

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

RELAZIONE TECNICA

LOTTO 53 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

Aversa, 9 novembre 2020

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi

GRUPPO INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI
DOTT. ING.
RIBOLDI FRANCESCO
SCRITTO ALL'ALBO
PROFESSIONALE
COL.N. 14283
NO. 111

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 17/04/2019 lo scrivente, unitamente ai propri collaboratori tecnici Ing. Omissis ed Ing. Omissis, ha provveduto quindi ad ispezionare il cespite oggetto della presente relazione, sito in Frattaminore alla via Turati n. 38, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al Fg. 1, p.lla 1058, sub. n. 127, e ad effettuare 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 all'immobile in esame (Cfr. All. 2 – *Certificazione notarile*).

Per quanto concerne i dati catastali storici, si precisa che l'immobile oggetto della presente relazione presenta la medesima identificazione catastale sin dalla costituzione del 03/07/2001. Per ciò che concerne invece la particella 1058, fg. 1, del N.C.T. sulla quale è ubicato il complesso edilizio nel quale ricade il bene pignorato, si osserva che la stessa deriva dalla variazione del 05/04/2001 con la quale sono state soppresse le particelle 1013, 1015 e 1016, fg. 1, del N.C.T.

Relativamente alla provenienza del bene si rappresenta che la ricostruzione dei passaggi di proprietà intercorsi riportata nella certificazione si ferma:

- per le particelle nn. 1013 e 1015, alla successione in morte del sig. Omissis , deceduto il 26/11/1970;
- per la particella n. 1016, alla successione in morte del sig. Omissis , deceduto il 27/12/1941.

Per tutte le particelle citate, pertanto, la certificazione notarile non individua un atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo. Per questo motivo, lo scrivente ha ravvisato la necessità di effettuare ulteriori ispezioni cartacee presso l'Ufficio della Conservatoria di Napoli, dalle quali:

- per le particelle nn. 1013 e 1015, non è stata individuata alcuna trascrizione ispezionando il nominativo del sig. Omissis per l'intero periodo disponibile;
- per la particella n. 1016, ispezionando il nominativo del sig. Omissis , è stato individuato che il terreno originario gli è pervenuto giusto atto di divisione del 20/06/1917 trascritto ai nn. 7379/3580 il 10/07/1917 per Notaio dott. Domenico Lanna, coadiutore del Notaio Lorenzo Fabozzi.

* * *

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 53, costituito dall'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore, al Fg. 1, P.IIa 1058, Sub. n. 127** di proprietà del signor Omissis .

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

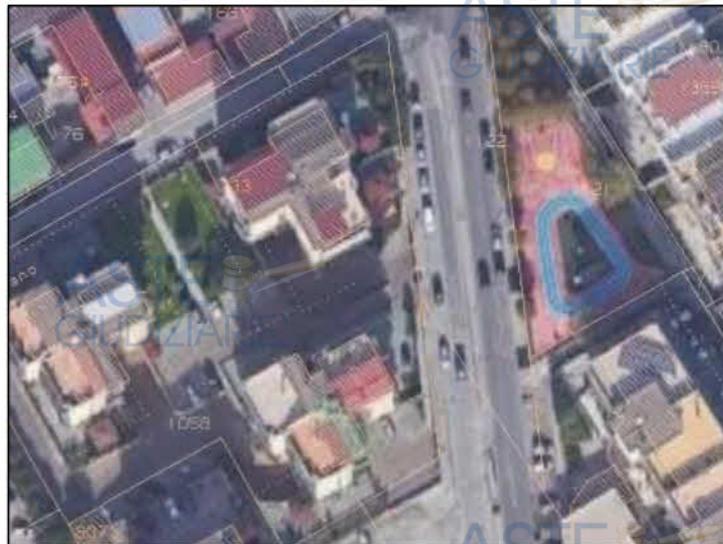
Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in un edificio composto da un seminterrato e sette livelli fuori terra sito in Frattaminore alla via Turati n. 38.

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

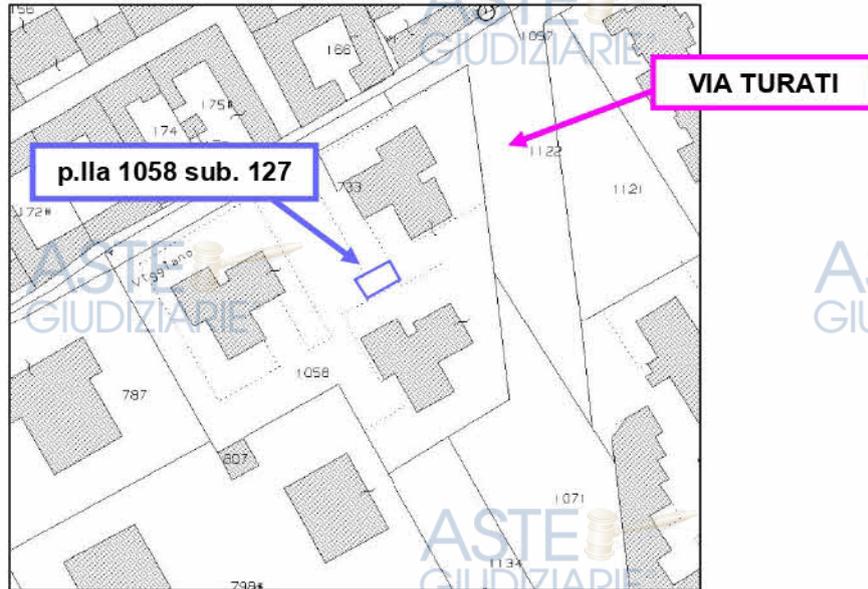
Mappa catastale Fg. 1 P.IIa 1058



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 1 P.IIa 1058

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 scattata in occasione del sopralluogo, nelle quali è stato indicato l'immobile oggetto del presente lotto di vendita.



Mappa catastale Fg. 1 P.lla 1058



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 1, P.lla 1058 (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*), Sub 127, Ctg. C/6 ovvero “*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*”, Cl. 4, Cons. 41 MQ, Sup. Catastale Totale 41 mq, R. € 63,52, Via Filippo Turati, piano S1, interno 18, scala C, edificio C.



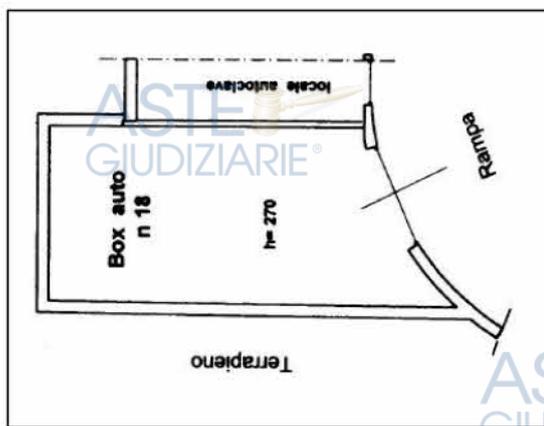
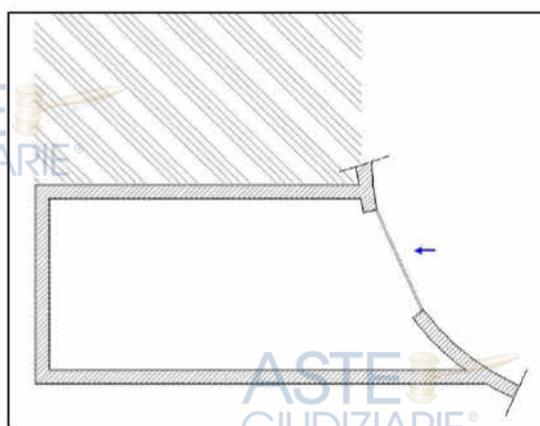
Per quanto concerne i dati catastali indicati nell’atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nella visura catastale storica



aggiornata acquisita telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

In occasione dell'accesso, è stato rilevato che l'immobile risultava utilizzato dal proprietario stesso come deposito e non presentava difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale corrispondente, acquisita telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*)

Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo.



Planimetria di rilievo del 17/04/2019

Planimetria catastale del 03/07/2001

* * *

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), il signor Omissis, debitore esecutato, 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.

