

# 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:

Omissis

c/

Omissis

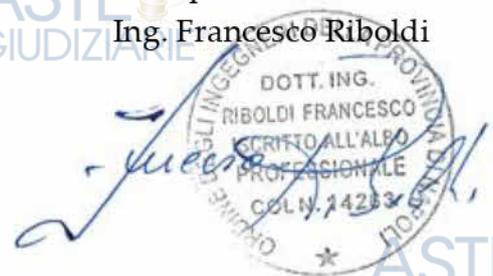
Udienza del 12/10/2020

RELAZIONE TECNICA  
- LOTTO 51 -

Aversa, 16 settembre 2020

L'Esperto Stimatore

Ing. Francesco Riboldi



Ing. Francesco Riboldi

Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel. 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## 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 .

\* \* \*

In data 06/05/2019 lo scrivente, unitamente ai propri collaboratori tecnici Ing. Omissis ed Arch. Omissis , ha provveduto quindi ad ispezionare il cespite oggetto della presente relazione, sito in Frattaminore alla via Nuova n. 26, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al Fg. 5, p.lla 209, sub. n. 8, e ad effettuare i relativi rilievi metrici e fotografici.

In occasione dell'accesso il sottoscritto ha potuto constatare che il cespite in oggetto risultava utilizzato come deposito dagli inquilini dell'immobile ubicato al piano sottostante, sebbene in assenza di contratto di locazione.

\* \* \*

Si evidenzia inoltre che è stata rilevata una difformità tra il numero civico indicato sulla visura catastale (n. 14) e quello riscontrato in occasione del sopralluogo. Il fronte posto lungo la via Nuova, infatti, presenta un cancello, attraverso il quale si accede alla corte interna, a cui è attribuito il civico n. 26.

Si riporta di seguito una fotografia del suddetto ingresso.



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

\* \* \*

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 all'immobile in esame (Cfr. All. 2 – *Certificazione notarile*).

Per quanto concerne i dati catastali storici, si precisa che, il compendio pignorato ha origine dal subalterno n. 6 della medesima particella ed è stato edificato sul terreno attualmente censito al N.C.T. del Comune di Frattaminore al Fg. 5, p.lla 209, la cui superficie, a seguito della variazione d'ufficio del 31/12/1991 con cui si sono soppressi gli immobili identificati al N.T.C. al Fg. 5 P.lle 689 e 690, risulta pari ad are 3,49.

Relativamente alla provenienza del bene si rappresenta che la certificazione risale sino all'atto di donazione per Notaio Luigi D'Anna del 12/04/1975 rep. n. 39436 racc. n. 4300, trascritto in data 09/05/1979 ai nn. 11311/9936, con il quale è stata acquisita la particella n. 209, classificata presso il N.C.T. quale Entè Urbano, nonché le particelle p.lle 689, 690, fg. 5 N.C.T, al tempo classificate quali Enti Urbani, oggi soppresse ed annesse alla p.lla 209. Il suddetto atto risulta antecedente ai vent'anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **18/11/2015**, e costituisce, quindi, atto 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 unicamente al **Lotto 51**, costituito dall'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore, al **Fg. 5, P.IIa 209, Sub. n. 8** di proprietà della signora Omissis

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

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in un edificio composto da un piano cantinato e tre livelli fuori terra, sito in Frattaminore alla via Nuova n. 26.

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale lo stesso insiste, 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

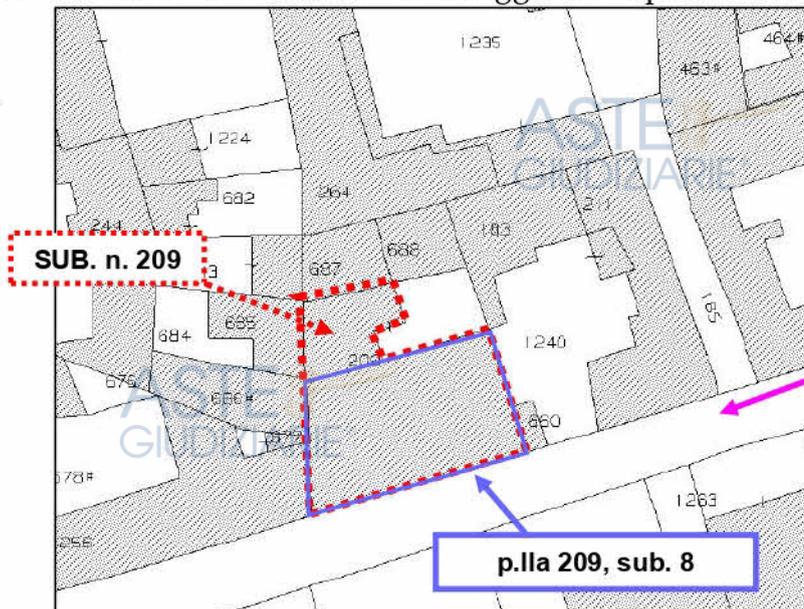
Mappa catastale Fg. 5 P.IIa 209



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fig. 5 P.Ila 209

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, relativa al subalterno pignorato e scattata in occasione dell'accesso, con l'identificazione dell'immobile oggetto del presente lotto di vendita.



Mappa catastale Fig. 5 P.Ila 209

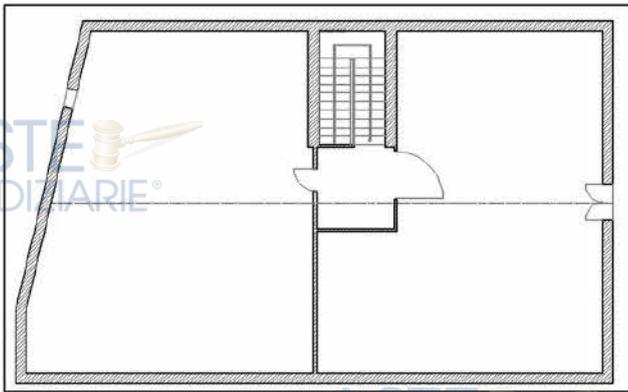
Si precisa, infine, che il bene oggetto di pignoramento **non risulta** interessato da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

Il cespite oggetto della presente relazione è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Frattaminore, al Foglio 5, P.lla 209 (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*), Sub 8, Ctg. C/2 ovvero “Magazzini e locali di deposito”, Cl. 1, Cons. 220 mq, Sup. Catastale 223 mq, R. € 238,60, Via Nuova n. 14, piano 2, interno 5.

Per quanto concerne i dati catastali indicati nell’atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nella visura catastale storica aggiornata acquisita telematicamente dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

Come precedentemente anticipato, in occasione dell’accesso, è stato rilevato che, allo stato, l’immobile risulta occupato, adibito a deposito/voliera e presenta un’unica difformità consistente nella ripartizione dell’immobile in due unità distinte, che non trova riscontro nella planimetria catastale corrispondente, acquisita telematicamente dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate.

Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo, in cui sono state individuate le suddette unità.



Planimetria di rilievo del 06/05/2019



Planimetria catastale del 24/02/2012

\* \* \*

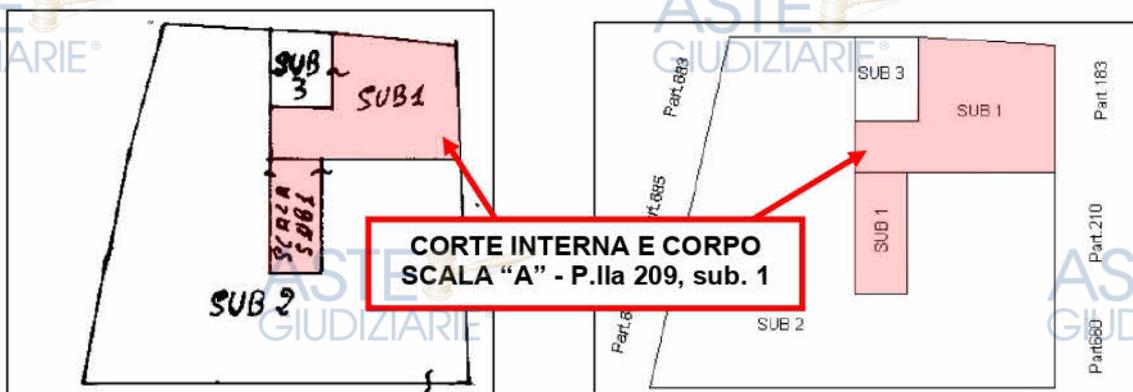
Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Enrico Siracusano del 11/01/2016, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), la signora Omissis, debitrice esecutata, dispone della piena proprietà del bene 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 subalterno 8, confina a Nord con gli immobili identificati presso il N.C.E.U al fg. 5, p.lla 209, sub. 1 (corte interna) e sub. 5, (appartamento sito al piano inferiore); a Sud con la via Nuova; ad Ovest con le particelle 683, 685, 686, 677 e 256, fg. 5, del N.C.T e ad Est con gli immobili identificati presso in N.C.T. al fg. 5, p.lle 1240 e 660, nonché con la suddetta corte interna.

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

Il cespite in oggetto, catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore si trova all'interno di un fabbricato ubicato in Frattaminore alla via Nuova nn. 26, che versa in stato di conservazione "normale".

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 due edifici disposti intorno ad un cortile centrale, delimitato da un cancello di ingresso, al quale sono affidati sia l'ingresso pedonale che carrabile. Il suddetto cortile risulta identificato, unitamente con il corpo scala "A", con un proprio numero di subalterno, come dimostrato dagli stralci degli elaborati planimetrici di seguito riportati.



Elaborato planimetrico del 06/11/1986

Elaborato planimetrico del 24/02/2012

Al riguardo, si evidenzia che **in occasione della vendita del presente lotto, sarà necessario costituire una servitù di passaggio sul subalterno n. 1 (corte interna e vano scala) per garantire l'accesso all'immobile.** Tale circostanza dovrà essere puntualmente riportata nell'atto di compravendita che verrà stipulato.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Si riportano di seguito un'ortofoto e una foto con l'indicazione dei suddetti varchi di accesso.

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Ortofoto

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Ingresso ai fabbricati

ASTE  
GIUDIZIARIE

\* \* \*

Come dichiarato dalla parte debitrice con mail del 07/09/2020 (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; pertanto, l'immobile in oggetto non presenta alcuna dotazione condominiale.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

\* \* \*

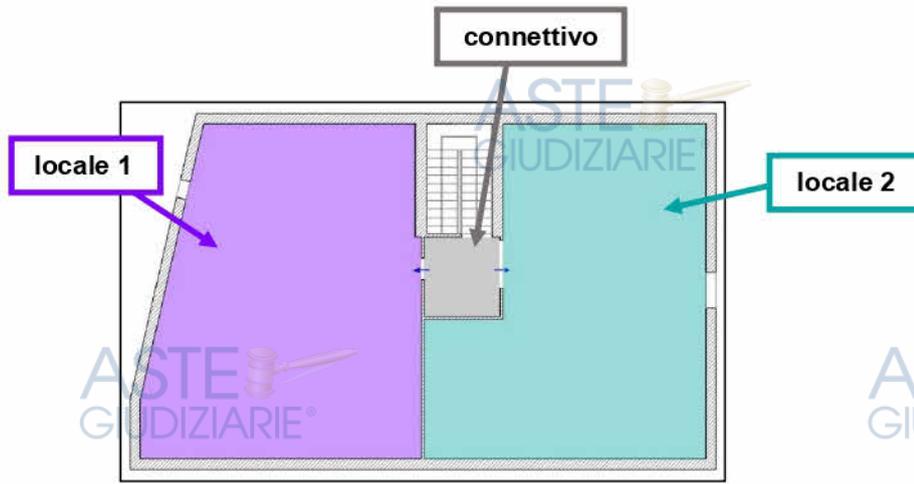
ASTE  
GIUDIZIARIE



L'immobile identificato con il **subalterno n. 8**, appartenente alla tipologia catastale "C/2 – Magazzini e locali di deposito", al momento dell'accesso versava in uno stato manutentivo "**normale**" (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica).

L'unità pignorata, ubicata al secondo piano, è composta da un locale sottotetto ripartito tra un piccolo connettivo e due grandi ambienti, destinati a deposito e voliera, ottenuti mediante l'impiego di pannelli divisori.

Per comodità di lettura si riporta di seguito la planimetria di rilievo, in cui sono stati individuati i suddetti ambienti, nonché alcune foto scattate in occasione dell'accesso.

