

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

RELAZIONE TECNICA

LOTTO 62 -

Aversa, 26 gennaio 2021

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 depositate 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 22/05/2019 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 Frattamaggiore alla via Massimo Stazione n. 27, contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore al Fg. 2, p.lla 837, sub. n. 109, e ad effettuarne i relativi rilievi metrici e fotografici.

In tale occasione, è stata rilevata un'incongruenza in ordine al numero civico dell'immobile pignorato. Difatti, quest'ultimo risulta ubicato al **n. 55**, come indicato sulla targhetta identificativa apposta in corrispondenza del portone di ingresso al fabbricato, di cui si riportano di seguito alcune fotografie.



Targhetta identificativa numero civico

Diversamente, sia l'atto di pignoramento che la visura catastale, estratta telematicamente dallo scrivente dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, riportano che l'immobile è sito a "Via Massimo Stazione n. 27". Sarà, pertanto, necessario prevedere una rettifica della visura catastale al fine di correggere l'errata indicazione del numero civico; tale operazione potrà essere effettuata in occasione della presentazione della nuova planimetria catastale, che dovrà essere prevista a causa delle difformità rilevate, come meglio indicato in risposta al quesito n. 3.

* * *

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, e dalla successiva integrazione del notaio **Maria Concetta Tredici** del 13/12/2018 (Cfr. All. 2 – *Certificazione notarile*).

Nella prima certificazione prodotta dal Notaio Siracusano è riportato che parte del bene in oggetto è pervenuto all'esecutato sig. Omissis per successione in morte del sig. Omissis deceduto il 02/01/1963, ma che "alla data del 23/11/2015, non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di Omissis". Pertanto, rilevata l'assenza della continuità delle trascrizioni e concedendo ai creditori pignoranti il termine di cui all'art. 567, terzo comma c.p.c. affinché provvedessero alla trascrizione dell'accettazione ai sensi degli artt. 2648 e 2666 c.c., con provvedimento del 07/11/2018, il G.E. ha specificato che "se il creditore ritiene di provvedere a sanare il suddetto difetto di continuità delle trascrizioni, sarà necessario integrare la certificazione notarile sostitutiva sino alla eseguenda trascrizione dell'atto di accettazione di eredità, compresi gli avvisi ex art. 498 c.p.c. agli eventuali creditori successivamente iscritti".

In ottemperanza a quanto ordinato dal Magistrato, in data 13/12/2018, è stata redatta un'integrazione della certificazione notarile per Notaio Maria Concetta Tredici, depositata agli atti in data 07/01/2019, alla quale è allegata la nota di trascrizione dell'atto di accettazione tacita, relativa all'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore al Foglio 2, p.lla 837, sub. 109. Nella suddetta certificazione, è specificato che: "con riguardo alla citata successione di Omissis (...), si è rilevata la trascrizione tacita di eredità, eseguita il 28/11/2018 al nn. 52913/40694 contro il de cuius Omissis ed in favore di Omissis"

accettazione tacita nascente dall'atto di divisione del 10/12/1990 rep. 16027 ai rogiti del Notaio Ennio Del Giudice di Frattamaggiore trascritta il 03/01/1991 ai nn. 78/60" (Cfr. All. 2 – Certificazione notarile).

* * *

Per quanto concerne i dati catastali storici, si precisa che la certificazione riporta che il cespite staggito deriva dalla denuncia catastale per costituzione di nuova unità immobiliare al prot. n. 4736/1983, come confermato anche dalla visura catastale storica. Si rappresenta, inoltre, che il Mappale Terreno Correlato al bene è costituito dalla particella n. 837 del foglio 2 del N.C.T. del Comune di Frattamaggiore, di superficie pari 9,00 are.

* * *

Relativamente alla provenienza del bene, si rappresenta che le certificazioni notarili risalgono sino all'atto di compravendita per Notaio Alberto Casaula del 10/05/1927 rep. n. 2642, trascritto in data 16/05/1927 al n. 11616, con il quale il sig. ha acquisito il terreno su cui sorge il fabbricato nel quale è ubicato il bene oggetto della presente relazione; 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*). Come meglio indicato in risposta al quesito n.3, lo scrivente ha effettuato i necessari approfondimenti per stabilire una certa corrispondenza tra il terreno oggetto della compravendita ultraventennale ed il cespite staggito.

* * *

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 62, costituito dall'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore, al Fig. 2, P.IIa 837, Sub. n. 109** 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 piano seminterrato e tre livelli fuori terra, sito in Frattamaggiore alla via Massimo Stanzone n. 55.

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 SOGEL, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):



Ortofoto

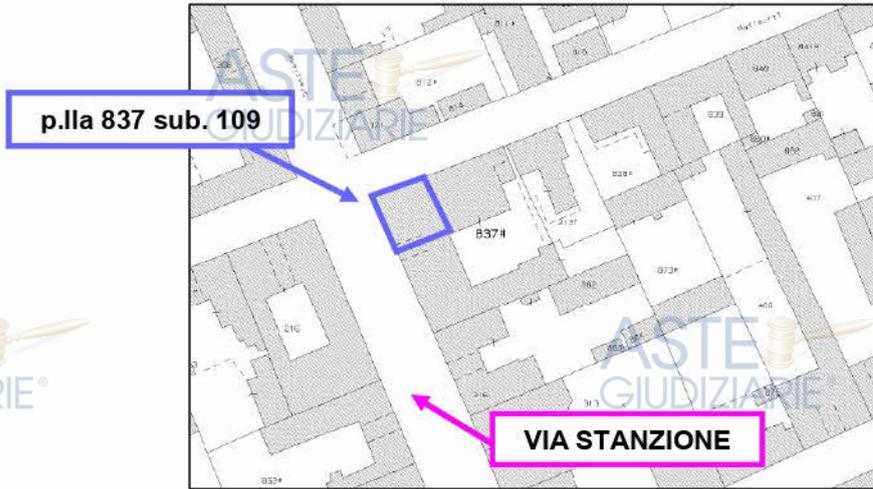
Mappa catastale Fig. 2 P.lla 837



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fig. 2 P.lla 837

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 nella quale è stato evidenziato l'immobile oggetto del presente lotto di vendita ed una fotografia, reperita dal web, che raffigura l'edificio in cui lo stesso è ubicato.



Mappa catastale Eg. 2 P.lla 837



Facciata esterna fabbricato

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

* * *

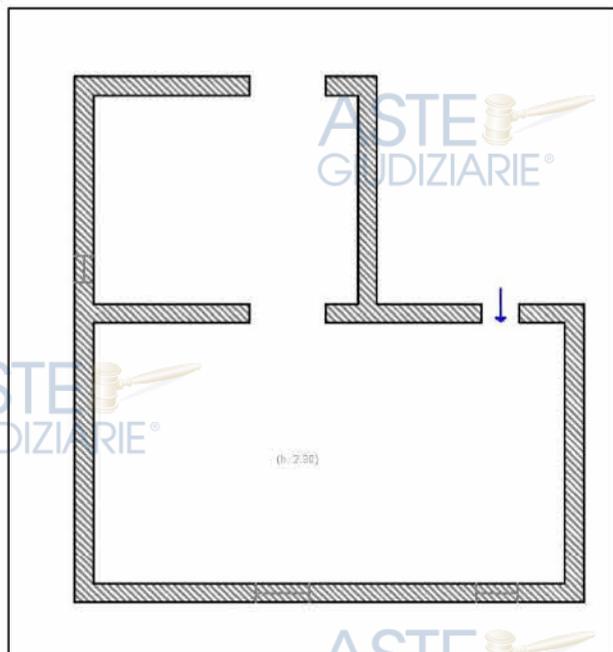
Il cespite oggetto della presente relazione è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore, al Foglio 2, P.lla 837, Sub 109, Ctg. C/2 ovvero "Magazzini e

locali di deposito", Cl. 2, Cons. 62 mq, Sup. Catastale Totale 83 mq, R. € 134,49, Via Massimo Stanzone 27/B 27/A, piano S1, interno 1 (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

