certificazione notarile** del Notaio Dott. Enrico Siracusano del
11/01/2016
- Allegato 3** **Dati catastali**
- Visura storica N.C.T. Fg. 5, P.IIa 211;
 - Visura storica N.C.T. Fg. 5, P.IIa 269
 - Visura storica N.C.T. Fg. 5, P.IIa 660
 - Visura storica N.C.T. Fg. 5, P.IIa 1240;
 - Estratto di mappa Fg. 5;
 - Visura storica N.C.E.U. Fg. 5, P.IIa 269, Sub. 4, cat. A/5;
 - Planimetria catastale Fg. 5, P.IIa 209, Sub. 4;
- Allegato 4** **Ispezioni ipotecarie**
- Allegato 5** **Atti di possesso:**
- Atto di **donazione** del 12/04/1979 per Notaio **Luigi D'Anna** rep.
n. 39436 racc. n. 4300;
 - Atto di **rettifica** del 13/10/1987 per Notaio **Ennio Del Giudice**
rep. n. 5812 racc. n. 1120;
 - Atto di **donazione** del 04/05/1979 per Notaio **Luigi D'Anna**
rep. n. 39570 racc. n. 4327
- Allegato 6** **Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di**
locazione esistenti e relativo riscontro
- Allegato 7** **Grafici di inquadramento**
- Vista satellitare e sovrapposizione dell'ortofoto con mappa
catastale;
 - Aerofotogrammetria;
 - Stralcio del P.R.G.;





- Stralcio tav. della zonizzazione dell' Agenzia delle Entrate;
- Stralcio cartografia Open Demanio;

- Allegato 8 Rilievo planimetrico degli immobili**
- Allegato 9 Documentazione fotografica e planimetria con l'indicazione dei coni ottici**
- Allegato 10 Documentazione Area Tecnica Comune di Frattaminore**

- Richieste avanzate all' Amministrazione Comunale e riscontro;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Documentazione ex L. 219/81



- Allegato 11 Diagramma di flusso passaggi di proprietà**
- Allegato 12 Richiesta e riscontro ufficio anagrafe in merito alla debitrice esecutata e relativo riscontro**

Allegato 13 Richiesta certificazione per usi civici e riscontro

Allegato 14 Richiesta certificazione per A.P.E. e riscontro

Allegato 15 Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria Catastale



Allegato 16 Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria allegata al titolo abilitativo

Allegato 17 Banca dati quotazioni immobiliari

- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (II Sem 2019);
- Valori sito web *borsinoimmobiliare.it* (marzo 2020);
- Valori Borsa Immobiliare di Napoli (I Sem 2018);
- Annunci immobiliari vendite;
- Annunci immobiliari locazioni;



Allegato 18 Richiesta e riscontro in merito all'Amministrazione di Condominio

Allegato 19 Riferimenti per coefficienti mercantili

Allegato 20 Richiesta e riscontro ufficio anagrafe in merito al locatario





Allegato 21

Computo metrico delle opere da realizzare

Allegato 22

Prova della spedizione della relazione peritale al debitore, al custode ed al creditore procedente



Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 59 pagine (1 facciata) oltre n. 22 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Come disposto dal Magistrato con provvedimento del 21/02/2019, le parti hanno facoltà di far pervenire all'esperto, entro 15 giorni prima dell'udienza di comparizione e secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc, note critiche alla relazione.

Aversa, 14 settembre 2020



L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi