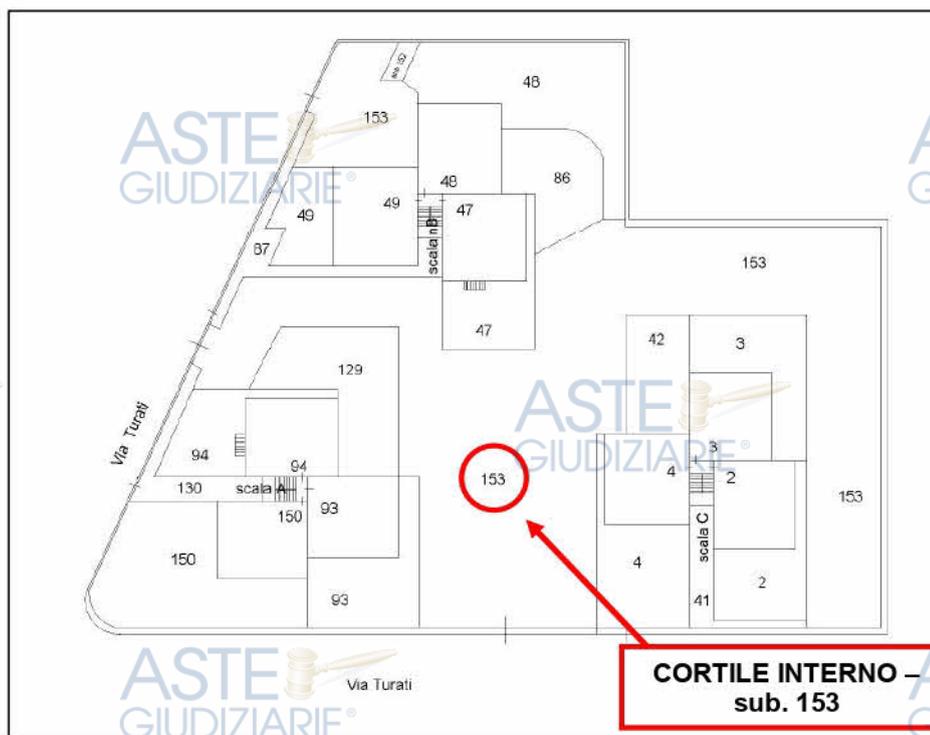
* * *

L'immobile catastalmente identificato con il subalterno 127, confina a Nord con il locale autoclave, identificato presso il N.C.E.U. al fg. 1, p.lla 1058, sub 132; a Sud e ad Ovest con il terrapieno ricadente nella p.lla 1058 del fg. 1 del N.C.T. e ad Est con la rampa di collegamento con il cortile del fabbricato, identificato presso il N.C.E.U al fg. 1, p.lla 1058, sub. 129.

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 complesso edilizio ubicato in Frattaminore alla via Turati n. 38, che versa in stato di conservazione "normale".

Detto complesso si trova in una zona periferica del Comune di Frattaminore, nella quale non sono presenti attrezzature né aree verdi, ma solo alcune attività commerciali. L'accesso al condominio avviene attraverso alcuni varchi pedonali e carrabili inseriti nella recinzione che delimita il parco denominato "Domus Atella". Il complesso è costituito da tre fabbricati indipendenti, collocati in un'area, adibita a cortile ed identificata presso il N.C.E.U. al fg. 1, p.lla 1058 sub. 153, come si evince dall'elaborato planimetrico di seguito riportato, acquisito telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – Dati catastali).



Elaborato planimetrico del 11/06/2014 – Fig. 1 P.lla 1058

Si riportano di seguito un'ortofoto e una foto con l'indicazione dei suddetti cancelli di accesso reperita dal web.



Ortofoto



Ingresso pedonale e carrabile ai fabbricati

* * *

Trattandosi di un complesso edilizio nel quale sono ubicate diverse unità, **risulta costituita un'amministrazione condominiale**, come dichiarato dalla parte debitrice con mail del 07/09/2020. Per quanto concerne le dotazioni condominiali, si rappresenta che il Regolamento Condominiale fornito dall'Amministratore avv. Omissis riporta che (Cfr. All. 18 – Documentazione Condominio):

"Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini del fabbricato:

- le fondazioni ed i pilastri di cemento armato con le relative murature di compagno;
- la rete delle fognature orizzontali, gli scarichi verticali e pluviali, le colonne fecali, gli impianti per l'acqua, gas, energia elettrica, linee telefoniche, citofoniche e televisive fino al

punto di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini, le scale, i ballatoi fino alle porte di capo scala di ciascun appartamento;

- gli ascensori ed i relativi locali adibiti a sala macchine, nonché tutte le altre opere manufatte, installazioni e servizi indispensabili alla conservazione ed all'uso comune del fabbricato.

Le spese di manutenzione, di ripartizione e ricostruzione delle parti comuni del fabbricato, nonché le spese per il servizio di pulizia, dell'illuminazione, ecc. ed ogni altra spesa da considerare comune, saranno ripartite tra tutti i condomini secondo il valore condominiale della proprietà di ciascuno."

Il Regolamento precisa, inoltre, che "Restano d'esclusiva proprietà della Coop. "Domus Atella" o dei suoi aventi causa, a qualsiasi titolo:

1. le terrazze di copertura del fabbricato con annessi stenditoi;
2. i locali posti al piano cantinato e seminterrato con i rispettivi percorsi carrabili e rampe d'accesso;
3. i viali carrabili e pedonali ed i posti auto di parcheggio scoperto dell'intero complesso residenziale;
4. le zone di suolo non occupate dalle costruzioni;
5. le intercapedini fra il fabbricato e le proprietà aliene e la strada pubblica;
6. le rampe delle scale A, B e C che dal piano terra portano ai locali interrati.

* * *

L'immobile identificato con il **subalterno n. 127**, appartenente alla tipologia catastale "C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)", al momento dell'accesso versava in uno stato manutentivo "**normale**" (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica).

L'unità pignorata, ubicata al piano seminterrato è composta da un unico ambiente indiviso, di cui si riportano si seguito alcune foto scattate in occasione dell'accesso e la relativa planimetria di rilievo (Cfr. All. 8 – Rilievo planimetrico dell'immobile).



ingresso – lato esterno

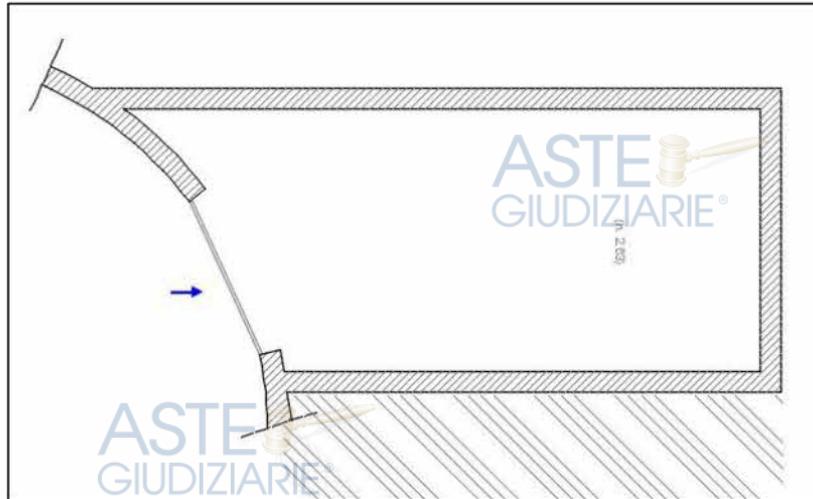


ingresso – lato interno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ambiente interno



Planimetria stato dei luoghi al 17/04/2019

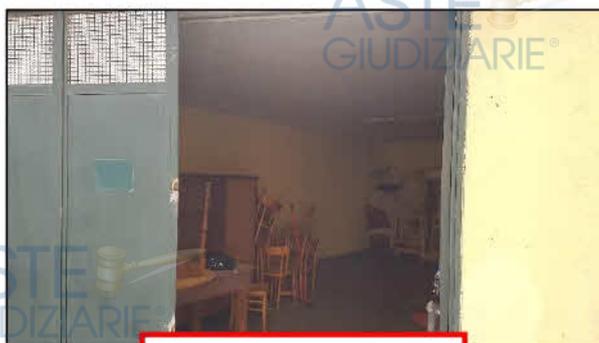
L'unità pignorata, dotata di impianto elettrico, presenta:

- un'altezza interna pari a circa 2,60 m;
- pareti dipinte di colore giallo e pavimenti in gres grigio;

PAVIMENTI E PARETI



- porta esterna in ferro a doppio battente



PORTA DI INGRESSO

* * *

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, tuttavia, 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

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 **50,55 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 **40,90 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 nella visura catastale storica acquisita dallo scrivente è riportato che il mappale di terreno correlato all’unità immobiliare pignorata è quello identificato al fg. 1 p.lla 1058. Lo scrivente ha, pertanto, provveduto ad acquisire anche la visura catastale storica al Catasto Terreni della suddetta particella, attualmente censita quale Ente Urbano, dalla quale si evince che la stessa deriva dall’unione, avvenuta in data 05/04/2001 con pratica prot. n. 203911 in atti dal 05/04/2001, delle particelle identificate al N.C.T. del Comune di Frattaminore al fg. 1 con i nn. 1013, 1015, 1016.

Dalle visure catastali storiche delle suddette particelle, oggi soppresse, depositate presso al Catasto Terreni ed acquisite dallo scrivente, infine, si evince che le stesse derivano rispettivamente da:

P.lle 1013 e 1015

- **FRAZIONAMENTO del 01/04/1982 in atti dal 04/12/1989 (n. 3.1/1982)**, con cui l’immobile originario identificato al fg. 1, p.lla 36, è stato frazionato nelle p.lle nn. 36, 732 e 733; per maggiore chiarezza, si riporta di seguito una planimetria del suddetto frazionamento allegata all’atto di divisione per Notaio Rosa Lezza Oliviero del 26/04/1982 (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*):



Frazionamento allegato ad atto di divisione per Notaio Rosa Lezza Oliviero del 26/04/1982

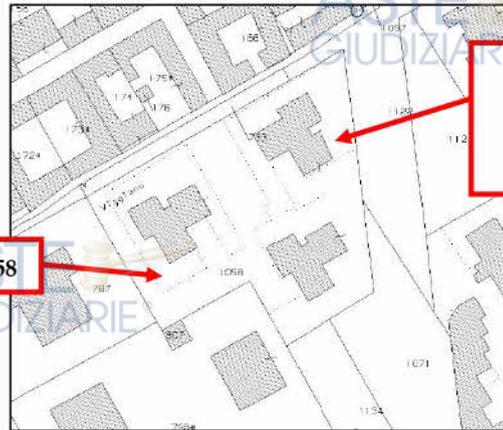
- **FRAZIONAMENTO in atti dal 02/02/1999 (n. 6.1/1987)**, con cui l'immobile identificato al fg. 1, p.lla 36, è stato frazionato nelle p.lle nn. 36 e 798;
- **FRAZIONAMENTO del 30/03/2001 protocollo n. 229917 in atti dal 30/03/2001**, con cui gli immobili identificati al fg. 1, p.lle nn. 36 e 732, sono stati soppressi ed hanno generato le particelle nn. 1012, 1013, 1014 e 1015;

P.lla 1016

- **FRAZIONAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 01/03/2000**, con cui è stato soppresso l'immobile originario identificato al fg. 1, p.lla 31, da cui ha avuto origine l'attuale p.lla n. 1016.

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale del N.C.T. terreni ed un particolare catastale allegato alla Variante alla Concessione Edilizia n. 5 del 14/05/99 che riporta la consistenza ed il posizionamento planimetrico delle particelle originarie nn. 1013 e 1015.





FABBRICATO NEL
QUALE È UBICATO
L'IMMOBILE
PIGNORATO

P.LLA N. 1058

Particella n. 1058 fg. 5 del N.C.T. del Comune di Frattaminore



P.LLA N. 1058

Particolare catastale allegato progetto di variante

La suddetta ricostruzione è confermata anche da quanto riportato negli atti di trasferimento del bene, per i cui 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 né 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 1, P.lla 1058, Sub 127, Ctg. C/6 ovvero "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)", Cl. 4, Con. 41 mq, Sup. Catastale Totale 41 mq, R. € 63,52, Via Filippo Turati, piano S1, interno 18, scala C, edificio C (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

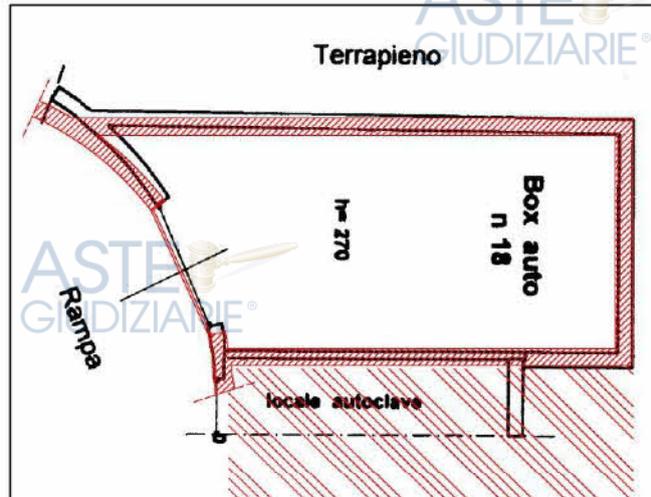
Si riporta di seguito in formato ridotto la planimetria catastale dell'immobile acquisita telematicamente dallo scrivente.



Planimetria catastale del 21/06/2001 – Sub. 127

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 non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale.**

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. 53, 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 53

Piena ed intera proprietà di immobile destinato a box auto, ubicato in Frattaminore (NA) nel complesso edilizio "Domus Atella" alla via Filippo Turati n. 38. Sito al piano seminterrato, vi si accede attraverso una rampa carrabile che conduce dal cortile condominiale ai locali sottoposti. L'immobile, che si presenta in uno stato manutentivo **"normale"**, è composto da un unico ambiente indiviso e presenta un'altezza interna pari a circa 2,60 m.

L'unità pignorata confina a Nord con il locale autoclave, identificato presso il N.C.E.U. al fg. 1, p.lla 1058, sub 132; a Sud e ad Ovest con il terrapieno ricadente nella p.lla 1058 del fg. 1 del N.C.T. e ad Est con la rampa di collegamento con il cortile del fabbricato, identificato presso il N.C.E.U al fg. 1, p.lla 1058, sub. 129.

L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore al Foglio n. 1, p.lla 1058, sub. n. 127 ed appartiene alla categoria catastale "C/6"; lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

L'immobile è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 5/99 e successive varianti. 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 "box auto" e che la stessa risulta compatibile con le prescrizioni di cui al P.U.C. per la zona "Aree interne ai P.E.E.P." in cui ricade il bene oggetto di vendita.

PREZZO BASE € 29.200,00

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

Il signor Omissis, debitore esecutato, ha acquisito la piena proprietà del fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto della presente relazione mediante l'atto di **assegnazione a socio di cooperativa edilizia** per Notaio Sergio Mililotti del **19/01/2004** rep. n. 21384 racc. n. 6401, trascritto in data 28/01/2004 ai nn. 3235/2496 ed acquisito in copia dallo scrivente presso lo studio notarile Mililotti (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*). Si evidenzia che tale atto non supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **18/11/2015**. Pertanto, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal Magistrato, lo scrivente ha provveduto a verificare quanto indicato nella certificazione notarile, ricostruendo tutti i passaggi di proprietà intercorsi, ricercando un titolo di possesso avente valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo che costituisca valido riferimento.

Al riguardo, si ritiene opportuno preliminarmente precisare che il bene in oggetto è stato edificato sul mappale n. 1058 del foglio n. 1, che ha avuto origine dalle particelle nn. 1013, 1015 e 1016. Al riguardo, si ribadisce che la ricostruzione del Notaio Siracusano, per alcune quote dei terreni originari, si ferma ad un atto di successione, che non costituisce valido riferimento, in quanto non rappresenta un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

Per questo motivo, lo scrivente, in accordo a quanto espressamente richiesto nel quesito formulato dal G.E., ha eseguito autonome ispezioni ipotecarie cartacee presso gli

uffici della Conservatoria di Napoli, al fine di individuare gli atti ultraventennali richiesti dal mandato del G.E., le cui risultanze sono di seguito riportate. Per comodità di lettura, le singole particelle che hanno originato il mappale n. 1058 sono di seguito analizzate separatamente.

