

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ALESSANDRO AULETTA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 145/2019

Promossa da:

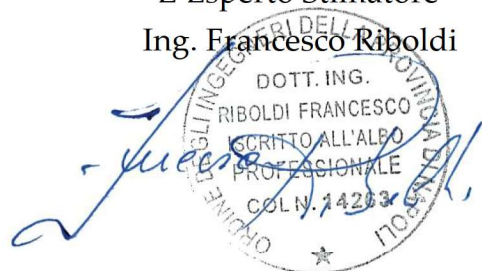
c/

Udienza del 12/01/2021

RELAZIONE TECNICA

Pozzuoli, 27 ottobre 2020

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott. Alessandro Auletta - Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa

Con provvedimento del **11/02/2020**, 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° **145/2017**, promossa da _____, non in proprio ma in nome e per conto di _____

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominata la dott.ssa Rita Vaccaro, quale custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico con atto del **18/02/2020**.

In data **16/02/20**, 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 24/02/2020, la dott.ssa Rita Vaccaro, a mezzo raccomandata A/R, comunicava alla debitrice la data del primo accesso, fissato per il giorno **03/03/2020** alle ore 10:00, presso gli immobili oggetto della presente procedura, siti in Trentola Ducenta alla via Catullo n. 12, (al riguardo, si evidenzia che l'atto di pignoramento non riporta il numero civico) e contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Trentola Ducenta al Fg. 3, p.lla 5330, sub. nn. 7 e 9.

In tale data, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario e alla propria collaboratrice tecnica Arch. Bianca Pagano, si recava presso gli immobili oggetto della procedura; in tale occasione, non risultava possibile ispezionare l'abitazione pignorata, in quanto l'esecutata non era presente sui luoghi. I presenti procedevano, pertanto, unicamente ad effettuare i rilievi metrici e fotografici del box auto, che risultava aperto.

Al riguardo, il Custode Giudiziario avv. Rita Vaccaro riferiva che la comunicazione relativa all'accesso non era stata ritirata dalla sig.ra _____ e che, da un'ispezione telematica, la stessa risultava rinviata al mittente. Infine, si precisa che sui luoghi era presente il sig. _____ che, qualificatosi come vicino di casa, riferiva che l'appartamento ed il box auto risultano abbandonati da diversi anni e che, per quanto di sua conoscenza, l'esecutata si sarebbe trasferita all'estero.

Sulla scorta delle informazioni rilevate, l'accesso è stato rinviato al giorno 10/06/2020, attesa la necessità di effettuarlo con l'ausilio di un fabbro.

In tale data, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario, ai propri collaboratori tecnici Arch. Bianca Pagano e Ing. Gaetano Tortorella ed al fabbro compulsato dalla Custode per consentire l'accesso forzato, si è recato presso gli immobili oggetto della procedura, completando i rilievi metrici e fotografici. In tale occasione il fabbro ha provveduto a sostituire la serratura della porta di ingresso e ad installare due serrature al box auto (Cfr. All.1 - *Verbali di accesso e foglio informativo*).

* * *

Si rappresenta, infine, che in occasione del sopralluogo è stato rilevato che la strada nella quale sono ubicati gli immobili pignorati è attualmente denominata "Via Catullo" e che il civico associato all'abitazione è il numero 12, come indicato sulla targhetta identificativa apposta in corrispondenza del portone di ingresso, di cui si riporta di seguito una fotografia.



Targhetta identificativa numero civico

Al riguardo si evidenzia che:

- l'atto di pignoramento riporta che l'immobile è sito alla "via Catullo", senza indicare il numero civico;
- la visura catastale storica dell'immobile riporta "Via Catullo snc".

In ragione della suddetta incongruenza, atteso che l'immobile risulta identificato univocamente tramite la mappa catastale, sarebbe necessario prevedere una rettifica della visura catastale al fine di correggere la mancata indicazione del numero civico; tuttavia, in ragione delle difformità urbanistiche rilevate, meglio precisate in risposta al quesito n. 6, non si prevede la presentazione di alcuna pratica catastale.