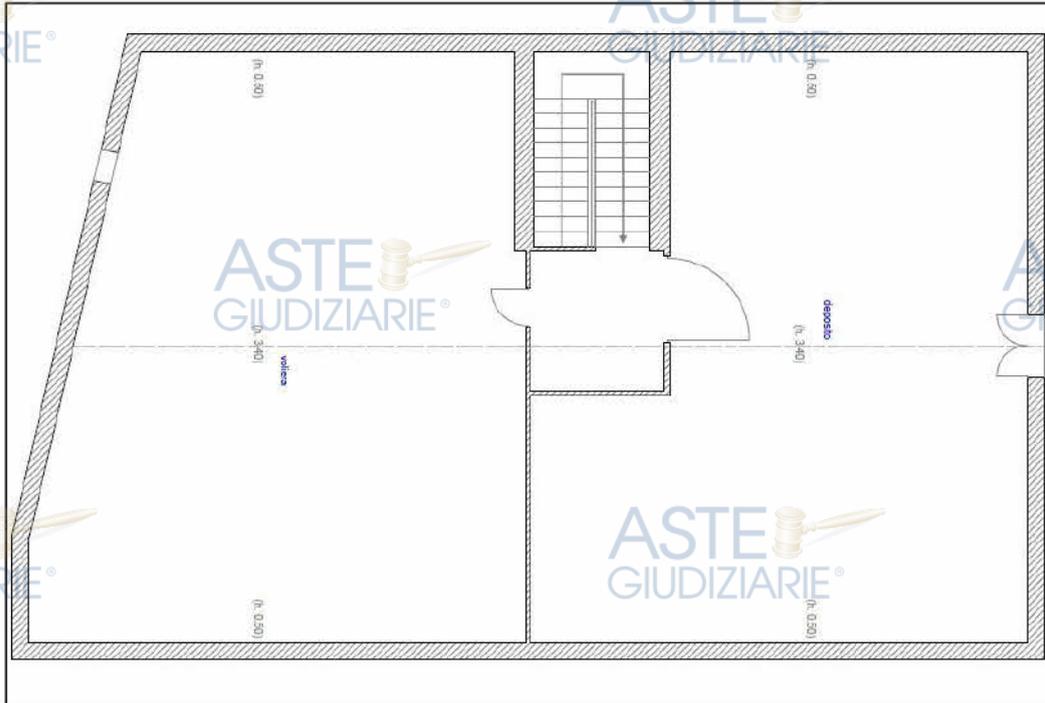


Planimetria di rilievo del 06/05/2019





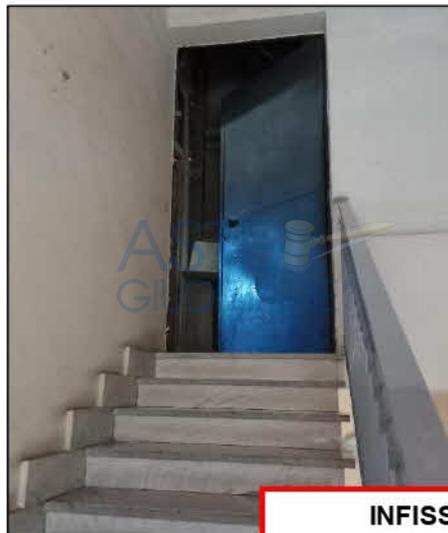
Si riporta di seguito la planimetria di rilievo dell'immobile (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico degli immobili*).



Planimetria stato dei luoghi al 06/05/2019

L'unità pignorata presenta:

- un'altezza massima pari a circa 3,40 m ed una minima di circa 0,50 cm;
- una porta di ingresso in ferro ed infisso;
- una veneziana in legno a chiusura del vano presente sul muro perimetrale;



INFISSI ESTERNI

- porte interne in legno, a chiusura del locale deposito, ed in ferro con rete metallica in corrispondenza del locale adibito a voliera;

ASTE  
GIUDIZIARIE®



INFISSI INTERNI

- un solaio non pavimentato;



PAVIMENTI



ASTE  
GIUDIZIARIE®

- pareti allo stato grezzo;

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PARETI

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Si precisa inoltre che:

- l'immobile è dotato di impianto idrico;
- mediante la rimozione di alcune tegole e senza l'installazione di infissi, sono state create delle luci, poste nelle falde del tetto, al fine di permettere l'illuminazione zenitale agli ambienti sottostanti;
- delle due bucaure presenti nei muri perimetrali quella della finestra è privo di infisso, mentre quella del balcone è provvisto solo di veneziana esterna.

\*\*\*

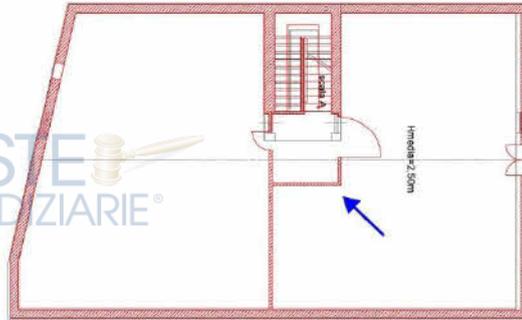
Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, che ha attestato che non risulta presentato alcun certificato per l'unità immobiliare in oggetto (Cfr. All. 14 – Richiesta A.P.E. e riscontro). Si precisa, però, che il certificato non deve essere redatto nei casi riportati nella legge nazionale all'art.3 comma 3 del dlgs 192/2005, tra cui gli edifici in cui non è prevista la permanenza di occupanti (residenti o lavoratori) e in cui non è prevedibile/necessario un clima abitativo come ad es. magazzini, depositi, locali di sgombero, sottotetti, locali macchina, cabine di trasformazione, cantine, autorimesse, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE

Per quanto concerne la superficie del bene oggetto di stima, occorre precisare preliminarmente quanto segue. Come già esposto in premessa, l'immobile presenta una ripartizione interna che non trova riscontro nella planimetria catastale corrispondente. Tuttavia, come verrà più dettagliatamente chiarito nel corso della presente relazione peritale, si ritiene che possa essere mantenuta la configurazione odierna. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito una sovrapposizione tra la sagoma di rilievo (in rosso) e la



sopra richiamata planimetria catastale (in nero), nella quale, la freccia blu, indica la suddetta ripartizione.



\* \* \*

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.

Considerato che non sono presenti superfici esterne annesse né superfici accessorie rispetto a quella principale, per l'immobile in esame non è stato necessario fare riferimento ad alcun coefficiente mercantile.

Pertanto, la superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a circa **240,40 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.

La superficie commerciale netta dell'immobile risulta pari a circa **216,50 mq**.

**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;
- la **planimetria catastale corrispondente**;
- la **mappa catastale** (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Si evidenzia che nelle visure catastali storiche acquisite dallo scrivente è riportato che l'immobile oggetto della presente relazione, identificato con il subalterno n. 8, ha avuto

origine dal subalterno n. 6 della medesima p.lla 209, con variazione della destinazione del 24/02/2012 da laboratorio (C3) a locale di deposito (C2).

Nelle suddette visure è riportato, inoltre, che il mappale di terreno correlato all'unità immobiliare pignorata è quello identificato al fg. 5 p.lla 209. Lo scrivente ha, pertanto, provveduto ad acquisire anche la visura catastale storica al Catasto Terreni della suddetta particella, attualmente censita quale Ente Urbano. Da detta visura si evince che la particella è stata interessata da un incremento di superficie, con variazione d'ufficio in data 31/12/1991 in atti dal 08/02/1992 TM.277 (n. 29.46/1991), in virtù della quale sono state soppresse le particelle identificate al N.C.T. del Comune di Frattaminore al Fg. 5 con i nn. 689 e 690 (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.



Particella n. 209 fg. 5 del N.C.T. del Comune di Frattaminore

La suddetta ricostruzione è confermata anche da quanto riportato nell'atto di trasferimento del bene, riguardante la particella di terreno sulla quale è stato edificato il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato. Si evidenzia infatti che in detto atto è riportata, in relazione alla particella in oggetto, una superficie pari ad are 2,99, coerente con quanto si evince dalla visura catastale storica all'epoca della donazione, e che le particelle 689 e 690 risultano avere un'area totale di 50 centiare. Per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5.

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.

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Frattaminore, al Foglio 5, P.lla 209, Sub 8, Ctg. C/2 ovvero "Magazzini e locali di deposito", Cl. 1, Con. 220 mq, Sup. Catastale Totale 223 mq, R. € 238,60, Via Nuova n. 14, piano 2, interno 5 (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

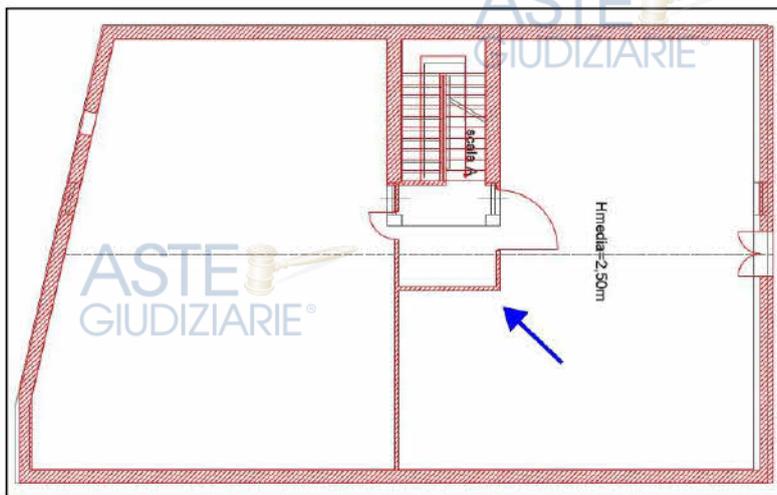
Si riporta di seguito in formato ridotto la planimetria catastale dell'immobile acquisita telematicamente dallo scrivente.



Planimetria catastale del 24/02/2012 – Sub. 8

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'immobile pignorato**, 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*).



Sovrapposizione della planimetria di rilievo (rosso) con la planimetria catastale (nero)

Dall'esame della sovrapposizione sopra riportata, è possibile osservare **che è stata riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale**, indicata con la freccia di colore blu e che consiste in una ripartizione interna della superficie calpestabile dell'immobile non denunciata al catasto e realizzata mediante l'impiego di pannelli divisorii di vario materiale.

Per maggiore chiarezza si riportano di seguito alcune fotografie scattate in occasione del sopralluogo.

pannelli divisorii



vista da locale n.1

vista da locale n.2

Al riguardo si precisa che, si ritiene di poter confermare l'attuale configurazione dell'immobile, prevedendo la presentazione di specifica pratica DO.C.FA. per l'aggiornamento della planimetria catastale. Per tale pratica che si stima un costo, comprensivo del compenso da corrispondere al tecnico abilitato, pari ad € 800,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale aggiudicatario.

**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. 51, 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.**

**LOTTO 51**

**Piena ed intera proprietà di immobile destinato a deposito** ubicato in Frattaminore (NA), alla via Nuova n. 26, piano secondo. L'immobile, che presenta un'altezza interna variabile da un massimo di 3,40 m ad un minimo di 0,50 m, è composto da un grande locale sottotetto, catastalmente indiviso, ma attualmente ripartito, per mezzo di pannelli divisorii, in due locali ed un connettivo. L'unità, la cui nuova configurazione dovrà essere legittimata mediante presentazione di pratica DOCFA, si presenta in uno stato manutentivo "**normale**".

L'unità pignorata confina a Nord con gli immobili identificati presso il N.C.E.U al fg. 5, p.lla 209, sub. 1 (corte interna) e sub. 5, (appartamento sito al piano inferiore); a Sud con la via Nuova; ad Ovest con le particelle 683, 685, 686, 677 e 256, fg. 5, del N.C.T e ad Est con gli immobili identificati presso in N.C.T. al fg. 5, p.lle 1240 e 660, nonché con la suddetta corte interna.

L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al Foglio n. 5, p.lla 209, sub. n. 8; categoria catastale "**C/2**"; lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale, in ragione della già citata suddivisione interna, non denunciata al catasto.

L'immobile è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 112/78 e successiva concessione 73/82 ed è oggetto delle successive istanze di sanatoria prot. n. 2450/86, integrazione della domanda in sanatoria prot. n. 49/2911, definizioni della domanda in sanatoria prot. n. 20197/17 e prot. n. 22872/17 rilasciate dal Comune di Frattaminore (NA). Tuttavia, come comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Frattaminore, la suddetta istanza risulta, ad oggi, non definita.

Lo stato dei luoghi risulta difforme a quanto indicato nella planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo valido, per via delle medesime difformità riscontrate in occasione del confronto con la planimetria catastale. A tal proposito si evidenzia che, ai

sensi della pronuncia n. 4267 del 14.0.2016 del Consiglio di Stato, la modifica della tramezzatura interna di un immobile, rientrando tra le attività di edilizia libera, non richiedono alcun titolo abilitativo.

Si evidenzia infine che la destinazione d'uso attualmente prevista è quella di "deposito" e che la stessa è compatibile con le prescrizioni di cui al P.R.G. per la zona "A – Zona residenziale vecchio centro" e del P.U.C per "La Città Storica", in cui ricade il bene oggetto di vendita.

**PREZZO BASE € 67.900,00**

**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 del fabbricato in cui è sito l'immobile 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, acquisito in copia dallo scrivente (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*). Si evidenzia che, superando il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **18/11/2015**, tale documento rappresenta il primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo.

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 ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, accertando che il bene trasferito coincida effettivamente con quello pignorato.

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

1) con atto di compravendita per Notaio Fimmanò del **14/11/1956** registrato a Napoli il 23/11/1956 al n. 36576 gli immobili sono pervenuti al sig. Omissis ;  
dal 14/11/1956 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 , il "suolo in Frattaminore (Napoli) di circa metri quadrati 445, con annesso terreno e stalluccia, con accesso mediante un cancello in ferro da via Nuova 14 (...) Detto cespite risulta rilevato in catasto terreni alla partita 1, foglio 5, infra maggior

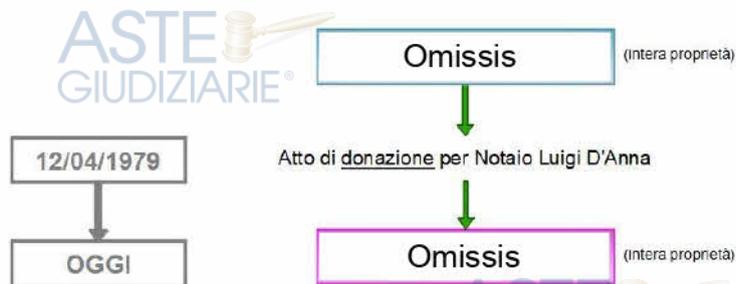
consistenza, alle particelle 209, per are 2,99; particella 687, per centiare 49; particella 688, per centiare 47; particella 689, per centiare 38 e particella 690, per centiare 12, tutte classificate quale Enti Urbani". In detto documento inoltre, è riportato che il cespite è munito di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Frattaminore al sig. Omissis, il quale consente che la stessa sia volturata alla figlia Omissis, unitamente alla proprietà dei beni.

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*

\* \* \*

Si precisa, infine, che lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di pignoramento (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), 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 del bene pignorato, 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 suddetta richiesta, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Frattaminore, con riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, ha consegnato, con verbale del 19/05/2020, copia della seguente documentazione (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Frattaminore*):

- **Progetto di costruzione di n. due appartamenti per civile abitazioni** in nome e per conto dei coniugi Omissis in virtù del quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in data 15/12/1978. Al riguardo, si precisa che la relativa documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale consta esclusivamente di un elaborato grafico che rappresenta le planimetrie di progetto, su cui non è riportato il numero di concessione. Tuttavia, è ragionevole presumere che lo stesso riguardi la Concessione Edilizia n. 112/78 richiamata nella ulteriore documentazione trasmessa relativa al bene in oggetto, in quanto riporta uno stralcio planimetrico in cui è evidenziata l'area distinta catastalmente al Foglio 5 P.lla 209, terreno sul quale ricade l'immobile pignorato.
- **Richiesta prot. 2008 del 27.12.1982**, indirizzata al capo ufficio tecnico del Comune di Frattaminore, in merito alla relazione relativa al sopralluogo effettuato da presentare presso il Comando Stazione dei Carabinieri, il Comando Vigili Urbani ed alla prefettura di Frattamaggiore.
- **Relazione di accertamento edilizio in via Nuova al fabbricato di proprietà della sig.ra Omissis**, redatta dal tecnico comunale dalla quale si evince che *“il fabbricato allo stato grezzo è stato realizzato in difformità di quanto autorizzato dalle concessioni edilizie 112/78 e 73/82”*.
- **Integrazione domanda in sanatoria pratica n. 329/86 – prot. 2450/86 presentata in data 04.01.2011 prot. n. 49** a nome della sig.ra Omissis e relativa alle opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia n. 112/78 e successiva Concessione Edilizia n. 2/81 e consistenti in:
  - piano S1 - creazione di un locale deposito;
  - piano T - chiusura del porticato con relativo cambio di destinazione d'uso ed ampliamento del corpo di fabbrica;
  - piano 1 - ampliamento del corpo di fabbrica;

- piano 2 - creazione di un locale sottotetto con copertura a doppia falda inclinata in luogo della copertura piana prevista dal titolo abilitativo.

La documentazione acquisita dallo scrivente relativa alla suddetta pratica consta di:

- Relazione tecnica descrittiva;
  - Certificato di idoneità statica;
  - Perizia giurata;
  - planimetrie, sezioni e grafici con individuazione delle difformità.
- **Richiesta di integrazione documentale prot. n. 18688 del 26/10/2017**, redatta dall'ufficio tecnico comunale e finalizzata all'integrazione della documentazione relativa all'istanza di condono pratica n. 329/86 per gli abusi edilizi siti in Frattaminore alla via Nuova 26.
  - **Definizione domanda in sanatoria prot. n. 2450 del 01/04/1986 presentata in data 17.11.2017 prot. n. 20197** relativa all'integrazione della documentazione presentata. La documentazione acquisita dallo scrivente, relativa alla suddetta pratica, consta di un allegato fotografico aggiornato.
  - **Definizione domanda in sanatoria prot. n. 2450 del 01/04/1986 presentata in data 29.12.2017 prot. n. 22872** relativa all'integrazione della documentazione presentata. La documentazione acquisita dallo scrivente relativa alla suddetta pratica consta di:
    - Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria;
    - Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere, ad integrazione di quella, già agli atti, redatta dall'ing. Omissis
    - Verbale di giuramento di perizia stragiudiziale;
    - Relazione tecnica descrittiva.

\* \* \*

In aggiunta, con verbale di consegna del 05/08/2020, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Frattaminore, con riferimento agli immobili pignorati, oggetto della richiesta dello scrivente, ha, altresì, attestato che:

*“Tenuto conto delle approfondite e ripetute ricerche effettuate presso l'archivio comunale, necessarie a prendere visione della copia della documentazione relativa alla procedura in oggetto, con la presente si comunica, altresì, che non vi sono ulteriori pratiche custodite presso questo Ufficio Tecnico”.*

\* \* \*

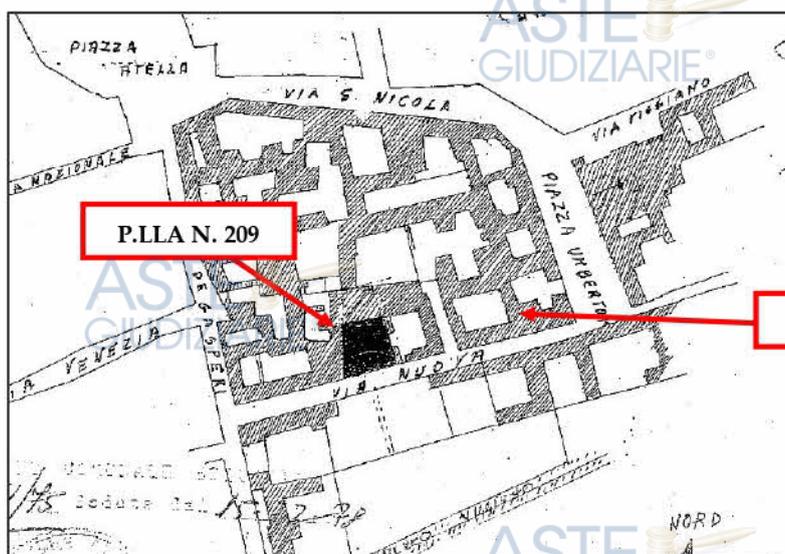
Si precisa, infine, che, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E. lo scrivente ha acquisito presso il Settore Urbanistico del Comune di Frattaminore il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui si trova il bene oggetto del presente lotto di vendita, dal quale si evince 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**".

\* \* \*

Dall'esame della documentazione acquisita, è stato possibile verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, che viene esaminata di seguito per il lotto identificato. In particolare, si evidenzia che il bene pignorato è stato edificato in virtù di:

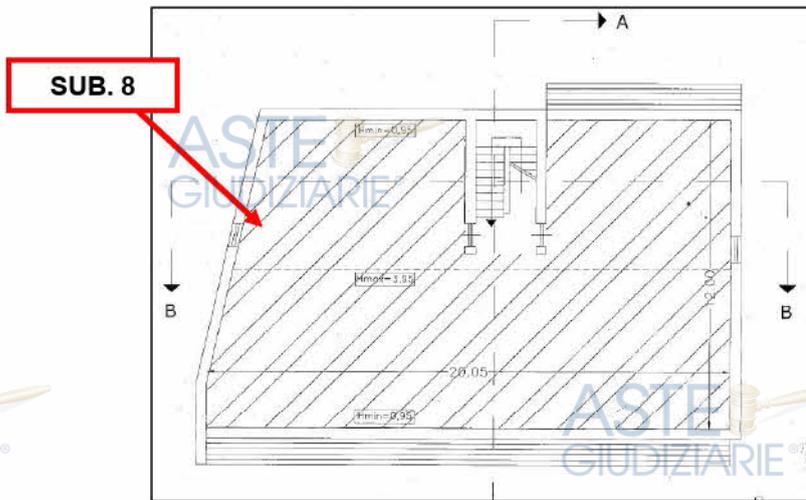
- **Concessione Edilizia n. 112/78**, per la realizzazione di "*due appartamenti per civile abitazioni*". Si riportano, di seguito, la planimetria generale e la pianta del piano terra allegati alla suddetta pratica:



Planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. 112/78 – Particolare planimetrico

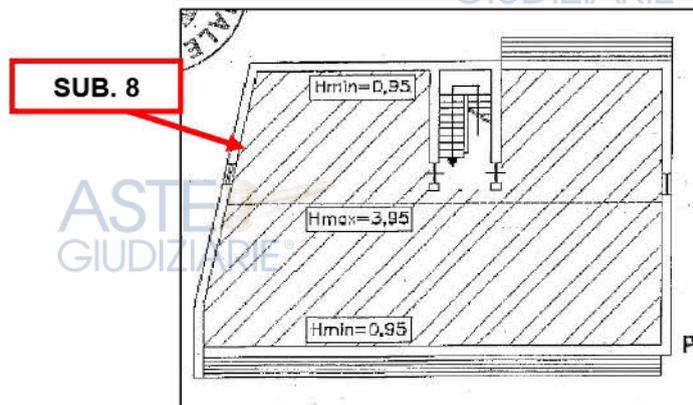
- secondo quanto riportato nella **relazione di accertamento edilizio in via Nuova al fabbricato di proprietà della sig.ra Omissis**, redatta dal tecnico comunale "*il fabbricato allo stato grezzo è stato realizzato in difformità di quanto autorizzato dalle concessioni edilizie 112/78 e 73/82*". Risulterebbe, pertanto, rilasciato un ulteriore titolo edilizio (Concessione Edilizia n. 73/82), di cui l'Amministrazione Comunale non ha rinvenuto la relativa documentazione né grafica né descrittiva, relativa a "*per la costruzione di una copertura a condizione che le altezze erano contenute in mt. 0,00 nei punti più bassi e mt. 2.10 il punto più alto, nonché la chiusura del porticato con un muretto con sovrastante barriera in ferro*";  
**Domanda in sanatoria pratica n. 329/86 – prot. 2450/86 e successiva integrazione presentata in data 04.01.2011 prot. n. 49**, relativa alle opere realizzate in difformità con i titoli abilitativi esistenti, tra le quali, in particolare, il piano secondo destinato a

deposito. Si riporta, di seguito, la pianta del suddetto piano, nella quale è visibile la creazione di tale superficie, assente nel titolo precedentemente autorizzato:



Planimetria allegata alla Integrazione n. 49/11 – Pianta piano terra

- Definizione domanda in sanatoria prot. n. 2450 del 01/04/1986 presentata in data 17.11.2017 prot. n. 20197, con la quale è stata presentata una documentazione fotografica, rappresentativa delle opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.
- Definizione domanda in sanatoria prot. n. 2450 del 01/04/1986 presentata in data 29.12.2017 prot. n. 22872. Si riporta, di seguito, il grafico allegato alla perizia giurata allegata alla suddetta pratica, in tutto rispondente a quanto osservato in merito alla pratica precedente.



Planimetria riportata nella perizia giurata allegata alla pratica n. 22872/17 - Pianta piano secondo

\*\*\*

In merito alla regolarità urbanistica dell'attuale configurazione e della destinazione d'uso dell'immobile, si ritiene di dover effettuare alcune precisazioni.

In relazione alla sopra richiamata istanza di condono, che risulta ad oggi non definita, secondo quanto comunicato dal Comune di Frattaminore, corre d'obbligo evidenziare quanto segue.

In primo luogo si ribadisce che, come si evince dalla relazione redatta dal tecnico comunale e confermato dalle relazioni allegate alle successive pratiche di integrazione, il fabbricato in cui è sito l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù di:

- **Concessione Edilizia n. 112/78** rilasciata al sig. Omissis e volturata alla figlia, sig.ra Omissis, in data 22.05.1981, per la realizzazione di due appartamenti al primo piano ed un portico al piano terra;
- **Concessione Edilizia n. 73/82**, rilasciata in data 09.07.1982 per la costruzione di una copertura di altezza compresa tra un massimo di 2,10 m ed un minimo di 0,00 m e la chiusura del porticato con un muretto sovrastato da una recinzione in ferro.

Tuttavia, avendo edificato lo stabile in difformità rispetto a quanto autorizzato dalle suddette concessioni, in data 01.04.1986 è stata presentata dalla proprietaria sig.ra Omissis domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, protocollata al n. 2450.

\* \* \*

Pertanto, poiché è stata rilevata la presenza di opere di natura abusiva, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., lo scrivente ha verificato innanzitutto la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Al riguardo, al fine di verificare la presenza della cosiddetta doppia conformità (al momento della costruzione ed al momento della presentazione della domanda di sanatoria) occorre considerare che l'immobile ricade nel centro urbano del Comune di Frattaminore in zona "A" del P.R.G. – "Zona residenziale vecchio centro", nella quale non sono possibili incrementi di volumetria ai sensi delle N.T.A. dello strumento urbanistico.

Difatti, all'art. 7 è espressamente indicato che *"Nelle more dell'adozione del P.P.E. saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria degli edifici e risanamento igienico dei singoli edifici. Le industrie attualmente esistenti, inglobate nel complesso degli edifici residenziali del vecchio centro storico sono destinate alla semplice conservazione e per esse sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e quelle opere di ristrutturazione volumetriche necessarie al funzionamento delle industrie esistenti. Sono consentite integrazioni volumetriche solo per impianti accessori e di servizi (sanitario, sociale ecc.)"*

L'area è perimetrata, inoltre, nella zona denominata "La città storica" del P.U.C. adottato con D.G.C. n. 54 del 11/06/2020. Secondo le corrispondenti N.T.A. di cui al Titolo V del Sistema Insediativo Residenziale, non è ammesso "nessun aumento di volumetria al di fuori dei meccanismi di premialità ed incentivazione (...)".

Si può affermare, dunque, che non c'è possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, poiché non sussiste la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (difatti, attualmente non sono consentiti ampliamenti volumetrici).

\* \* \*

Per quanto concerne l'istanza di sanatoria presentata dalla debitrice ai sensi della L. 47/85, si ritiene opportuno richiamare quanto disposto dall'art. art. 31, commi 1 e 2:

*"1. Possono, su loro richiesta, conseguire la concessione o la autorizzazione in sanatoria i proprietari di costruzioni e di altre opere che risultino essere state ultimate entro la data del 1° ottobre 1983 ed eseguite:*

- a. senza licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire prescritte da norme di legge o di regolamento, ovvero in difformità dalle stesse;*
- b. in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace, ovvero nei cui confronti sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa.*

*2. Ai fini delle disposizioni del comma precedente, si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente."*

A tal proposito, si ritiene utile richiamare la sopracitata relazione tecnica redatta da un tecnico comunale, in cui è riportato che, per il fabbricato in oggetto, era stata presentata in data 30.11.1982 al prot. n. 6329, unitamente ad una quietanza di acconto a titolo di oblazione pari a lire 1.200.000, una richiesta di sanatoria, per le opere realizzate in difformità dalla concessione edilizia, ai sensi del D.L. 30.09.1982 n. 688, art. 9 (successivamente soppresso). Pertanto, si può affermare che l'abuso sia stato compiuto in data antecedente alla suddetta richiesta e, di conseguenza, in data antecedente al 1983.

Inoltre, al fine di verificare che l'immobile in esame si configuri come opera per la quale sia ammissibile la sanatoria ai sensi della L. 47/85, si ritiene utile richiamare di seguito l'art. 33, secondo cui:

*"1. Le opere di cui all'articolo 31 non sono suscettibili di sanatoria quando siano in contrasto con i seguenti vincoli, qualora questi comportino inedificabilità e siano stati imposti prima della esecuzione delle opere stesse:*

- a) vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;*

- b) *vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali;*
- c) *vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna;*
- d) *ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree.*

2. Sono altresì escluse dalla sanatoria le opere realizzate su edifici ed immobili assoggettati alla tutela della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e che non siano compatibili con la tutela medesima.

3. Per le opere non suscettibili di sanatoria ai sensi del presente articolo si applicano le sanzioni previste”.

Pertanto, ai sensi dei sopracitati articoli e secondo quanto sin qui osservato, si evidenzia che le opere per le quali è stata presentata l’istanza risultano essere coerenti a quanto previsto dalla normativa e non si pongono in contrasto con alcun vincolo.

Relativamente alla documentazione da presentare in allegato all’istanza ed alle relative tempistiche, secondo quanto sancito dal comma 1 dell’art. 35, L.47/85:

*“1. La domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria deve essere presentata al comune interessato entro il termine perentorio del 30 novembre 1985. La domanda è corredata dalla prova dell’eseguito versamento dell’oblazione, nella misura dovuta secondo l’allegata tabella, ovvero di una somma pari ad un terzo dell’oblazione, quale prima rata.”* In merito al termine previsto dal suddetto articolo, si evidenzia che in data 19.12.1985 il Senato si è espresso favorevolmente alla proroga del condono edilizio, facendo slittare il termine previsto dalla legge al 31 marzo del 1986. Veniva inoltre confermato un ulteriore intervallo di tempo, compreso tra il 31 marzo ed il 30 settembre 1986, durante il quale era ancora possibile presentare la domanda, corrispondendo una maggiorazione della multa dovuta del 2% per ogni mese, o frazione, successivo al 31 marzo.

La domanda a firma della debitrice risulta, pertanto, presentata nei termini di legge.

\* \* \*

In merito allo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti, si evidenzia, infine, che, tra i documenti acquisiti dallo scrivente, vi è una richiesta di integrazione documentale, inviata dal settore tecnico comunale alla debitrice eseguita in data 26.10.2017, da presentare *“entro il termine perentorio di 20 gg. dal ricevimento della presente comunicazione”*. Il documento specifica, inoltre, che *“Qualora non pervengano le integrazioni documentali richieste già con nota prot. 21204 del 28/12/2016 e/o le eventuali osservazioni o documentazioni che dovessero pervenire non siano pertinenti o non siano ritenute accettabili, con apposita motivazione da parte di questo ufficio, sarà emesso il procedimento definitivo di diniego”*.

In riscontro alla suddetta richiesta, sono state presentate:

- **Definizione domanda di sanatoria pratica 329/86, protocollo n. 20197**, presentata il **17.11.2017**, con la quale sono state consegnate le visure e planimetrie catastali ed un rilievo fotografico aggiornato e nella cui lettera di accompagnamento è specificato che

la restante documentazione richiesta era già stata inoltrata con istanza di integrazione prot. 49/2011;

- **Definizione domanda di sanatoria pratica 329/86, protocollo n. 22872**, presentata il 29.12.2017, con la quale sono state inoltrate la ricevuta del versamento dei diritti di segreteria, una perizia giurata (ad integrazione della perizia redatta dall'ing. Omissis data 12.05.1986, già agli atti), una relazione tecnica (in sostituzione di quella consegnata con prot. 49/2011), gli schemi di calcolo delle oblazioni e degli oneri concessori, la planimetria e visura dell'immobile identificato presso il N.C. E.U. al fg. 5, p.lla 209, sub. 3 (a completamento degli atti catastali trasmessi con la precedente nota).

In merito ai costi correlati alla pratica in oggetto, si rammenta invece che, allegati alla definizione prot. 22872/2017, vi sono i due documenti denominati "calcolo oneri concessori" e "calcolo oblazione" nei quali sono stati computati, unitamente all'intero importo da corrispondere ed al calcolo di quanto già versato da parte della proprietaria del bene, le somme totali rimanenti, comprensive di interessi, calcolati al 27.12.2017, che assommano ai seguenti importi:

- Totale oneri concessori da versare	€ 6.085,94
- Oneri concessori versati (bonifico del 29/12/2010)	€ 2.397,70
- <b>Oneri concessori da versare</b>	<b>€ 3.688,24</b>
- <b>Interessi legali da versare</b> (dal 01/04/1986 al 31/12/2017)	<b>€ 7.947,95</b>
- <b>Totale da versare (oneri + interessi)</b>	<b>€ 11.636,19</b>

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, si è ritenuto opportuno applicare una decurtazione del 5% al valore di mercato del bene determinato in risposta al quesito n. 12, in ragione dell'istanza di condono pendente sul bene pignorato, che risulta attualmente ancora non definita.

Per quanto concerne la destinazione d'uso del bene, il cespite appartiene alla categoria catastale "C/2 – Magazzini e locali di deposito" (Cfr. All. 3 – Dati catastali), coerente con quanto riportato nell'istanza di sanatoria e con lo strumento urbanistico vigente.

\* \* \*

Dal confronto tra la documentazione grafica allegata alla Integrazione domanda in sanatoria n. 329/86 del 04.01.2011, che deve essere considerata quale riferimento per la verifica della conformità della costruzione realizzata rispetto a quella autorizzata (trattandosi dell'ultima pratica presentata dal debitore), e quanto rilevato in occasione del sopralluogo condotto dallo scrivente è possibile osservare che **l'immobile pignorato presenta una difformità rispetto alla configurazione riportata nell'istanza di condono.**

Per maggiore chiarezza e come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria allegata al titolo autorizzativo sopra richiamato (nero) e la planimetria di rilievo (rosso) (Cfr. All. 16 – *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria allegata al titolo abilitativo alla costruzione*).



*Sovrapposizione planimetria allegata alla Integrazione n. 49/11 (nero) – planimetria di rilievo (rosso)*

Nella sovrapposizione sopra riportata, è indicata con la freccia di colore blu la medesima difformità già in occasione con il confronto con la planimetria catastale. L'immobile infatti è stato ripartito in un due ambienti distinti, in luogo di un unico ambiente indiviso previsto dai titoli.

A tal riguardo si osserva che la ripartizione dell'unità immobiliare non ha comportato aumenti di volumetria né di superficie dell'immobile. Si richiama, in merito, quanto sancito dalla pronuncia n. 4267 del 14.10.2016 da parte del Consiglio di Stato: “La modificazione delle tramezzature interne di un appartamento, lo spostamento del servizio igienico e l'eliminazione di un precedente ambiente (avvenuto evidentemente anch'esso mediante demolizione di una preesistente tramezzatura) costituiscono opere interne all'unità abitativa e, come tali, qualificabili come manutenzione straordinaria, che non richiedono alcun titolo abilitativo rientrando nell'attività edilizia libera”.

Pertanto, al fine di non deprezzare il bene in maniera ingiustificata ed alla luce delle considerazioni sopraesposte, si ritiene di poter considerare legittima la configurazione rilevata e di non dover prevedere alcuna modifica dello stato dei luoghi.

\* \* \*

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 l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al **Fg. 5 P.IIa 209 Sub. 8** (categoria catastale C/2 – "Magazzini e locali di deposito") risultava **occupato senza titolo dagli inquilini dei due immobili siti al piano inferiore** (Cfr. All. 1 – Verbale di accesso e foglio informativo).

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 non è presente alcun 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.

**STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

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

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

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2019 - 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: Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite ad un immobile in "normale" stato di conservazione di tipologia "depositi" (categoria catastale C/2) ubicato nella zona "B3 – Centrale/CENTRO STORICO" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio), risultano comprese tra un valore minimo pari a 0,90 €/mq x mese ed un valore massimo pari a 1,80 €/mq x mese (Cfr. All. 17 – Banca dati quotazioni immobiliari), addivenendo ad un valore medio pari a 1,35 €/mq x mese.

Quotazione 2: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un magazzino (categoria catastale C/2) in "normale" stato di conservazione, ubicato nella zona definita "Centro Storico" (Magazzini, valore medio) del Comune di Frattaminore, risulta pari a 0,94 €/mq x mese (Cfr. All. 17 – Banca dati quotazioni immobiliari).

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	agenzia immobiliare	Casoria	€ 220,00	200	1,1	0,94	1,03	0,85	0,88
2	Subito	Casalnuovo	€ 350,00	100	3,5	0,94	3,29	0,85	2,80
3	Subito	Frattamaggiore	€ 2.000,00	700	2,9	0,97	2,77	0,85	2,36
<b>PREZZO MEDIO</b>									<b>2,01</b>

*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 ragguglio 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 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 Casoria, Casalnuovo e Frattamaggiore.