* * *

Dallo studio degli atti reperiti presso lo studio Notarile Mililotti, presso l'Archivio Notarile di Napoli e la Conservatoria di Napoli 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 il bene trasferito coincida effettivamente con quello pignorato. Dall'esame della documentazione disponibile, si evince che si sono susseguiti i seguenti proprietari:

P.Ila n. 1013 (ex 36)

A partire dal 1970 si sono susseguiti i seguenti proprietari (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*):

Al 26/11/1970:

Omissis

(piena proprietà);

1) con accettazione tacita di eredità per Notaio Mililotti Sergio del 03/02/1999 a seguito della successione in morte del sig. Omissis avvenuta il **26/11/1970**, trascritta il 19/02/2013 ai nn. 7536/5655, il cespite è pervenuto ai sig.ri Omissis

Dal 26/11/1970 al 26/04/1982:

Omissis

(1/3 nuda proprietà + usufrutto);

Omissis

(1/3 della nuda proprietà);

Omissis

(1/3 della nuda proprietà);

2) con atto di divisione per Notaio Rosa Lezza Oliviero del **26/04/1982** rep. n. 251 racc. n. 57, trascritto in data 19/05/1982 al n. 13977/12017, è stato trasferito al sig. Omissis il bene di "*are settantasei e centiare sessantuno del terreno agricolo in Frattaminore località Arena (...) foglio 1 particella 36a are 76.61*". Dal medesimo atto si evince che dal

frazionamento della particella originaria n. 36, di ha 1.22.21, hanno avuto origine le particelle nn. 36a, 732 e 733 (consistente in un'area già espropriata da tempo dal Comune). Inoltre, l'atto riporta che "su tutti i terreni attribuiti all'avv. Omissis nella presente divisione nonché sui beni attribuiti alla signora Omissis (...) alla signora Omissis che accetta, spetta l'usufrutto di un terzo pari pertanto ad un valore di € 4.200.000".

Dal 26/04/1982 al 28/07/1999:

Omissis

(1/3 usufrutto);

Omissis

(2/3 piena proprietà + 1/3 nuda proprietà);

- 3) con atto di compravendita per Notaio Mililotti Sergio del 28/07/1999 rep. n. 11032 racc. n. 3021, trascritto in data 04/08/1999 al n. 30364-655/21525-26 e successiva nota di rettifica trascritta il 31/05/2011 ai nn. 23334/16343 (Cfr. All. 4 – *Ispesioni ipotecarie*), il sig. Omissis, per proprio conto e per procura speciale della propria madre, sig.ra Omissis, ha venduto al sig. Omissis in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società Omissis

il terreno "sito in Frattaminore, Località Arena (...) riportato nel Nuovo Catasto Terreni alla partita 2910, foglio 1, mappale 1013 (...)". Nel suddetto atto è precisato che "il comune di Frattaminore nel proprio territorio ha individuato le zone in cui realizzare fabbricati in esecuzione dei progetti di edilizia abitativa convenzionata, ai sensi della legge 167: il 9 ottobre 1998 è stata firmata tra il Comune di Frattaminore e la Omissis una convenzione per la cessione di proprietà di area destinata ad edilizia residenziale nel PPEP di zona di via Viggiano; il terreno interessato alla realizzazione del III lotto del PPE è in parte di proprietà dei sig.ri Omissis che hanno deciso di addivenire alla cessione volontaria dei beni medesimi onde evitare la procedura espropriativa (...)".

Dal 28/07/1999 al 19/01/2004:

Omissis

(piena proprietà);

- 4) con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per Notaio Mililotti Sergio del 19/01/2004 rep. n. 21384 racc. n. 6401, trascritto in data 28/01/2004 al n. 3235/2496, il sig. Omissis in qualità di legale rappresentate della Società Omissis

"assegna e trasferisce al sig. Omissis che

accetta” alcuni “immobili facenti parte del complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica sito in Frattaminore, via Filippo Turati” tra i quali vi è il “box auto pertinenziale ubicato al piano cantinato, interno C/18, di circa mq. 50, confinante da nord con discesa carrabile al cantinato, a est con terrapieno, a sud con terrapieno e a ovest con locale autoclave, salvo altri, riportato nel NCEU con i seguenti dati, foglio 1, particella 1058, subalterno 127, via Filippo Turati, edificio C, scala C, piano S1, interno 18C, categoria C6, (...)”.

Dal 19/01/2004 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.

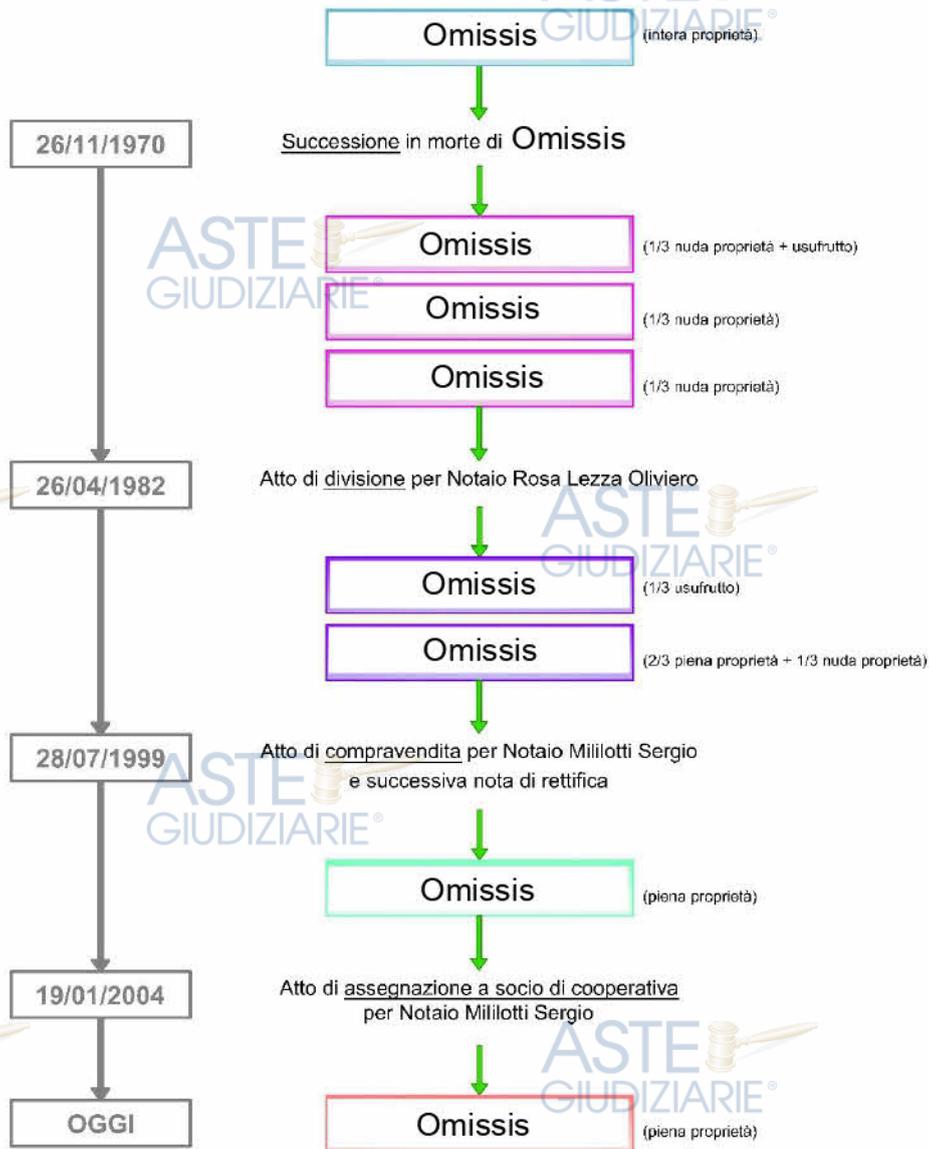


Diagramma di flusso passaggi di proprietà p.Illa 1013

P.Illa n. 1015 (ex 36)

A partire dal 1970 si sono susseguiti i seguenti proprietari (Cfr. All. 5 – Atti di possesso):

- 1) con accettazione tacita di eredità per Notaio Mililotti Sergio del 03/02/1999 a seguito della successione in morte del sig. Omissis avvenuta il 26/11/1970, trascritta il 19/02/2013 ai nn. 7536/5655, il cespite è pervenuto ai sig.ri Omissis

Dal 26/11/1970 al 26/04/1982:

Omissis
(1/3 nuda proprietà + usufrutto);
Omissis
(1/3 della nuda proprietà);
Omissis
(1/3 della nuda proprietà);

2) con atto di divisione per Notaio Rosa Lezza Oliviero del **26/04/1982** rep. n. 251 racc. n. 57, trascritto in data 19/05/1982 al n. 13977/12017, è stato trasferito alla sig.ra Omissis il bene di *“are quarantadue e centiare ottantasette del terreno agricolo in Frattaminore località Arena (...) Detto bene facente parte della maggiore estensione della suddetta particella 36 foglio 1 sarà riportato in catasto in virtù del citato frazionamento allegato sub. “A” con i seguenti dati: foglio 1 particella 732 are 42.87”. Nel medesimo atto, inoltre, vi è specificato che, *“su tutti i terreni attribuiti all'avv. Omissis nella presente divisione nonché sui beni attribuiti alla signora Omissis (...) alla signora Omissis che accetta, spetta l'usufrutto di un terzo pari pertanto ad un valore di € 4.200.000”**

Dal 26/04/1982 al 28/07/1999:

Omissis
(1/3 usufrutto);
Omissis
(2/3 piena proprietà + 1/3 nuda proprietà);

3) con atto di compravendita per Notaio Mililotti Sergio del 28/07/1999 rep. n. 11032 racc. n. 3021, trascritto in data 04/08/1999 al n. 30364-655/21525-26 e successiva nota di rettifica trascritta il 31/05/2011 ai nn. 23334/16343, i sig.ri Omissis , rappresentata dal figlio Omissis in virtù di procura speciale, hanno venduto al sig. Omissis , in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società Omissis il terreno *“sito in Frattaminore, Località Arena, di mq 1815 circa (...) riportato nel Nuovo Catasto Terreni alla partita 2912, foglio 1, mappale 1015, ex particella 732 (...)”*. Nel suddetto atto è precisato che *“il comune di Frattaminore nel proprio territorio ha individuato le zone in cui realizzare fabbricati in esecuzione dei progetti di edilizia abitativa convenzionata, ai sensi della legge 167: il 9 ottobre 1998 è stata firmata tra il Comune di Frattaminore e la Omissis una convenzione per la cessione di proprietà di area destinata ad edilizia residenziale nel PPEP di zona di via Viggiano; il terreno interessato alla realizzazione del III lotto del PPE è in parte di proprietà dei sig.ri Omissis che*

hanno deciso di addivenire alla cessione volontaria dei beni medesimi onde evitare la procedura espropriativa (...)"

Dal 28/07/1999 al 19/01/2004:

Omissis

(piena proprietà);

4) con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per Notaio Mililotti Sergio del 19/01/2004 rep. n. 21384 racc. n. 6401, trascritto in data 28/01/2004 al n. 3235/2496, il sig.

Omissis in qualità di legale rappresentate della Società Omissis

'assegna e trasferisce al sig. Omissis che

accetta" alcuni "immobili facenti parte del complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica sito in Frattaminore, via Filippo Turati" tra i quali vi è il "box auto pertinenziale ubicato al piano cantinato, interno C/18, di circa mq. 50, confinante da nord con discesa carrabile al cantinato, a est con terrapieno, a sud con terrapieno e a ovest con locale autoclave, salvo altri, riportato nel NCEU con i seguenti dati, foglio 1, particella 1058, subalterno 127, via Filippo Turati, edificio C, scala C, piano S1, interno 18C, categoria C6, (...)".

Dal 19/01/2004 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.

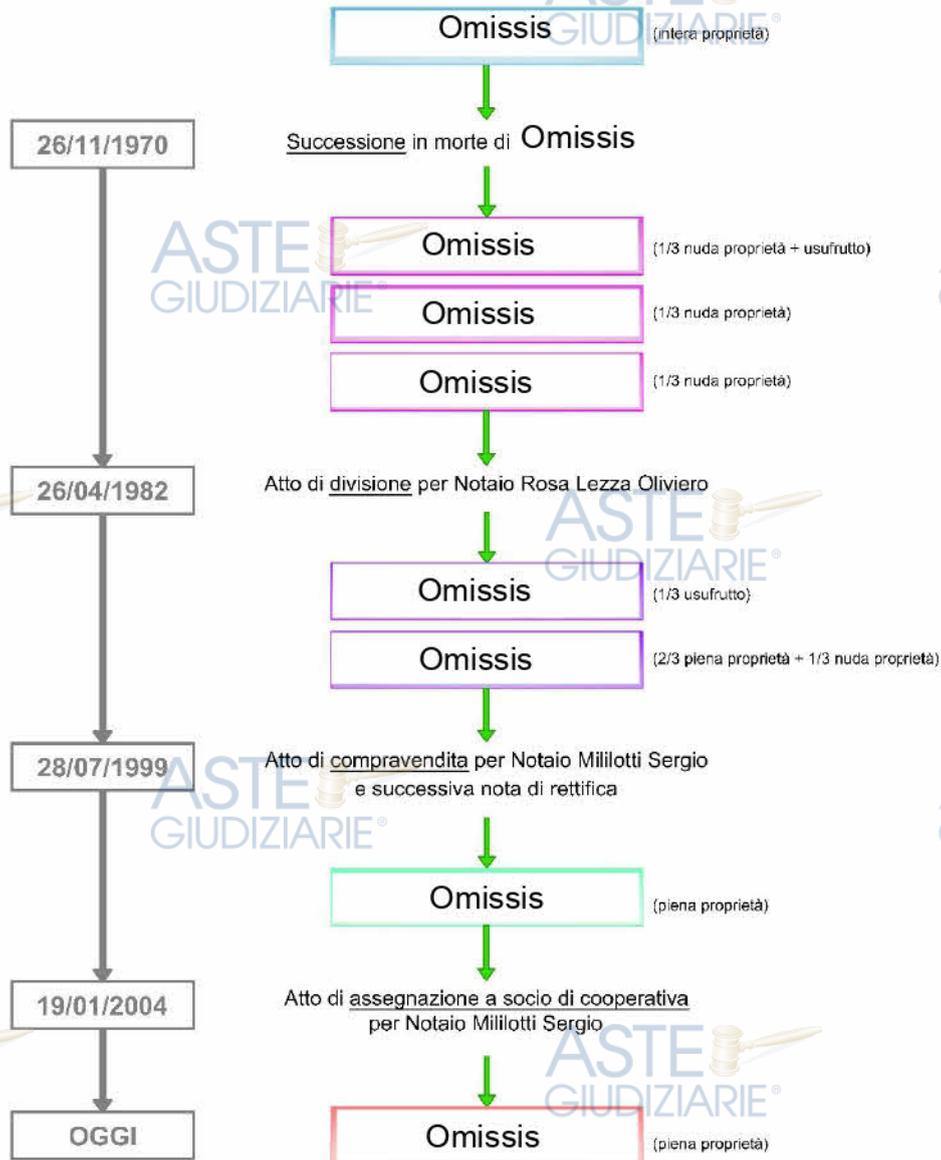


Diagramma di flusso passaggi di proprietà p.lla 1015

* * *

Poiché il primo passaggio di proprietà individuato per le particelle nn. 1013 e 1015 è costituito dalla successione in morte del sig. Omissis , lo scrivente, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., ha effettuato autonome ispezioni cartacee presso gli Uffici della Conservatoria di Napoli sul nominativo del sig. Omissis con esito negativo. Difatti, nessuna delle trascrizioni riportate in atti per l'intero periodo disponibile, riguarda il bene oggetto della presente relazione.

ASTE GIUDIZIARIE
P.IIa n. 1016 (ex 31)

ASTE GIUDIZIARIE

A partire dal 20/06/1917 si sono susseguiti i seguenti proprietari (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*):

- 1) con atto di divisione del 20/06/1917 per Notaio Domenico Lanna, coadiutore del Notaio Lorenzo Fabozzi trascritto ai nn. 7379/3580 il 10/07/1917, il sig. Omissis ha acquistato dal sig. Omissis la piena proprietà del "terreno in Frattaminore, luogo detto Viggiano di moggia tre, pari ad ettari 1, are 28 e centiare 61 (...) riportata in catasto in testa a Omissis alla partita 255 foglio 1 n. 31 (...);

Al 20/06/1917:

Omissis
Omissis

Dal 20/06/1917 al 27/12/1941:

Omissis
(piena proprietà)

- 2) per successione del sig. Omissis deceduto in data 27/12/1941, nel cui testamento olografo veniva nominato il figlio quale erede della quota disponibile oltre che di legittima, il bene in oggetto è pervenuto al sig. Omissis. La suddivisione dell'eredità del sig. Omissis è stata successivamente perfezionata con atto di divisione per Notaio Ferrara Egidio del 14/03/1942 rep. n. 12570 racc. n. 3787, trascritto in data 12/11/1942 ai nn. 21049/13387, stipulato a seguito di istanza presentata dalla sig.ra Omissis presso il Giudice Tutelare di Frattamaggiore, madre ed esercente della patria podestà del figlio minore Omissis al fine di raggiungere una sistemazione bonaria nella ripartizione dell'eredità del defunto marito. Difatti, giusto testamento olografo redatto dal sig. Omissis venivano menzionati, quali suoi eredi, tre dei cinque figli, poiché le due figlie già maritate, Omissis, avrebbero già ricevuto la loro quota per mezzo di donazioni in vita da parte del padre in occasione delle loro nozze, ledendo tuttavia la loro quota di legittima. Con tale atto di divisione, si è provveduto, quindi, liquidare gli ulteriori diritti spettanti alle due figlie.