* * *

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 e relativa agli immobili oggetto di esproprio risulta completa, come già comunicato nell'apposito modulo di controllo depositato dallo scrivente in data 10/03/2020.

La stessa, difatti, è sostituita dalla certificazione notarile del **Dott. Maurizio Lunetta**, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), redatta in data 09/04/2019, contenente: le generalità anagrafiche della debitrice, l'ubicazione, i dati catastali attuali e storici, lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi agli immobili oggetto di esecuzione.

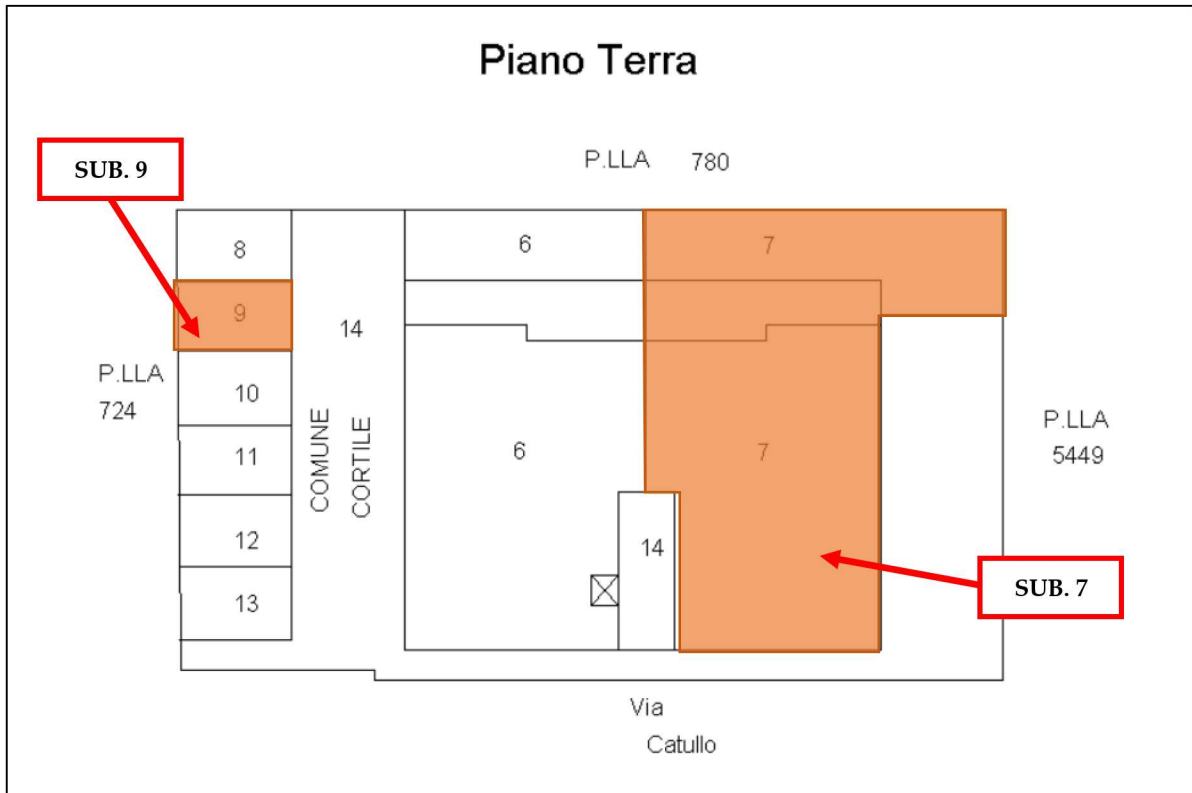
Si precisa che detta certificazione risale sino all'atto di compravendita per Notaio Ennio De Rosa del [redacted] rep. n. [redacted], trascritto in data 15/11/1991 ai nn. [redacted], che risulta antecedente ai vent'anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **28/03/2019**, e che costituisce, quindi, atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., l'Esperto rappresenta che il creditore procedente ha depositato il certificato di matrimonio dell'esecutata dal quale si evince che i sig.ri [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] hanno contratto matrimonio in data [redacted] e che gli stessi hanno scelto il regime di separazione dei beni (Cfr. All. 11 - *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*).

* * *

Si precisa, inoltre, che nella presente relazione è stato individuato **un unico lotto di vendita, che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato**, in ragione della consistenza del compendio pignorato, costituito da una unità attualmente destinata ad abitazione, catastalmente identificata con il sub. 7, ed un box auto di pertinenza, catastalmente identificato con il sub. 9.

Per comodità di lettura si riporta di seguito l'elaborato planimetrico, estratto telematicamente dallo scrivente dal sito dell'Agenzia delle Entrate, relativo alla particella 5330 del foglio 3, con l'indicazione dei suddetti subalterni.



Elaborato planimetrico fg. 3 p.lla 5330

Si ritiene utile precisare, infine, che in ragione delle irregolarità urbanistiche rilevate, che riguardano non soltanto gli immobili pignorati, ma anche le restanti unità presenti all'interno del medesimo fabbricato, come meglio chiarito in risposta ai quesiti nn. 6 e 12, lo scrivente ha richiesto specifico chiarimento al Comune di Trentola Ducenta, al fine di verificare la sanabilità della configurazione attuale, che risulta incompatibile con lo strumento urbanistico vigente. Non avendo avuto, allo stato, alcun riscontro da parte dell'Amministrazione Comunale, si è proceduto a stimare il valore d'uso del bene per un intervallo temporale ipotizzato (sulla scorta dei criteri esposti nel seguito della presente relazione), fermo restando che si procederà ad un aggiornamento della relazione, qualora l'Ufficio Tecnico fornisca informazioni utili in tal senso.

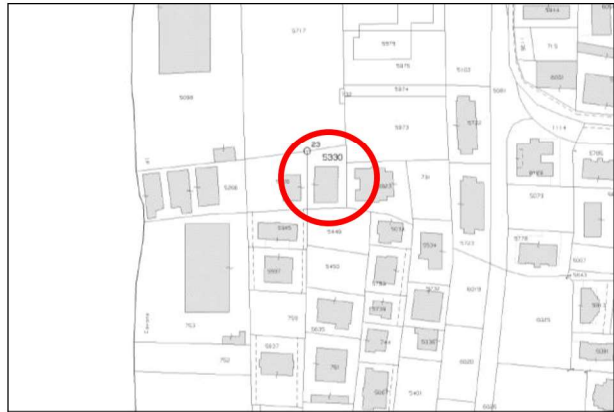
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un'unità attualmente destinata ad abitazione, appartenente ad un fabbricato composto da tre piani fuori terra, ubicato in Trentola Ducenta alla via Catullo n. 12, e da un box auto.

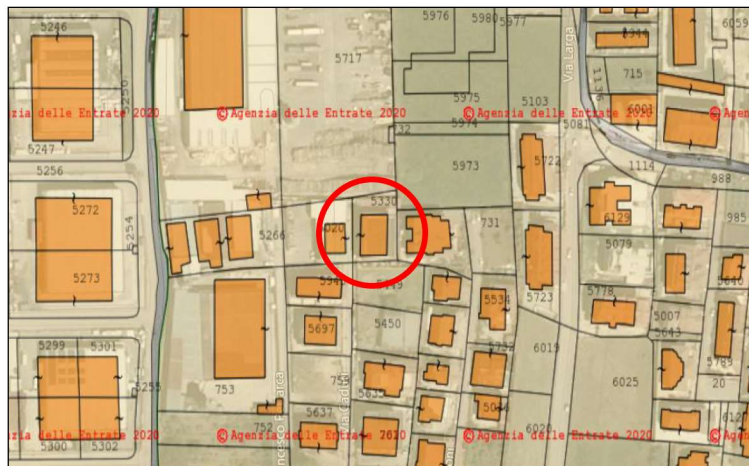
Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale gli stessi insistono, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due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



Ortofoto



Mappa catastale Fg. 3 P.IIa 5330



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg.3 P.IIa 5330

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare che sussiste una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato rappresentato nell'ortofoto e quanto riportato nella mappa catastale acquisita. Si rileva unicamente che non è rappresentata in mappa la costruzione che ospita i box auto. Tuttavia, in ragione delle considerazioni in ordine alla regolarità urbanistica dei beni, per i cui dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 6, non si ritiene utile prevedere la presentazione a carico dell'acquirente di alcuna pratica catastale.