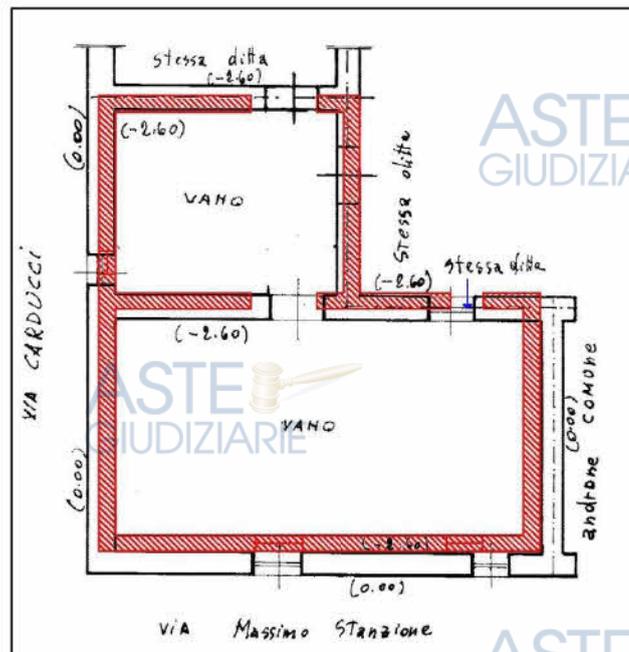
Per quanto concerne i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nella visura catastale storica aggiornata acquisita telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

In occasione dell'accesso, è stato rilevato che, allo stato, l'immobile risultava utilizzato come deposito dal proprietario e non presentava sostanziali difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale corrispondente, acquisita telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – Dati catastali), ad eccezione dell'assenza di uno dei due varchi di accesso.

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



Planimetria di rilievo del 22/05/2019



Planimetria catastale del 24/02/1983

* * *

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Enrico Siracusano del 11/01/2016 e nella successiva integrazione, 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.



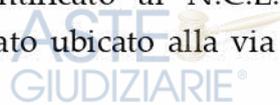
* * *



L'immobile catastalmente identificato con il subalterno 109, confina a Nord con via Giosuè Carducci, ad Ovest con via Stazione, ad Est con la particella n. 2137 del foglio n. 2 e a Sud con le particelle nn. 316 e 862 del medesimo foglio.



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 Frattamaggiore si trova all'interno di un fabbricato ubicato alla via Stazione n. 55, che versa in stato di conservazione "**normale**".

Detto edificio, al quale si accede attraverso il portone condominiale, si trova in una zona semicentrale del Comune di Frattamaggiore, nella quale sono presenti attrezzature ed attività commerciali. Si riportano di seguito un'ortofoto e una foto con l'indicazione del suddetto portone d'ingresso.



Ortofoto



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso al fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile identificato con il **subalterno n. 109**, appartenente alla tipologia catastale "C/2 – Magazzini e locali di deposito", al momento dell'accesso versava in uno stato manutentivo "**mediocre**" (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica).

L'unità pignorata, ubicata al piano seminterrato, è composta da due locali adibiti a deposito, ai quali è possibile accedere attraverso una scala condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Scala che conduce al piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

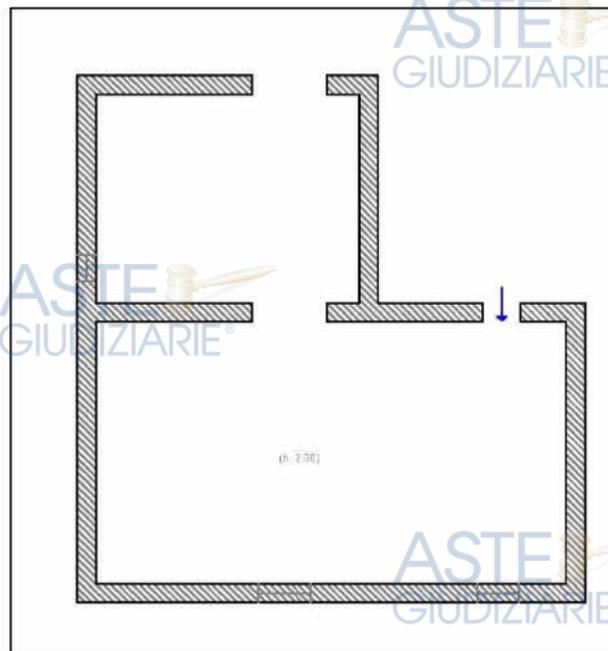


locale 1



locale 2

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



Planimetria stato dei luoghi al 22/05/2019

L'immobile si presenta attualmente comunicante con il cantinato adiacente mediante un varco presente nella parete Est. Sarà necessario, difatti, come meglio indicato in risposta al quesito n. 6, prevedere alcune lavorazioni per garantire un accesso indipendente al bene non oggetto di procedura.

L'unità pignorata presenta un'altezza interna pari a circa 2,30 m e pareti, solaio e piano di calpestio allo stato grezzo (privi di rivestimenti). Sono presenti tre lucernari nella porzione alta delle pareti perimetrali, che si presentano di modeste dimensioni e privi di infissi (sono presenti unicamente delle griglie).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

SOLAIO



PARETI E PIANO DI CALPESTIO



* * *

ASTE
GIUDIZIARIE

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*). Tuttavia, ai sensi dall'art.3, comma 3 del D.Lgs 192/2005, tale certificato non deve essere redatto in caso di edifici in cui non è prevista la permanenza di occupanti (residenti o lavoratori) ed 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 **78,70 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.

ASTE
GIUDIZIARIE

La superficie commerciale netta dell'immobile risulta pari a circa **62,80 mq.**

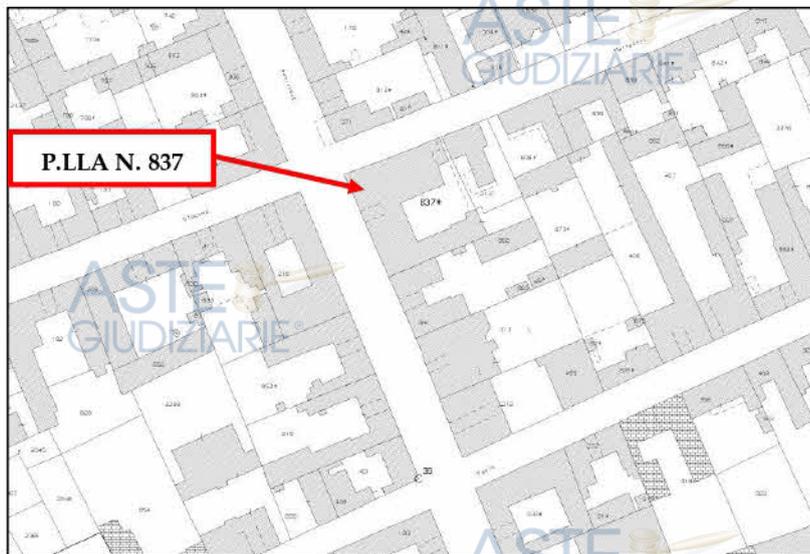
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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. 2 del N.C.T. con la p.lla 837. 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 di evince che la stessa deriva dal frazionamento, avvenuto in data 28/06/2002 con pratica prot. n. 402615 in atti dal 28/06/2002 (n. 6.1/1986), della particella di pari numero 837 di più ampia consistenza (12 are). Il suddetto frazionamento ha variato anche la particella n. 2137.

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni con individuazione della particella in cui è sito il bene in oggetto.