Dal 27/12/1941 al 14/03/1942:

Omissis
(piena proprietà);

- 3) con atto di compravendita per Notaio Liotti Pasquale del 19/09/2000 rep. n. 43120 racc. n. 11335, trascritto in data 26/09/2000 ai nn. 13977/12017 e successiva nota di rettifica

trascritta il 31/05/2011 ai nn. 31014/22057, il sig. Omissis ha venduto alla Omissis "la piena proprietà della zona di terreno sita nel Comune di Frattaminore della estensione catastale di are 4.61, compresa nel piano P.E.E.P di via Viggiano (...) Tale zona di terreno è identificata nel N.C.T. al foglio 1, p.lla 1016 (...)."

Dal 19/09/2000 al 19/01/2004:

Omissis
(piena proprietà);

4) con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per Notaio Mililotti Sergio del 19/01/2004 rep. n. 21384 racc. n. 6401, trascritto in data 28/01/2004 ai nn. 3235/2496, il bene oggetto della presente relazione, è pervenuto al sig. Omissis debitore esecutato, da potere di Omissis

Dal 19/01/2004 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.

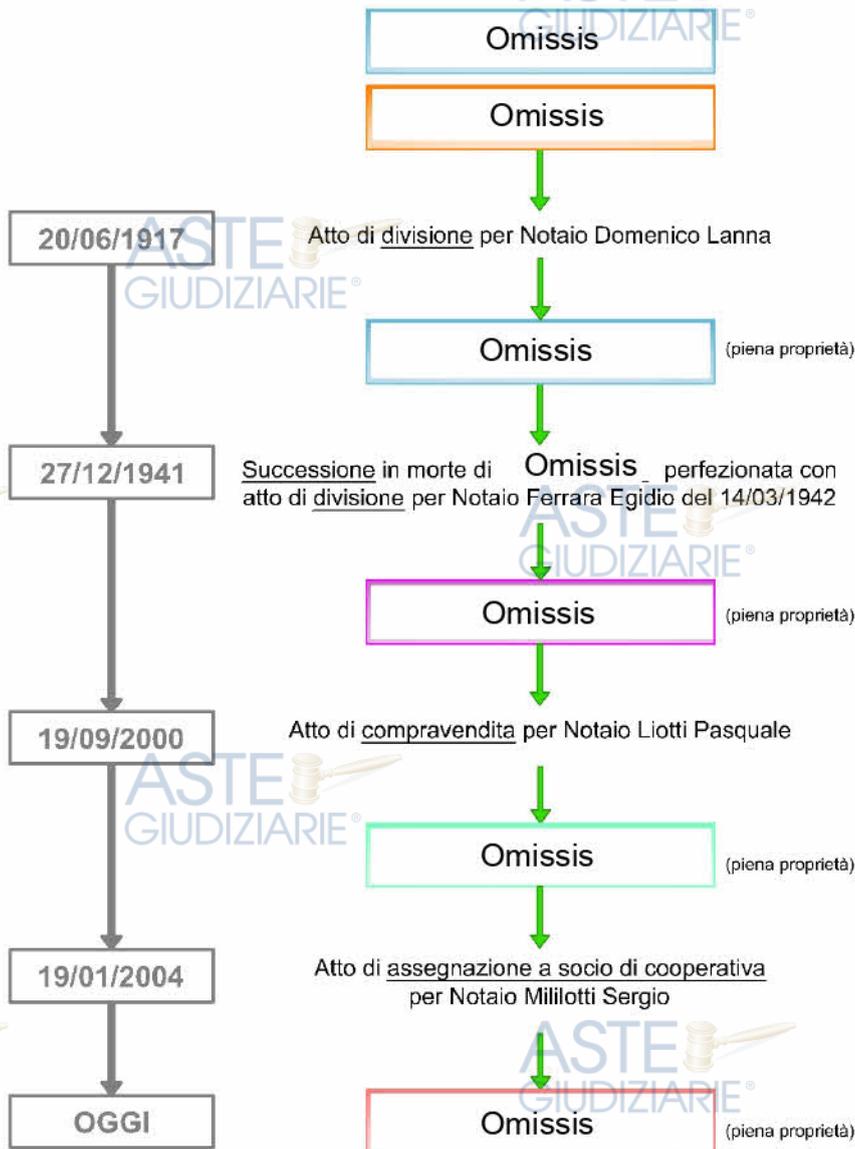
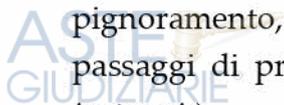


Diagramma di flusso passaggi di proprietà p.lla 1016





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*).

Lo scrivente ha proceduto, inoltre, all'acquisizione presso il Settore Urbanistica del Comune di Frattaminore del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui si trova l'immobile oggetto di procedura, distinto al foglio n. 1 mappale n. 1058. Dal suddetto certificato, si evince che il terreno in esame (Cfr. All. 7 – *Grafici di inquadramento*) ricade in zona del P.U.C. adottato con D.G.C. n. 54 del 11/06/2020 "**167 – Nuove zone residenziali di espansione**". Per l'immobile oggetto di pignoramento, si applicano, dunque, le norme di attuazione relative alla suddetta zona del P.U.C., riportate in allegato al Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dal Settore Assetto del Territorio del Comune di Frattaminore (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 19/05/2020, copia della seguente documentazione (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Frattaminore*):

- **Concessione Edilizia n. 5/99 del 14.05.1999**, emessa a seguito della domanda presentata in data 19/11/1998 e protocollata al n. 11504 a nome della Omissis per la costruzione di 54 appartamenti secondo quanto stabilito dalla convenzione tra la suddetta Cooperativa ed il Comune di Frattaminore del 09/10/1992, riguardante il lotto 3 PEEP di via Viggiano.

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

- richiesta di Concessione Edilizia;
- rilascio di Concessione Edilizia da parte del Comune di Frattaminore;
- **I variante alla Concessione n. 5/99 prot. 7752 del 13.07.1999**, relativa al piano cantinato dell'edificio C, in cui è sito il bene oggetto di pignoramento; dai documenti trasmessi si

evince che il sub. 127, oggetto della presente relazione, non era all'epoca ancora previsto;

- **Il variante alla Concessione n. 5/99 prot. 5340 del 06.06.2001**, richiesta dal dott. Omissis in qualità di legale rappresentante della Omissis

assegnataria del lotto n. 3 del PEEP del Comune di Frattaminore. Dalla relazione tecnica allegata alla presente pratica, si evince che la stessa è stata richiesta in ragione di interventi, da compiere sull'edificio in corso di costruzione, relativi a:

“- modifiche distributive e planimetriche del piano cantinato S1:

- costruzione di stenditoi coperti al piano 6° di ogni singolo lotto;

- trasformazione di un vano porta in vano finestra della stanza da letto n, 2 di ogni singola unità abitativa;

- diversa distributiva della sistemazione esterna del lotto a quota.”

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

- Relazione tecnica asseverata;
- Planimetrie generale, planimetria catastale, plano-volumetrico;
- sistemazione del lotto;
- Pianta del piano cantinato, edificio C.

* * *

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:

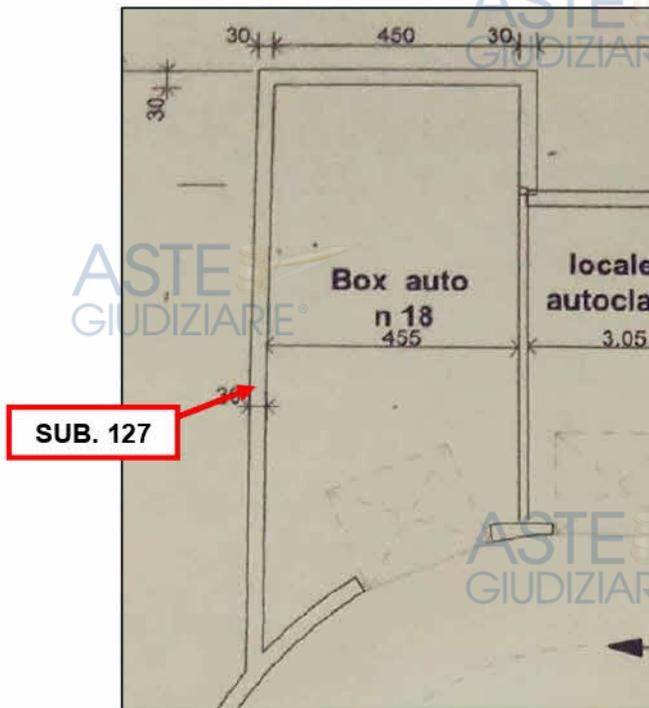
“Tenuto conto delle approfondite e ripetute ricerche effettuate presso l'archivio comunale, necessarie a prendere visione della copiosa documentazione relativa alla procedura in oggetto, con la presente si comunica, altresì, che non vi sono ulteriori pratiche custodite presso questo Ufficio Tecnico”.

* * *

Dall'esame della documentazione 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 il bene pignorato è stato edificato in virtù di:

- **Concessione Edilizia n. 5/99 del 14.05.1999**, per la realizzazione di 54 appartamenti di edilizia economica e popolare nel piano di zona di via Viggiano, al lotto n.3 da assegnare ai soci della cooperativa che ne abbiano i requisiti;

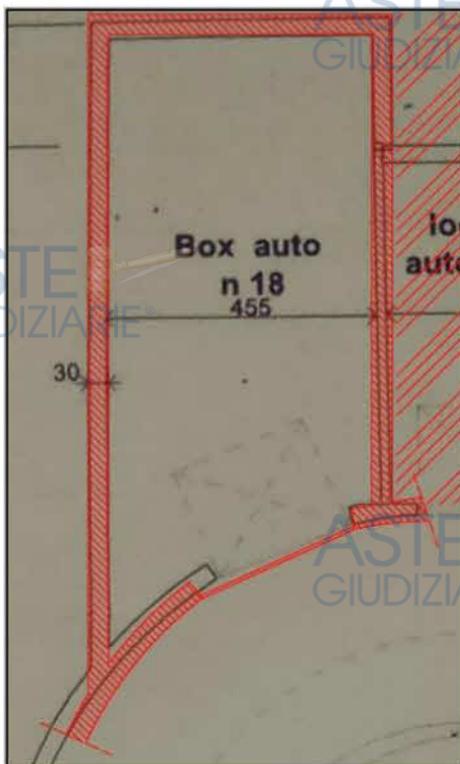
- **I variante alla Concessione n. 5/99 prot. 7752 del 13.07.1999**, con la quale si sono apportate alcune modifiche al progetto originale, che, però, non interessano l'immobile oggetto della presente relazione. Non si ritiene pertanto utile riportare di seguito alcun un grafico planimetrico allegato alla suddetta pratica edilizia.



Planimetria allegata alla variante n. 5340/01 - Planimetria piano cantinato

Dal confronto tra la documentazione grafica allegata alla suddetta pratica, 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 non presenta difformità rispetto alla superficie ed alla distribuzione interna autorizzate.**

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*).



Planimetria allegata alla variante n. 5340/01 (nero) – planimetria di rilievo (rosso)

* * *

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. 1 P.IIa 1058 Sub. 127** (categoria catastale C/6 – “Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)”) risultava utilizzato come deposito dallo stesso proprietario (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 al sig. Omissis , debitore esecutato, il

sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenda 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 Napoli 2, in data 21/01/2020 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”*; in aggiunta, con nota integrativa del 27/02/2020, il suddetto Ufficio ha comunicato 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 comunicato che *“non esistono contratti di locazione registrati presso quest'Ufficio intestati a Capasso Antonio (...)”*.

I restanti Uffici territoriali non hanno fornito alcun riscontro.

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 all'immobile pignorato:

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) è costituita una Amministrazione Condominiale, e, pertanto, sussiste un Regolamento Condominiale, che risulta regolarmente trascritto;
- c) sussistono **oneri condominiali insoluti** relativi agli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia, per un importo pari a € **216,00**;
- d) secondo le informazioni fornite dall'Amministratore di Condominio, è in corso un procedimento giudiziario tra il Condominio “Parco Domus Atella” e la Ditta per un importo pari ad € 17.000,00; tale procedimento è stato contestato dall'Amministrazione Condominiale con richiesta di risarcimento danni; il relativo giudizio è ancora in fase di istruttoria;
- e) non sussistono servitù di passaggio attive o passive;
- f) non risultano provvedimenti di sequestro penale;

- g) non sussiste un provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

SEZIONE B

- h) 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**;
- i) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul debitore esecutato 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 il sig. 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.**;
- spese condominiali insolute.

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	Certificato SCA	€ 500,00
3	Spese condominiali insolute ultimi due anni	€ 216,00
	TOTALE	€1 110,00

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 certificazione energetica ed agibilità (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, per cui risulta costituita un'amministrazione condominiale.

Al fine di conoscere le spese di gestione dell'immobile oggetto di pignoramento ed eventuali spese insolute da parte del debitore, lo scrivente ha inoltrato, in data 14/09/2020 a mezzo mail, apposita richiesta all'Amministratore di Condominio, avv. Omissis. In riscontro alla suddetta richiesta, in date 16/09/2020 e 17/09/2020, l'avv. Omissis ha trasmesso:

- il Regolamento di Condominio;
- un prospetto sintetico relativo ai periodi gen. – dic. 2018; gen. – dic. 2019 e gen. – set. 2020.

L'Amministratore ha inoltre provveduto a specificare che, relativamente al bene in oggetto "L'importo annuo dovuto inerente alle spese condominiali fisse di gestione per le quote ordinarie è pari ad Euro 108,00" (pari a € 9,00 mensili) e che il "Sig. Omissis" non ha versato, nonostante i continui solleciti, quote ordinarie condominiali dall'anno 2018 /2019/2020 ad oggi pari ad euro 297,00" (Cfr. all. 18 – Documentazione Condominio).

Pertanto, le spese condominiali scadute e non pagate relative agli ultimi due anni antecedenti alla perizia (periodo compreso tra settembre 2018 ed il settembre 2020) risultano essere pari ad € 216,00. Per l'immobile oggetto della presente relazione non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non scadute.

Si precisa, infine, che secondo le informazioni fornite dall'Amministratore di Condominio, è in corso un procedimento giudiziario tra il Condominio "Parco Domus Atella" e la Ditta Omissis per un importo pari ad € 17.000,00; tale procedimento è stato contestato dall'Amministrazione Condominiale con richiesta di risarcimento danni; il relativo giudizio è ancora in fase di istruttoria.

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*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem 2020 - ultimo aggiornamento; al riguardo, si precisa che l'Agenzia delle Entrate non riporta quotazioni per immobili destinati a box auto per la zona di riferimento del Comune di Frattaminore "D3 – *Periferia Orientale*". Tuttavia, si ritiene di poter considerare le quotazioni relative alla zona denominata "C2 – *Zona tra centro storico e Provinciale Aversa-Caivano/SP1*", in quanto l'immobile staggito si trova in corrispondenza del confine tra le due suddette zone D3 e C2. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della zonizzazione proposta dall'Agenzia delle Entrate:



Zonizzazione OMI

In aggiunta, si evidenzia le due zone presentano le medesime quotazioni sia per le abitazioni civili che per quelle di tipo economico; pertanto, è ragionevole presumere che anche i box auto presentino valori comparabili.

- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni novembre 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	subito	Sant'Arpino	€ 55,00	25	2,2	1,00	2,20	0,85	1,87
2	subito	Frattamaggiore	€ 50,00	20	2,5	0,90	2,25	0,85	1,91
4	idealista	Frattamaggiore	€ 120,00	25	4,8	0,93	4,46	0,85	3,79
4	idealista	Cardito	€ 150,00	40	3,8	1,02	3,83	0,85	3,25
5	subito	Cardito	€ 100,00	33	3,0	0,99	3,00	0,85	2,55
PREZZO MEDIO									2,68

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;
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, sebbene lo scrivente abbia condotto specifiche indagini di mercato presso diverse agenzie immobiliari, finalizzate alla ricerca di prezzi di immobili simili a quello oggetto di pignoramento, non è stato possibile individuare alcun immobile comparabile con quello oggetto di quotazione, con destinazione d'uso box auto, 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 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 Orta di Atella, Frattamaggiore, Cardito e Sant'Arpino.

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	subito	Orta di Atella	€ 28.900,00	59	489,8	1,04	509	0,85	433
2	subito	Cardito	€ 7.500,00	12	625,0	0,94	588	0,85	499
3	subito	Cardito	€ 7.500,00	15	500,0	0,94	470	0,85	400
4	subito	Cardito	€ 14.500,00	24	604,2	0,94	568	0,85	483
PREZZO MEDIO									453,7

Quotazioni vendita

Com'è possibile osservare dalla tabella, anche in questo caso agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, definiti in analogia a quanto rappresentato per le quotazioni di locazione. Si evidenzia inoltre che,

analogamente a quanto precedentemente osservato in merito alle quotazioni di locazione e come si evince dalla tabella, attesa l'impossibilità di reperire annunci comparabili al cespite staggito nel territorio comunale in cui lo stesso è sito, anche in questo caso 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.

Stima analitica.

Quotazione 1: Con riferimento alla categoria catastale "C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)" a cui appartiene l'immobile, per le motivazioni sopra riportate, sono state considerate le quotazioni l'OMI (I sem. 2020 – ultimo aggiornamento) per la zona "C2 - Zona tra centro storico e Provinciale Aversa-Caivano/SP1" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio. Dai valori indicati, risulta che il **canone** di un immobile in condizioni "normali", avente una superficie commerciale lorda di circa **50,60 mq** può essere compreso tra a € 106,00 e € 162,00 mensili; considerando un valore medio, si addiviene ad un canone pari a circa **€ 134,00 mensili**;

Quotazione 2: la quotazione della Borsa Immobiliare di Napoli per la "Zona via M. Lupoli – Str. Com. Crispano" riferite ad un immobile in stato di conservazione "**normale**" di tipologia "box" (categoria catastale C/6) risulta pari a **3,00 €/mq x mese** riferito alla superficie lorda, corrispondenti a **€ 152,00 mensili** per un immobile con superficie lorda pari a 50,60 mq;

Quotazione 3: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un laboratorio (categoria catastale C/6) in "normale" stato di conservazione, ubicato nella zona definita "Periferia orientale" (Box auto & Autorimesse, valore medio) del Comune di Frattaminore, risulta pari a **2,50 €/mq x mese** (Cfr. All. 17 – Banca dati quotazioni immobiliari), addivenendo ad un canone pari a circa **€ 126,00 € mensili**;

Quotazione 4: 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 **€ 135,00 mensili**;

Operando una media tra le quotazioni sopra riportate, si ottiene un valore di € 135,00 mensili; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 1.680,00.

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 € 1.176,00.

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 ad ufficio (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 periferica del Comune di Frattaminore;
- è sito all'interno di un parco residenziale;
- il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile è in normali condizioni di manutenzione;
- l'immobile si sviluppa al piano seminterrato ed è accessibile tramite una rampa carrabile;
- presenta un grado di finitura normale;

si ottiene un saggio finale pari a 3,57%, 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:

$$V_{m1} = \text{€ } 1.176,00 / 0,0357 = \text{circa € } 32.940,00$$

Stima sintetica.

Quotazione 1: Analogamente a quanto effettuato nella alla stima analitica, sono stati considerati i valori dell'OMI (I semestre 2020 - ultimo aggiornamento) per la zona C2 - Zona tra centro storico e Provinciale Aversa-Caivano/SP1" (Cfr. All. 17 - Banca dati quotazioni immobiliari), secondo le quali il **valore a metro quadro** di un immobile in categoria catastale C/6 con stato di conservazione "normale", di dimensioni pari a **50,60 mq** può essere compreso tra a € 530,00 e € 810,00 €/mq;

Quotazione 2: La quotazione della Borsa Immobiliare di Napoli per la "Zona Via M. Lupoli – Str. Com. Crispano" riferite ad un immobile in stato di conservazione "**normale**" di tipologia "box auto" (categoria catastale C/6) risulta pari a **900,00 €/mq** riferito alla superficie lorda;

Quotazione 3: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in "normale" stato di conservazione di tipologia "box auto" (categoria catastale C/6) ubicato nella zona definita "Periferia orientale" del Comune di Frattaminore (Box auto, valore medio) risulta pari a 617,00 €/mq (Cfr. All. 17 – Banca dati quotazioni immobiliari);

Quotazione 4: 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 **454,00 €/mq**;

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di circa 1.020,00 €/mq; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (660,00 \text{ €/mq} \times 50,60 \text{ mq}) = \text{€ } 33.400,00$$

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:

$$V_m = (\text{€ } 32.940,00 + \text{€ } 33.400,00) / 2 = \text{circa € } 33.170,00$$

valore di mercato del lotto pignorato

corrispondente ad un importo unitario pari a circa **655,00 €/mq.**

* * *

Considerato che il bene risulta attualmente occupato dal debitore, ma che trattasi di box auto, non si ritiene opportuno applicare alcun ulteriore deprezzamento e/o maggiorazione.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 33.170,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	655,00 €/mq ca
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
presentazione pratica SCA	€ 500,00
spese condominiali insolute (ultimi due anni)	€ 216,00
valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 32.450,00

$V_{\text{MERCATO}} = € 32.450,00$

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:

$V_{asta} = € 29.200,00$

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 il sig. Omissis pertanto, come espressamente richiesto dal G.E., 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 sul debitore esecutato).

Dal certificato di residenza storico, si desume che sig. Omissis ha **trasferito la propria residenza in data 01/09/2006** e, dunque, in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, dal Comune di Frattamaggiore al Comune di Capri.

Dall'analisi dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, completo di annotazioni a margine, si evince che il debitore esecutato ha contratto matrimonio con la sig.ra 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



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. 1, P.IIa 1058;
 - Visura storica N.C.T. Fg. 1, P.IIa 1013;
 - Visura storica N.C.T. Fg. 1, P.IIa 1015;
 - Visura storica N.C.T. Fg. 1, P.IIa 1016;
 - Estratto di mappa Fg. 1;
 - Visura storica N.C.E.U. Fg. 1, P.IIa 1058; Sub. 127, cat. C/6;
 - Planimetria catastale Fg. 1, P.IIa 1058, Sub. 127;
 - Elaborati planimetrici;
- Allegato 4** **Ispezioni ipotecarie**
- Allegato 5** **Atti di possesso:**
- atto di **divisione** del 26/04/1982 per Notaio **Oliviero Rosa Lezza**
rep. n. 251 racc. n. 57;
 - atto di **compravendita** del 28/07/1999 per Notaio **Sergio Mililotti**
e successiva rettifica;
 - atto di **divisione** del 14/03/1942 per Notaio **Egidio Ferrara**;
 - atto di **compravendita** del 19/09/2000 per Notaio **Liotti Pasquale**
rep. n. 43120 racc. n. 11335;
 - atto di **assegnazione** a socio di cooperativa edilizia del
19/01/2004 per Notaio **Mililotti Sergio**;
- 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 dell'immobile

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;
- Domanda e rilascio Concessione Edilizia n. 5/99 del 14/05/1999;
- I Variante alla Concessione Edilizia n. 5/99 prot. n. 7752/99;
- II Variante alla Concessione Edilizia n. 5/99 prot. n. 5340/01;

Allegato 11

Diagramma di flusso passaggi di proprietà

Allegato 12

Richiesta e riscontro ufficio anagrafe in merito al debitore esecutato 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 alla costruzione

Allegato 17

Banca dati quotazioni immobiliari

- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (I Sem 2020);
- Valori sito web *borsinoimmobiliare.it* (novembre 2020);
- Valori Borsa Immobiliare di Napoli (I Sem 2018);



- Annunci immobiliari vendite;
- Annunci immobiliari locazioni;



Allegato 18 Documentazione Condominio

Allegato 19 Prova della spedizione della relazione peritale al debitore, alla custode ed al creditore procedente



Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 49 pagine (1 facciata) 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, 9 novembre 2020



L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi