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

* * *

I beni oggetto di procedura sono identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Trentola Ducenta, al Foglio 3, P.lla 5330,

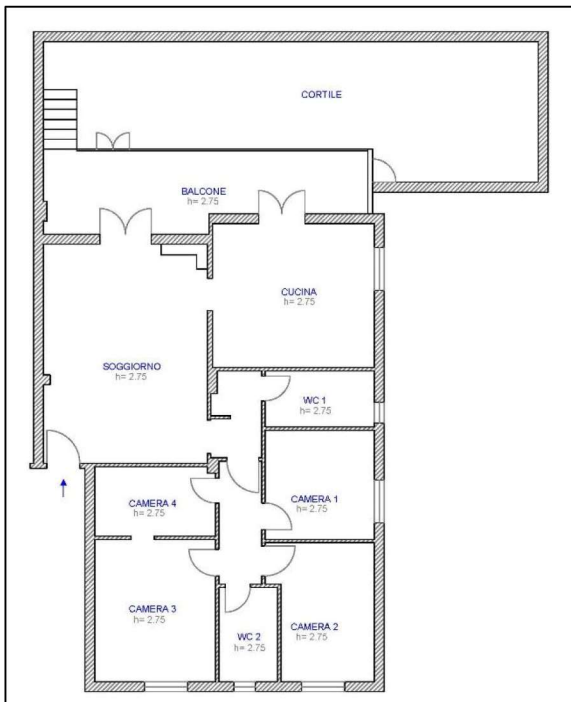
- Sub 7, Ctg. A/2 ovvero “Abitazioni di tipo civile”, Cl. 3, Con. 7,5 vani, Sup. Catastale Totale 148 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 136 mq, R. € 755,32, piano T;
- Sub 9, Ctg. C/6 ovvero “Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)”, Cl. 1, Con. 15 mq, Sup. Catastale totale 15 mq, R. € 27,89, piano T (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

In occasione del primo accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, il box auto, ovvero l’immobile identificato al sub. 9, non presenta difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

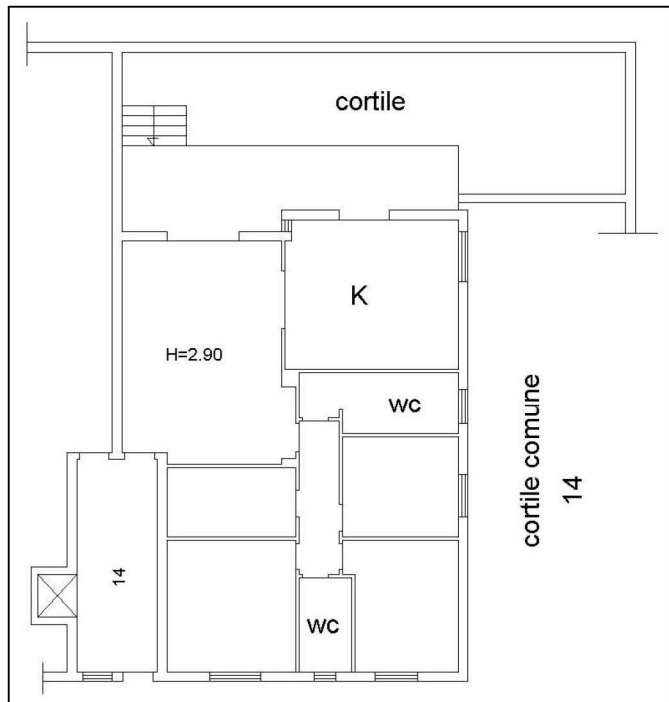
In occasione del secondo accesso, invece, è stato rilevato che, allo stato attuale, l’appartamento, ovvero l’immobile identificato al sub. 7, presenta alcune lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Al riguardo, si precisa che le differenze rilevate sono di entità trascurabile e non richiederebbero la presentazione di alcun aggiornamento catastale.