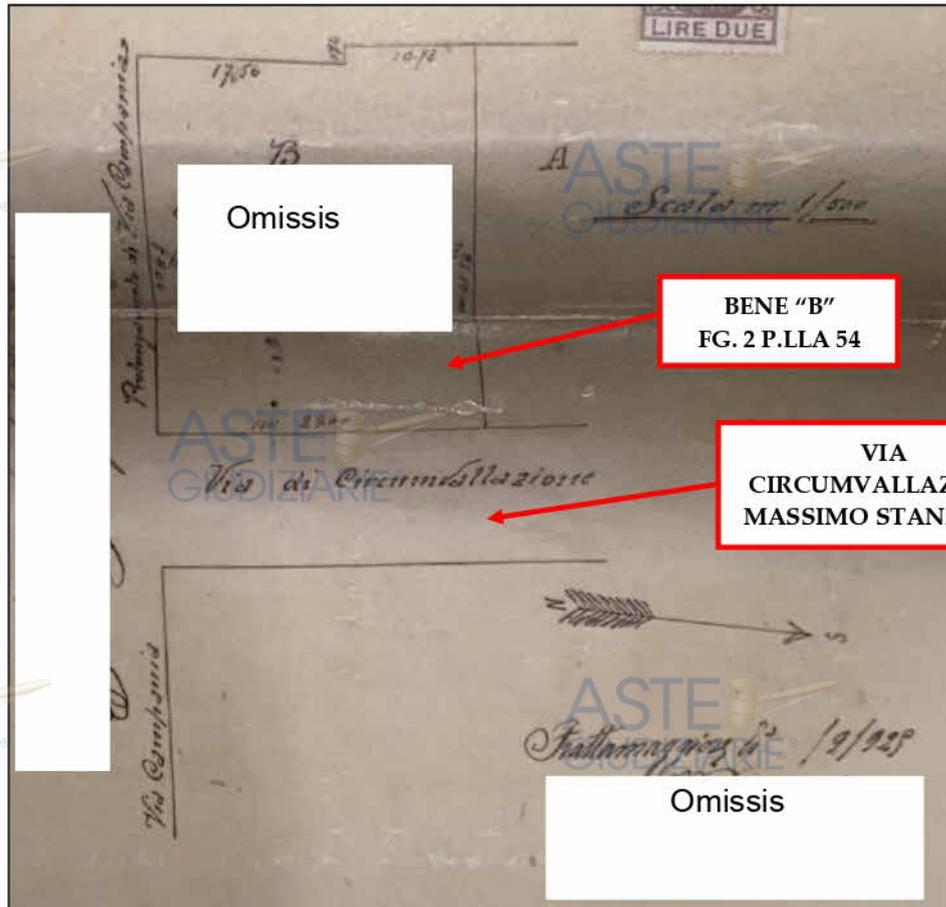


Particella n. 837 fg. 2 del N.C.T. del Comune di Frattamaggiore



La suddetta ricostruzione è coerente anche con quanto riportato negli atti di trasferimento del bene.

Al riguardo, si precisa che dall'atto ultraventennale, al quale risulta allegata una planimetria del terreno oggetto di vendita, è stato possibile, a seguito di alcune verifiche, desumere che il fabbricato in cui è ubicato il bene in oggetto deriva dall'originaria p.lla n. 54 del foglio n. 2. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della suddetta planimetria:



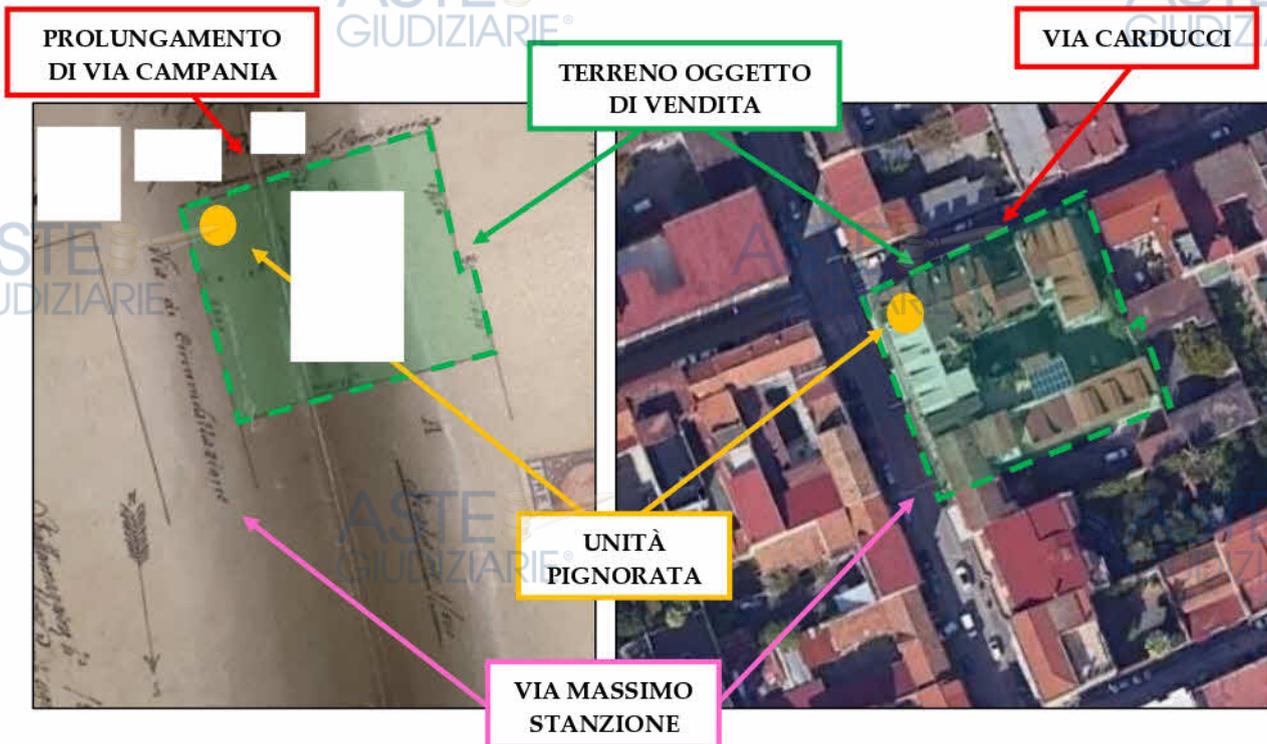
Planimetria allegata all'atto di compravendita del Notaio Casaula del 1927

Difatti, si evidenzia che l'atto di compravendita in esame riporta che:

- il bene oggetto di trasferimento è costituito da una "zona di terreno sita in tenimento di Frattamaggiore alla strada *Circumvallazione Massimo Stanzione* (...);"
- il terreno ceduto è riportato alla "*partita 586, particella 54 foglio 2* (...);"
- "la zona venduta è contraddistinta sul suddetto tipo planimetrico con la **lettera B**".

Da un confronto tra la planimetria sopra riportata (opportunosamente ruotata per orientarla a Nord), così come integrata dalle informazioni contenute nell'atto notarile, e l'attuale stato di fatto, emerge che:

- il terreno oggetto di vendita è ubicato all'angolo tra la strada denominata Circumvallazione Massimo Stazione e quella all'epoca denominata Prolungamento di via Campania;
- il bene oggetto della presente relazione è sito all'angolo tra la via Massimo Stazione e via Giosuè Carducci.



Planimetria 1927

Ortofoto 2020

Al fine di stabilire l'esatta corrispondenza tra il cespite staggito e quello oggetto dell'atto di compravendita per Notaio Casaula, lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta al Comune di Frattamaggiore, che con comunicazione prot. n. 1970 del 25/01/2021, inoltrata a mezzo pec, ha certificato che "dallo stradario agli atti d'ufficio con allegata planimetria, si evidenzia che l'attuale via G. Carducci corrisponde alla originaria strada denominata "prolungamento via Campania", strada poderale, così come atti del 1932" (Cfr. All. 10 – Documentazione area tecnica Comune di Frattamaggiore).

Alla luce delle indagini condotte dallo scrivente, finalizzate alla ricostruzione della storia catastale del cespite pignorato ed alla verifica della continuità delle trascrizioni, si può affermare che il bene pignorato deriva dall'originaria particella n. 54 del foglio 2.