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 dell'OMI che rispetto a quelle desunte dalle indagini di mercato. Pertanto, eseguendo una media unicamente tra la "Quotazione 1" e la "Quotazione 3", 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 240,40 mq, risulta pari a circa **400,00 €/mese**.

Per quanto concerne l'indennità di occupazione da richiedersi all'occupante, è necessario applicare una decurtazione del 15% all'importo precedentemente determinato, 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 **340,00 €/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) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi **non sussistono altre procedure esecutive**;
- 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 quale formalità pregiudizievole unicamente 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 S.C.A.**
- i costi necessari per la **regolarizzazione catastale** tramite pratica DOCFA;
- rimozione delle porte interne.

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	Presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
3	Pratica DO.C.FA. per regolarizzazione catastale	€ 800,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.694,00</b>

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, urbanistica e la certificazione energetica (punti 2 e 3 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 sull'immobile pignorato 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.**

Il bene oggetto della procedura è ubicato 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 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

maggior 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 mancanza 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*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2019 - ultimo aggiornamento;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni agosto 2020;
- 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	agenzia immobiliare	Casoria	€ 220,00	200	1,1	0,94	1,03	0,85	0,88
2	Subito	Casalnuovo	€ 350,00	100	3,5	0,94	3,29	0,85	2,80
3	Subito	Frattamaggiore	€ 2.000,00	700	2,9	0,97	2,77	0,85	2,36
PREZZO MEDIO									2,01

#### 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 alcun immobile comparabile con quello oggetto di quotazione, con

destinazione d'uso deposito, in locazione nel territorio del Comune di Frattaminore ed, in particolare, nella zona centrale 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 nei Comuni di Frattamaggiore, Casoria e Casalnuovo.

**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	trova casa	Frattamaggiore	€ 50.000,00	84	595	0,97	577	0,85	491
2	immobiliare	Frattamaggiore	€ 25.000,00	125	200	0,90	180	0,85	153
3	commerciali	Frattaminore	€ 6.500,00	50	130	0,95	124	0,85	105
								1	249,6

*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. Anche per le quotazioni di vendita, inoltre, attesa l'impossibilità di reperire un numero congruo di immobili sul mercato nel Comune di Frattaminore, la ricerca è stata estesa al limitrofo Comune di Frattamaggiore.

\* \* \*

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il lotto di vendita individuato.

Stima analitica.

**Quotazione 1:** Con riferimento alla categoria catastale "C/2 – Magazzini e locali di deposito", si evidenzia che l'OMI (II sem 2019 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "B3 – Centrale/CENTRO STORICO" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio). Considerando un valore medio tra le suddette quotazioni, risulta che il **canone**

di un immobile in condizioni “normali”, avente una superficie commerciale lorda di circa **240,40 mq** può essere compreso tra a € 216,00 e € 433,00 mensili; considerando un valore medio, si addiviene ad un canone pari a circa **€ 325,00 mensili**.

Quotazione 2: La quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* per la zona “Centro storico” riferite ad un immobile in normale stato di conservazione “**normale**” di tipologia “deposito” (magazzini, valore medio) risulta pari a 0,94 €/mq x mese riferito alla superficie lorda. Pertanto il canone di locazione di un immobile avente una superficie lorda di circa 240,40 mq corrisponde a circa **226,00 €/mese**.

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 **€ 480,00 mensili**.

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 dell’OMI che rispetto a quelle desunte dalle indagini di mercato. Pertanto, è stata eseguita la media unicamente tra la “Quotazione 1” e la “Quotazione 3”, prendendo in considerazione il valore di € 400,00 mensili; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 4.800,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, 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 € 3.360,00.

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 deposito (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	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Nel caso dell'immobile in esame, considerato che:

- presenta uno stato di conservazione "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 normali condizioni di manutenzione;
- l'immobile è sito all'ultimo piano dell'edificio, nel sottotetto, raggiungibile mediante il corpo scala del fabbricato, privo di ascensore;
- presenta un grado di finitura normale;

si ottiene un saggio finale pari a 3,40%, 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:

$$V_{m1} = € 3.360,00 / 0,0340 = \text{circa } € 98.820,00$$

Stima sintetica.

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 con stato di conservazione "normale", può essere compreso tra 245,00 – 490,00 €/mq ed, in particolare, considerando un valore medio, si ottiene un il valore unitario pari a circa 368,00 €/mq. A tale valore, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 5%, in ragione della riduzione di altezza interna dovuta al tetto a doppia falda, addivenendo ad un importo di **350,00 €/mq**.



Quotazione 2: La quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* per la zona “Centro storico” riferite ad un immobile in normale stato di conservazione “normale” di tipologia “deposito” (magazzini, valore medio) risulta pari a 311,00 €/mq riferito alla superficie lorda. Applicando, anche in tal caso, una decurtazione del 5%, in ragione della riduzione di altezza interna dovuta al tetto a doppia falda, si ottiene un importo di **296,00 €/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 **249,60 €/mq**.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di circa 300,00 €/mq; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (300,00 \text{ €/mq} \times 240,40 \text{ mq}) = \text{€ } 71.700,00$$

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:

$$V_m = (\text{€ } 98.820,00 + \text{€ } 71.700,00) / 2 = \text{circa € } 85.260,00$$

**valore di mercato del lotto pignorato**

corrispondente ad un importo unitario pari a circa **355,00 €/mq**.

\* \* \*

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

- lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta occupato, sebbene in assenza di titolo;
- l'assenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;
- la presenza di un'istanza di condono non ancora definita;

si è ritenuto opportuno applicare un'ulteriore decurtazione del 10%, come si evince dalla tabella seguente:

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

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 85.260,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	355,00 €/mq ca
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del 10 %	€ 76.740,00
Regolarizzazione Catastale	€ 800,00
Presentazione SCA	€ 500,00
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
spese condominiali	nessuna
valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 75.440,00

V<sub>MERCATO</sub> = € 75.440,00

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:

$V_{asta} = € 67.900,00$

**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.**

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato 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

congiugi 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 209;
  - Visura storica N.C.T. Fg. 5, P.IIa 689;
  - Visura storica N.C.T. Fg. 5, P.IIa 690;
  - Estratto di mappa Fg. 5;
  - Visura storica N.C.E.U. Fg. 5, P.IIa 209, Sub. 8, cat. C/2;
  - Planimetria catastale Fg. 5, P.IIa 209, Sub. 8;
  - Elaborato planimetrico;
- 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;
- 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;
- Licenza Edilizia 112/78;
  
- Richiesta e riscontro parere tecnico;
- Integrazione domanda in sanatoria prot. 49/11;
- Richiesta di integrazione documentale prot. 18688/17;
- Definizione domanda in sanatoria prot. 20197/17;
- Definizione domanda in sanatoria prot. 22872/17.

**Allegato 11 Diagramma di flusso passaggi di proprietà**

**Allegato 12 Richiesta e riscontro ufficio anagrafe in merito alla debitrice**

**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 alla costruzione**

**Allegato 17 Banca dati quotazioni immobiliari**

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

**Allegato 19 Prova della spedizione della relazione peritale al debitore, al custode ed al creditore precedente**



Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 47 pagine (1 fasciata) oltre n. 19 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, 16 settembre 2020

L'Esperto Stimatore  
Ing. Francesco Riboldi