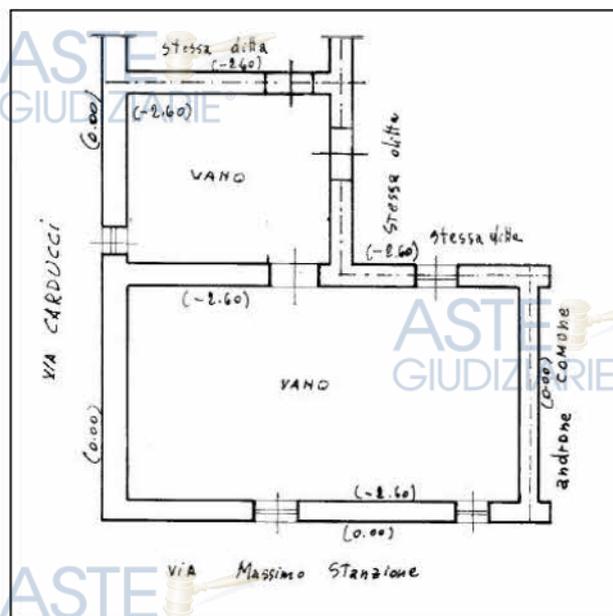
* * *

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 Frattamaggiore, al Foglio 2, P.lla 837, Sub 109, Ctg. C/2 ovvero "Magazzini e locali di deposito", Cl. 2, Con. 62 mq, Sup. Catastale Totale 83 mq, R. € 134,49, Via Massimo Stazione 27/A 27/B, piano S1, interno 1 (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

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

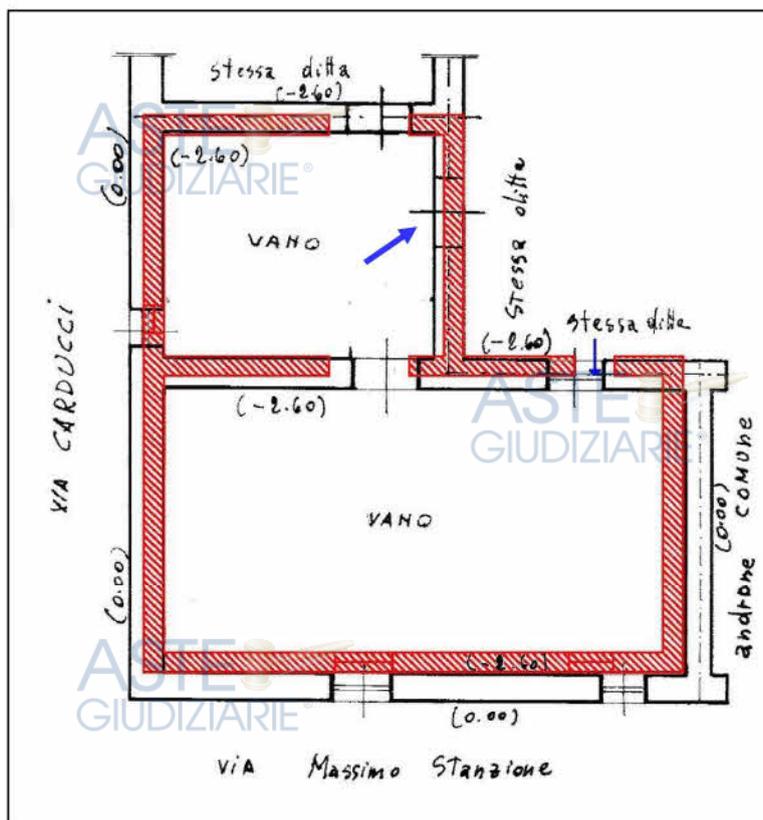


Planimetria catastale del 24/02/1983 – Sub. 109

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).

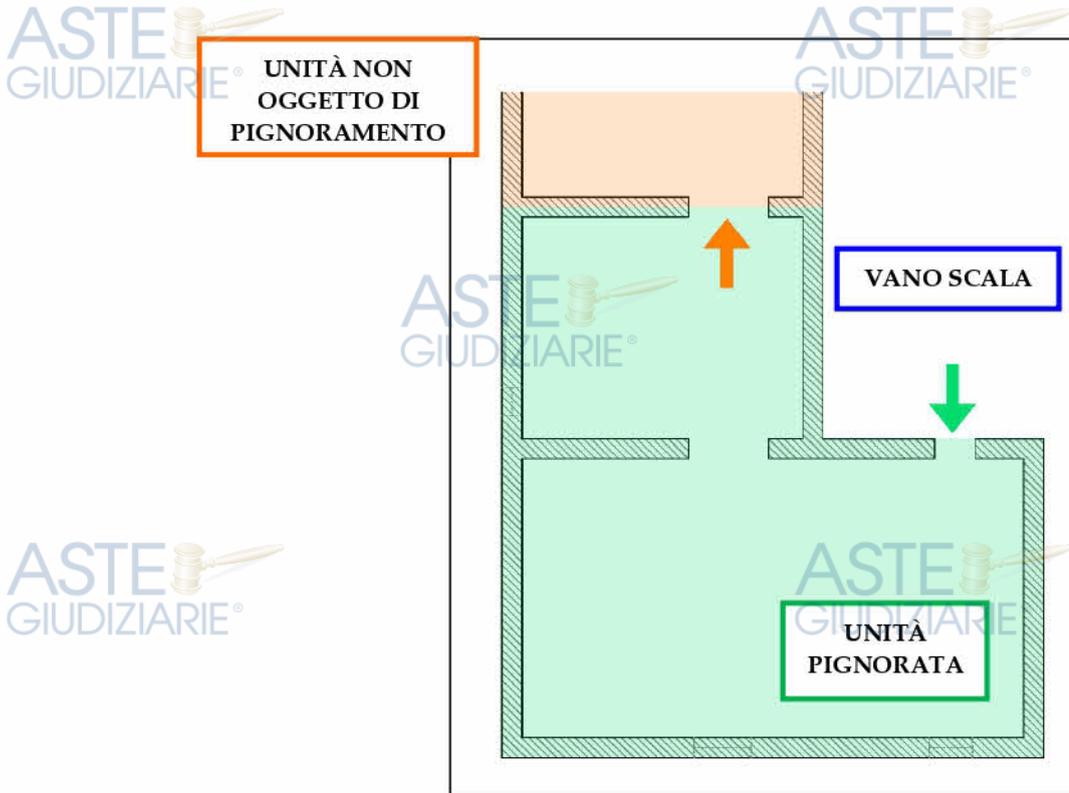


Sovrapposizione della planimetria di rilievo (rosso) con la planimetria catastale (nero)

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**, rappresentata dall'assenza di uno dei varchi di accesso all'immobile, indicato nell'immagine con una freccia blu.

In aggiunta, corre d'obbligo evidenziare che da quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, l'immobile staggito risulta attualmente posto in comunicazione con il cantinato adiacente, attraverso un varco correttamente rappresentato nella planimetria catastale; **tale varco rappresenta l'unico accesso all'immobile adiacente, che non appartiene al compendio pignorato.**

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito una planimetria con la schematizzazione di quanto sopra esposto:



Schematizzazione accessi al subalterno pignorato ed al cantinato adiacente

Pertanto, come meglio specificato in risposta al quesito n. 6, al fine di garantire l'accesso al subalterno adiacente non oggetto di pignoramento (che, allo stato attuale, può avvenire unicamente attraversando l'immobile pignorato), si prevede di ripristinare la bucatiera indicata con la freccia di colore blu nella sovrapposizione tra la planimetria di rilievo e la planimetria catastale e di realizzare un corridoio opportunamente recintato che metta in comunicazione il vano scala con il cantinato di proprietà terza, in corrispondenza del quale dovrà essere costituita una servitù di passaggio.

Sarà necessario, dunque, prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale attraverso la presentazione di specifica pratica DO.C.FA. presso l'Agenzia delle Entrate; nella stessa occasione potrà essere previsto l'aggiornamento della visura con il corretto numero civico (n. 55). Per la suddetta pratica si stima un costo pari a € 500,00, che dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario, comprensivo del compenso del tecnico da incaricare per effettuare il rilievo dell'immobile

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. 62, 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 62

Piena ed intera proprietà di immobile destinato a deposito, ubicato in Frattamaggiore (NA) alla via Massimo Stazione n. 55. Sito al piano seminterrato, vi si accede attraverso una scala che, dall'androne condominiale, immette al piano cantinato. L'immobile, che si presenta in uno stato manutentivo "**mediocre**" ed è allo stato grezzo (non presenta finiture di pareti, solaio e piano di calpestio), è composto da due locali e presenta un'altezza interna pari a circa 2,30 m.

L'immobile catastalmente identificato con il subalterno 109, confina a Nord con via Giosuè Carducci, ad Ovest con via Stazione, ad Est con la particella n. 2137 del foglio n. 2 e a Sud con le particelle nn. 316 e 862 del medesimo foglio.

L'unità è riportata al N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore al Foglio n. 2, p.lla 837, sub. n. 109; categoria catastale "C/2"; lo stato dei luoghi risulta conforme rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale, ad eccezione dell'assenza di uno dei varchi di accesso dal vano scala. L'immobile risulta, inoltre, posto in collegamento con un ambiente adiacente, identificato con altro subalterno e non incluso nel compendio pignorato; a tale immobile di proprietà terza, risulta attualmente possibile accedere unicamente attraverso il subalterno oggetto di vendita. Si prevede, pertanto, di ripristinare il varco di comunicazione con il vano scala, rappresentato nella planimetria catastale, e di realizzare (all'interno della superficie in vendita) un corridoio opportunamente recintato, sul quale dovrà essere costituita una servitù di passaggio. Sarà necessario, pertanto, prevedere un aggiornamento della planimetria catastale mediante la presentazione di specifica pratica DOCFA, in occasione della quale dovrà essere prevista anche la rettifica del numero civico, erroneamente indicato nella visura catastale storica.

L'immobile deve considerarsi urbanisticamente regolare ai sensi della Legge 11/09/2020, n. 120 di conversione del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 recante "*Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale*" (c.d. Decreto Semplificazioni), in quanto

conforme all'unico riferimento disponibile costituito dalla planimetria catastale presentata in data 24/02/1983. Difatti, l'Amministrazione Comunale ha comunicato di non aver reperito copia dei titoli edilizi richiamati nel negozio di acquisto in favore del debitore, sebbene correttamente riportati nell'elenco cartaceo agli atti dell'archivio comunale. Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che lo stesso ricade in zona del P.R.G. del Comune di Frattamaggiore "**A – residenziale – vecchio centro**".

PREZZO BASE € 25.150,00

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

Secondo quanto riportato nella prima certificazione notarile, del Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (ME), redatta in data 11/01/2016, il signor Omissis debitore esecutato, ha acquisito la piena proprietà del fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto della presente relazione, in parte per successione in morte del sig. Omissis ed in parte mediante l'atto di **divisione** per Notaio Del Giudice del **10/12/1990** rep. n. 16027 racc. n. 2860, trascritto in data 03/01/1991 al n. 78/60 ed acquisito in copia dallo scrivente (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*). Al sig. Omissis, il terreno su cui sorge il suddetto fabbricato è pervenuto con atto di compravendita per Notaio Casaula del **10/05/1927** registrato a Frattamaggiore il 16/05/1927 al n. 11616, che superando il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **18/11/2015**, rappresenta atto *inter vivos* avente carattere traslativo.

Come già precisato in premessa, nella suddetta certificazione notarile è riportato che "*alla data del 23/11/2015, non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di Omissis*". Pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. con provvedimento del 07/11/2018, in data 07/01/2019 il creditore procedente ha depositato agli atti un'integrazione della certificazione notarile a firma del Notaio Maria Concetta Tredici, nella quale è specificato che "*con riguardo alla citata successione di Omissis (...), si è rilevata la trascrizione tacita di eredità, eseguita il 28/11/2018 al nn. 52913/40694 contro il de cuius Omissis (...) ed in favore di Omissis (...), Omissis (...), Omissis (...), Omissis (...), Omissis (...), Omissis (...)* accettazione tacita nascente dall'atto di divisione del 10/12/1990 rep. 16027 ai rogiti del Notaio Ennio Del Giudice di Frattamaggiore trascritta il 03/01/1991 ai nn. 78/60".

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal Magistrato, lo scrivente ha provveduto a verificare quanto indicato nelle certificazioni notarili, ricostruendo tutti i

passaggi di proprietà attraverso specifiche indagini condotte presso l'Archivio Notarile di Napoli e presso il Comune di Frattamaggiore, risalendo fino al titolo di acquisto avente valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo che costituisce valido riferimento.

* * *

A partire dal 1927 si sono susseguiti i seguenti proprietari (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*):

1) con atto di compravendita per Notaio Casaula rep. n. 2642 del 10/05/1927, registrato a Frattamaggiore il 16/05/1927 al n. 11616, il sig. Omissis , per conto del figlio Omissis , ha acquistato “una zona di terreno sita in tenimento di Frattamaggiore alla strada *Circumvallazione Massimo Stanzione, della estensione di are 11-60-15 (...) confinante da un lato con la via Massimo Stanzione (...) riportata in catasto in testa ad essa Omissis alla partita 586, particella 54 foglio 2*”; al riguardo, si precisa che, come dettagliatamente esposto in risposta al quesito n. 3, al quale si rimanda per maggiori dettagli, lo scrivente ha condotto specifiche indagini finalizzate alla ricostruzione della storia catastale del bene, accertando che il terreno oggetto di compravendita corrisponde a quello su cui oggi risulta ubicato il cespite pignorato:

Al 10/05/1927:

Omissis
(piena proprietà)

dal 10/05/1927 al 02/01/1963:

Omissis
(piena proprietà);

2) a seguito del decesso del sig. Omissis , avvenuto in data 02/01/1963, i beni oggetto di successione sono stati assegnati agli eredi Omissis (moglie) e Omissis (figli);

dal 02/01/1963 al 17/07/1970:

Omissis
(1/3 usufrutto)

Omissis
(1/9 usufrutto, 1/6 nuda proprietà)

Omissis
(1/9 usufrutto, 1/6 nuda proprietà)

Omissis
(1/9 usufrutto, 1/6 nuda proprietà)

(1/9 usufrutto, 1/6 nuda proprietà)

Omissis

(1/9 usufrutto, 1/6 nuda proprietà)

Omissis

(1/9 usufrutto, 1/6 nuda proprietà)

3) a seguito del decesso della sig.ra Omissis avvenuto in data 17/07/1970, il diritto di usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà;

dal 17/07/1970 al 10/12/1990:

Omissis

(1/6 proprietà)

4) con atto di divisione per Notaio Ennio Del Giudice del **10/12/1990** rep. n. 16027 racc. n. 2860, trascritto in data 03/01/1990 al n. 78/60, i fratelli Omissis

“al fine di procedere alla consensuale divisione dell'eredità del padre Omissis e senza procedere ad estrazione a storte, stabiliscono e convengono di dividere tra loro quanto in premessa descritto reciprocamente attribuendosi in

proprietà particolare ed esclusiva”. In particolare, dell'intero compendio, al sig. Omissis

viene assegnata la proprietà di “due vani cantinati con accesso dalla scala posta al vertice destro del cortile comune (...), confinante con via Carducci, con via M. Stanzone e con cassa scala all'N.C.E.U. partita 1005926 in forza di scheda 4376 del 1983;

dal 10/12/1990 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.

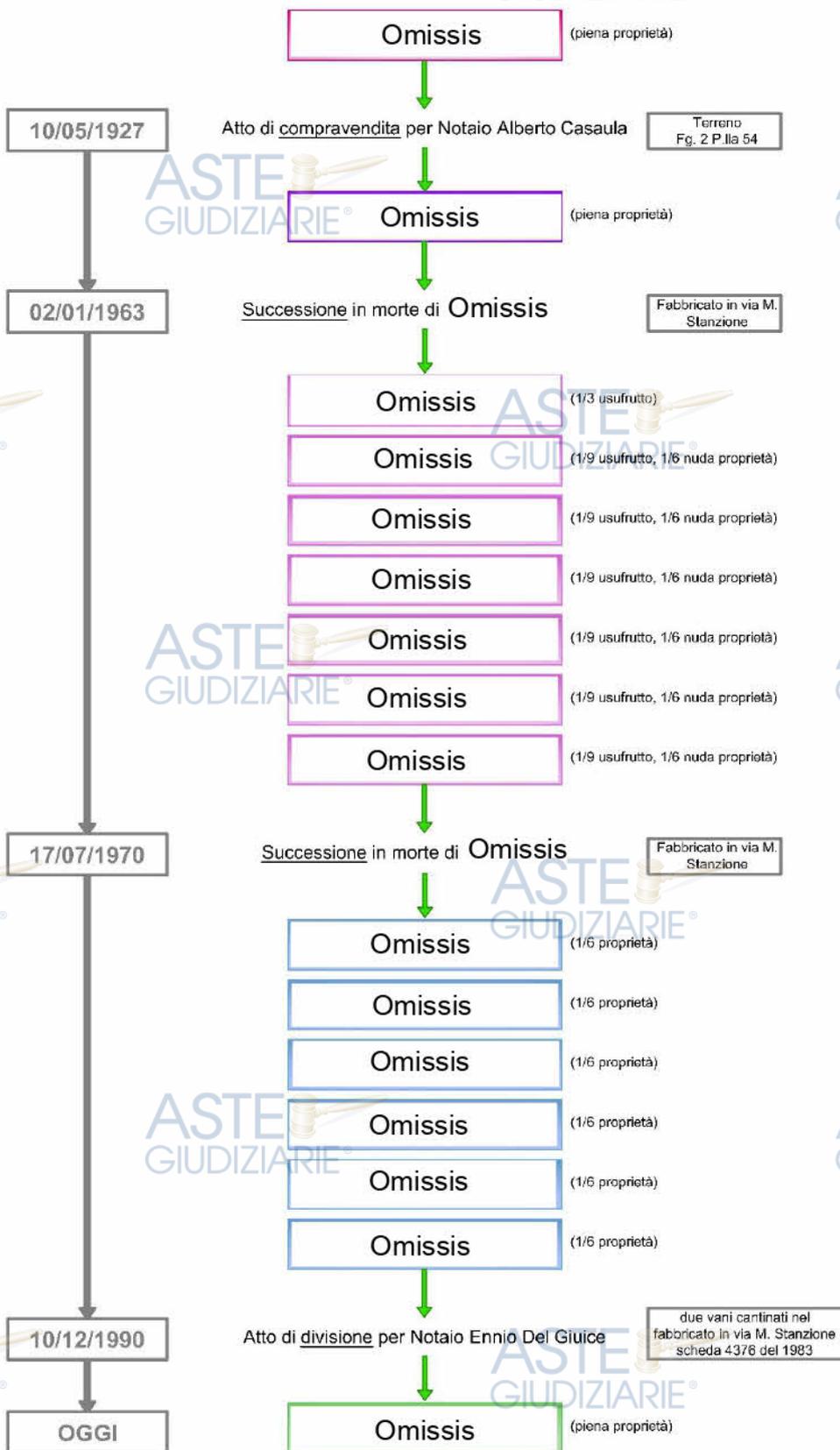


Diagramma di flusso passaggi di proprietà



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 Frattamaggiore, allo scopo di acquisire la 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 Frattamaggiore*).

Al riguardo, si ritiene utile evidenziare che nell'atto di divisione per Notaio Ennio Del Giudice del 10/12/1990, è riportato che il fabbricato nel quale è ubicato il cantinato oggetto di procedura "è stato costruito in forza e conformemente alle licenze edilizie n. 3 del 9 giugno 1951, del 30 dicembre 1955 prot. 12317, del 28 aprile 1956 prot. 4040, n. 377 del 14 dicembre 1966, n. 1147 del 12 novembre 1969 rilasciate dal sindaco del Comune di Frattamaggiore e che tale immobile non ha subito modificazioni necessitanti di condono edilizio".

In riscontro alla richiesta inoltrata dallo scrivente in data 09/08/2019 ed in seguito agli incontri avvenuti presso la sede comunale finalizzati alla ricerca presso l'archivio cartaceo comunale delle pratiche inerenti all'immobile oggetto di procedura, in data 11/11/2020 il Dirigente del Terzo Settore del Comune di Frattamaggiore, ing. Omissis ha comunicato tramite pec che "In merito ai titoli edilizi attestanti la conformità del manufatto, dai dati da voi messi a disposizione per rinvenire le pratiche originarie, e dopo aver verificato negli archivi cartacei dell'ente, si comunica che sono stati rinvenuti, per l'immobile insistente sulla particella di cui sopra, n. 5 titoli, ovvero licenza 3 del 03.10.1951, licenza 89 del 28.12.1955, licenza 106 del 26.04.1956, licenza n. 91 del 26.11.1966, e licenza n. 122 del 04.08.1969. Per le prime 3 risultano anche rilasciate abitabilità. Come da me rappresentato con le precedenti note, purtroppo, a causa della assenza del personale in archivio per malattia da COVID, non si sono potute estrapolare dall'archivio le pratiche in oggetto in quanto non rinvenute nei faldoni di competenza. La ricerca

potrà essere effettuata in modo più capillare solo al rientro del suddetto personale, ed in caso di negativo riscontro, sarà mia cura trasmettere nota in merito”.

Successivamente, con nota prot. 26586 del 02/12/2020, il dirigente ha comunicato che “Facendo seguito alla pregressa corrispondenza (...) dalle diverse richieste, e nel confermare che l’ente non è dotato di digitalizzazione delle pratiche e dei dati per la ricerca ipertestuale, sono stati rinvenute dall’elenco n. 5 pratiche edilizie riconducibili al Omissis generalizzato nel procedimento.

Specificatamente:

- Licenza n.3 del 09.06.1951
- Licenza protocollo n.12817 del 31.12.1955;
- Licenza protocollo n.4040 del 28.04.1956;
- Licenza protocollo n.377 del 14.12.1966;
- Licenza protocollo n.1147 del 12.11.1969;

Solo una, ovvero le n. 377 del 14.12.1966 è stata ritrovata nell’apposito faldone in formato cartaceo, e riporta nei grafici il piano terra dell’immobile.

Le altre, purtroppo, devo confermare che non sono rinvenibili e quindi non è possibile estrarne copia e/o visione. Al sottoscritto è altresì sconosciuta la motivazione di tale mancanza (smarrimento, erroneamente inserita in altra pratica, in istruttoria per altri condoni, etc)”.

* * *

Alla luce di quanto comunicato dall’Amministrazione Comunale, ai sensi della Legge 11 settembre 2020, n. 120 di conversione del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 recante “Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale” (c.d. Decreto Semplificazioni), con la quale sono state apportate alcune modifiche al DPR n. 380/2001 (c.d. Testo Unico Edilizia) e tra queste, in riferimento all’argomento abusi edilizi, l’inserimento del comma 1-bis all’art. 9-bis che riguarda la documentazione amministrativa e lo stato legittimo degli immobili: “Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo

abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”, l’immobile deve ritenersi urbanisticamente regolare, in quanto conforme all’unico riferimento disponibile costituito dalla planimetria catastale presentata in data 24/02/1983.

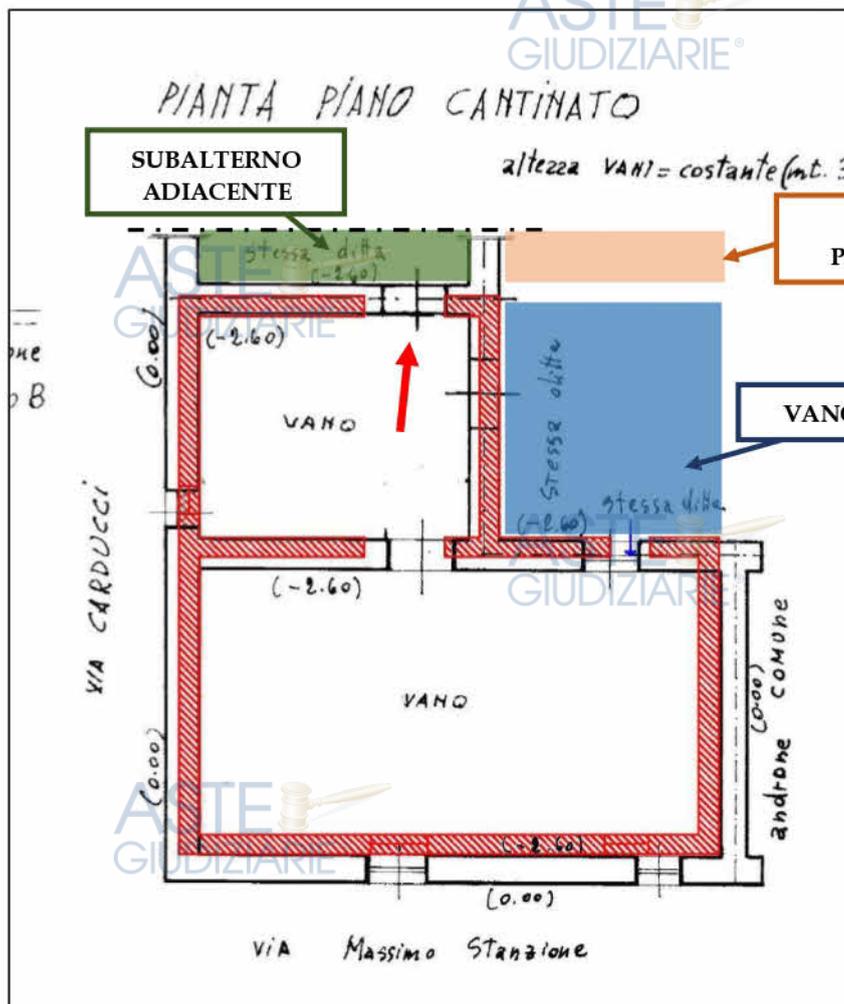
* * *

Lo scrivente ha proceduto, inoltre, all’acquisizione presso il Settore Urbanistica del Comune di Frattamaggiore del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui si trova l’immobile oggetto di procedura, distinto al foglio n. 2 mappale n. 837. Dal suddetto certificato, si evince che il terreno in esame (Cfr. All. 7 – *Grafici di inquadramento*) ricade in zona del P.R.G. “**A – residenziale – vecchio centro**”. Per l’immobile oggetto di pignoramento, si applicano, dunque, le norme di attuazione relative alla suddetta zona del P.R.G., riportate in allegato al Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dal Settore Assetto del Territorio del Comune di Frattamaggiore (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Frattamaggiore*).

* * *

Infine, con riferimento all’attuale configurazione dell’immobile pignorato, corre d’obbligo evidenziare quanto segue. In occasione dell’accesso è stato rilevato che:

- il cantinato in oggetto risulta collegato, mediante un varco interno chiuso da un cancelletto (ritratto nella fotografia riportata di seguito), con il subalterno adiacente (non incluso nel compendio pignorato), indicato nella schematizzazione riportata di seguito con il colore verde;
- l’accesso al subalterno adiacente (in verde) può avvenire unicamente attraverso il suddetto varco, identificato con una freccia di colore rosso, e, pertanto, esclusivamente attraversando l’immobile staggito.

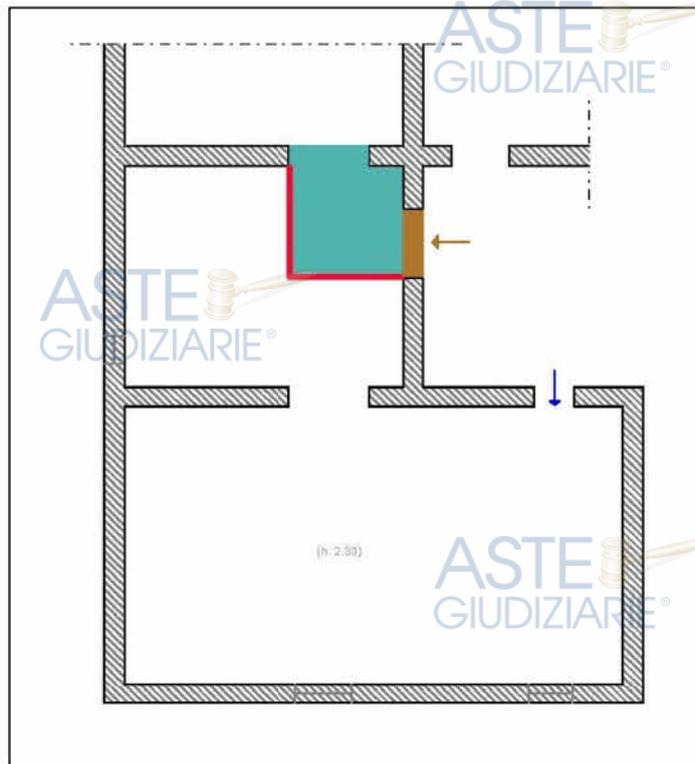


Schematizzazione accesso subalterno adiacente



Varco di collegamento tra il subalterno pignorato e il subalterno adiacente

Pertanto, dovento necessariamente garantire un accesso indipendente al subalterno adiacente, è stato previsto di ripristinare uno dei varchi di collegamento (rappresentato nella planimetria catastale ma oggi non esistente) tra l'immobile staggito ed il vano scale e di realizzare un corridoio di passaggio recintato da una cancellata, su cui dovrà essere costituita una servitù di passaggio. Si riporta di seguito una planimetria schematica degli interventi da farsi, nella quale è indicata in verde l'area su cui dovrà essere costituita la servitù di passaggio, in rosso la recinzione a farsi costituita da una cancellata ed in arancione il nuovo varco di accesso, di collegamento con il vano scala. Si precisa, inoltre, che è stato previsto di inserire una porta di accesso al subalterno, al fine di chiudere completamente l'immobile.



Schema degli interventi da farsi

Lo scrivente ha provveduto, altresì, a quantificare i costi necessari alla messa in opera degli interventi sopra descritti, stimando un costo complessivo pari ad € 850,00, oltre IVA, che sarà opportunamente detratto dal prezzo da porre a base d'asta. Per tali lavorazioni, inoltre, dovrà essere presentata, a cura dell'acquirente, una pratica di S.C.I.A., per la quale si stima un costo complessivo di circa € 800,00, compreso il compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato.

* * *

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 € 300,00, che resterà a carico dell'acquirente.

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

In occasione dell'accesso avvenuto in data 22/05/2019, l'ing. Omissis ha dichiarato che l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore al **Fg. 2 P.IIa 837 Sub. 109** (categoria catastale C/2 – “Magazzini e locali di deposito”) era, allo stato, **libero**; com'è possibile osservare dalle fotografie scattate (Cfr. All. 9 – Documentazione fotografica), lo scrivente ha rilevato che la superficie dell'immobile risultava in parte occupata da oggetti di varie tipologie (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'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 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 Omissis (...)”;
 - l'Ufficio territoriale di Formia, in data 13/11/2020, ha trasmesso i contratti registrati, tra i quali non risulta alcun documento intestato al sig. Omissis.
- 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 Frattamaggiore (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Frattamaggiore*);
- b) non risulta costituita una Amministrazione Condominiale e quindi non sussiste un Regolamento Condominiale;
- c) non sussistono servitù di passaggio attive o passive; al riguardo, si ribadisce che, come meglio specificato in risposta al quesito n. 6, dovrà essere costituita una servitù di passaggio per garantire un accesso indipendente al cantinato adiacente, non oggetto del compendio pignorato;
- 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 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 e dalla successiva integrazione depositate 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 **regolarizzazione catastale** mediante pratica DO.C.FA.;

- i costi necessari per **gli interventi necessari a garantire un accesso indipendente al subalterno adiacente** e della relativa pratica urbanistica;
- i costi per la **Segnalazione Certificata di Agibilità**;

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	Segnalazione Certificata di Agibilità	€ 300,00
3	Oneri per la regolarizzazione catastale	€ 500,00
4	Lavorazioni (IVA inclusa) e pratica SCIA	€ 1.837,00
	TOTALE	€ 3.031,00

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 regolarizzazione catastale, per la S.C.A. e per le lavorazioni a farsi (punti 2, 3 e 4 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).

QUESTITO 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 Frattamaggiore (NA), non vi sono terreni gravati da usi civici.

QUESTITO 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 del 07/09/2020 ha comunicato che non risulta costituita alcuna amministrazione condominiale per il fabbricato in cui è sito il cespite in oggetto (Cfr. All. 17 – *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.

QUESTITO 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 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;

Il 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 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. 16 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem 2020 - ultimo aggiornamento;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni dicembre 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	immobiliare.it	€ 350,00	100	3,5	0,94	3,29	0,85	2,80
2	immobiliare.it	€ 350,00	100	3,5	0,95	3,33	0,85	2,83
PREZZO MEDIO								2,81

Quotazioni locazione

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

- 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;
- 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%.

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; poiché non è stato possibile individuare un numero congruo di immobili comparabili con quello oggetto di quotazione, con destinazione d'uso deposito, nel territorio del Comune di Frattamaggiore, 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, sono stati considerati immobili ubicati nei Comuni di Arzano e Grumo Nevano, prevedendo una opportuna omogeneizzazione delle relative quotazioni. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle caratteristiche degli immobili considerati dei corrispondenti valori di vendita:

Vendita								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	immobiliare.it	€ 50.000,00	84	595,2	0,95	565	0,85	481
2	immobiliare.it	€ 59.000,00	90	655,6	0,92	603	0,85	513
3	immobiliare.it	€ 60.000,00	100	600,0	0,90	540	0,85	459
PREZZO MEDIO								484,1

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 precisa che si è scelto di escludere le quotazioni riportate nel Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, in quanto sostanzialmente differenti dai restanti valori reperiti.

* * *

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 (I sem 2020 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "C4 – Semicentrale/CORSO VITTORIO EMANUELE III, VIA STAZIONE, VIA PADRE VERGARA, VIA SENATORE PEZZULLO, VIA CARDITELLO). Considerando un valore medio tra le suddette quotazioni, risulta che il **canone** di locazione di un immobile in condizioni "normali", avente una superficie commerciale lorda di circa **78,70 mq** può essere compreso tra a € 94,50 e € 189,00 mensili. Considerando un valore medio, dunque, si addivene a un canone pari a € **142,00 mensili**.

Quotazione 2: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad una locale deposito (categoria catastale C/2), ubicato nella zona definita "Corso Vittorio Emanuele III, Via Stanzione, Via Padre Vergara, Via Senatore Pezzullo, Via Carditello" del Comune di Frattamaggiore in fascia media, risulta pari a **1,22 €/mq x mese** (Cfr. All. 16 – Banca dati quotazioni immobiliari), corrispondente a € **96,00 mensili** per la superficie di 78,70 mq.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il canone di un immobile avente caratteristiche similari a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno ai € **220,00 mensili**.

Alla luce dei valori sopra determinati, è stata eseguita la media tra le quotazioni, prendendo in considerazione il valore di € 150,00 mensili; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 1.800,00.

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 € 1.260,80.

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 "**mediocre**";
- si trova in una zona semicentrale del Comune di Frattamaggiore;
- nella strada esterna al complesso edilizio è possibile posteggiare automobili;

il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile è in normali condizioni di manutenzione;

- si sviluppa al piano seminterrato ed è possibile accedervi unicamente attraverso una scala;
- si presenta allo stato grezzo, privo di finiture;
- presenta una scarsa aerazione;

si ottiene un saggio finale pari a 4,41%, 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:

$$V_{m1} = € 1.260,00 / 0,0441 = \text{circa } € 28.570,00$$

Stima sintetica.

Quotazione 1: Anche per tale criterio di stima, sono state considerate le quotazioni definite dall'OMI (I semestre 2020 – ultimo aggiornamento - Cfr. All. 16 - Banca dati quotazioni immobiliari), secondo le quali il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione "normale", può essere compreso tra 305,00 e 610,00 €/mq ed, in particolare, considerando un valore medio, si ottiene un il valore unitario pari a circa 458,00 €/mq; a tale quotazione, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 10%, in ragione dello stato di conservazione "mediocre" dell'immobile, addivenendo ad un valore di **410,00 €/mq**.

Quotazione 2: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad una locale deposito (categoria catastale C/2), ubicato nella zona definita "Corso Vittorio Emanuele III, Via Stanzione, Via Padre Vergara, Via Senatore Pezzullo, Via Carditello" del Comune di Frattamaggiore in fascia media, risulta pari a **386,92 €/mq** (Cfr. All. 16 – Banca dati quotazioni immobiliari); anche in tal caso, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 10%, in ragione dello stato di conservazione "mediocre" dell'immobile, addivenendo ad un valore di 348,00 €/mq;

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **484,00 €/mq**.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di circa 415,00 €/mq; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (415,00 \text{ €/mq} \times 78,70 \text{ mq}) = € 32.600,00$$

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:

$$V_m = (\text{€ } 28.570,00 + \text{€ } 32.600,00) / 2 = \text{circa € } 30.590,00$$

valore di mercato del lotto pignorato

corrispondente ad un importo unitario pari a circa **390,00 €/mq.**

* * *

Non di ritiene opportuno applicare deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta libero;
- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	€ 30.590,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	390,00 €/mq ca
Regolarizzazione Catastale	€ 500,00
SCA	€ 300,00
Lavorazioni (IVA inclusa) e pratica SCIA	€ 1.837,00
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
spese condominiali	nessuna
valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 27.950,00

V_{MERCATO} = € 27.950,00

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:

$V_{asta} = € 25.150,00$

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 giudice, lo scrivente ha provveduto ad

inoltare 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*).

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 Omissis al Comune di Omissis

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 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 e successiva **integrazione** del Notaio Dott.ssa Maria Concetta Tredici del 13/12/2018
- Allegato 3** **Dati catastali**
- Visura storica N.C.T. Fg. 2, P.IIa 837;
 - Estratto di mappa Fg. 2;
 - Visura storica N.C.E.U. Fg. 2, P.IIa 837, Sub. 109, cat. C/2;
 - Planimetria catastale Fg. 2, P.IIa 837, Sub. 109;
- Allegato 4** **Ispezioni ipotecarie**
- Allegato 5** **Atti di possesso:**
- Atto di **divisione** del 10/12/1990 per Notaio **Ennio Del Giudice** rep. n. 16027 racc. n. 2860;
 - Atto di **compravendita** del 10/05/1927 per Notaio Alberto Casaula rep. n. 2642;
- 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 Frattamaggiore
- Allegato 11** Diagramma di flusso passaggi di proprietà
- Allegato 12** Richiesta ufficio anagrafe in merito al debitore esecutato e relativo riscontro
- Allegato 13** Richiesta certificazione per usi civici e riscontro
- Allegato 14** Richiesta e riscontro certificazione per A.P.E.
- Allegato 15** Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale
- Allegato 16** Banca dati quotazioni immobiliari
- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (I Sem 2020);
 - Valori sito web *borsinoimmobiliare.it* (dicembre 2020);
 - Annunci immobiliari vendite;
 - Annunci immobiliari locazioni;
- Allegato 17** Richiesta e riscontro in merito all'Amministrazione di Condominio
- Allegato 18** 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. 42 pagine (1 facciata) oltre n. 18 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, 26 gennaio 2021

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi