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

Fig. 6, p.IIa 5330, sub. 7

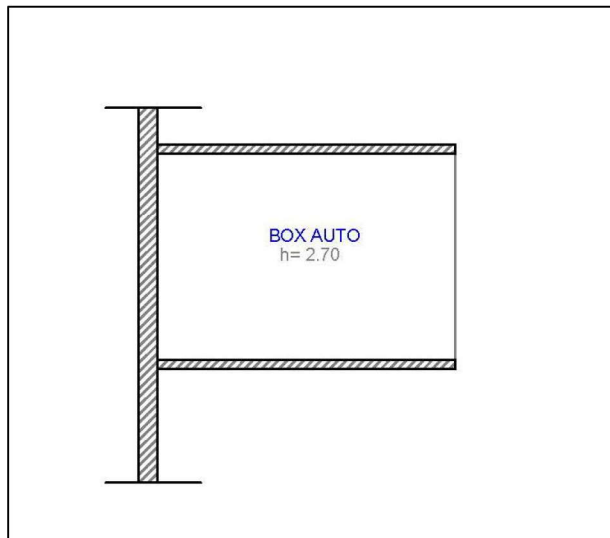


Planimetria stato attuale al 10/06/2020

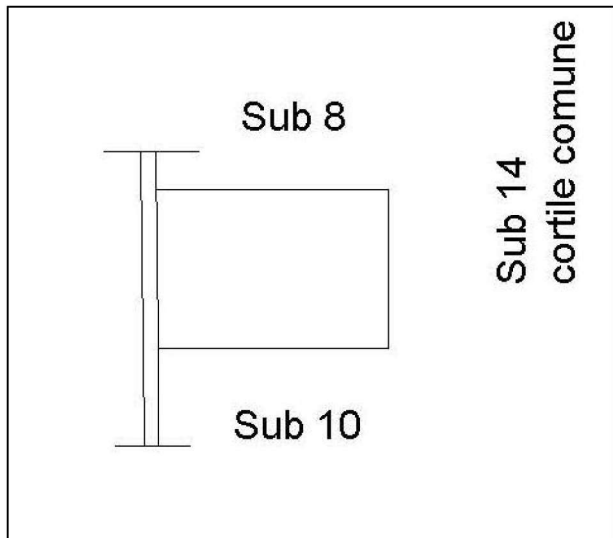


Planimetria catastale del 28/06/2006

Fig. 6, p.IIa 5330, sub. 9



Planimetria stato attuale al 03/03/2020



Planimetria catastale del 28/06/2006

* * *

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Maurizio Lunetta del 09/04/2019, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso, (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), l'esecutata sig.ra [REDACTED] dispone della piena proprietà dei cespiti in oggetto, in regime di separazione dei beni.

Pertanto, si può affermare che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità alla debitrice.**

Per quanto concerne i dati catastali indicati nel suddetto atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nelle visure catastali storiche acquisite telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

L'unità abitativa pignorata identificata con il sub. 7 confina a Nord con il subalterno identificato al sub. 6 della medesima particella 5330, non oggetto del pignoramento, ad Est con l'immobile identificato al N.T.C. con la particella n. 780, a Sud con il cortile comune identificato al sub. 14 della medesima particella 5330 e ad Ovest con la Via Catullo.

L'unità pignorata identificata con il sub. 9 confina a Sud con il cortile comune identificato al sub. 14 della medesima particella 5330, ad Est con l'immobile identificato con il sub. 8 e ad Ovest con l'immobile identificato con il sub. 10.

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

I cespiti in oggetto, catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Trentola Ducenta al Fg. 3, P.Illa 5330, Subb. 7 e 9, si trovano all'interno di un fabbricato ubicato in Trentola Ducenta alla Via Catullo n. 12, che versa in stato di conservazione "**buono**"; non si è riscontrata la necessità di lavori di manutenzione straordinaria e strutturali, che possano avere un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione. Si precisa che il fabbricato non è dotato di ascensore e che per accedere all'unità pignorata è necessario attraversare una breve rampa di scale di 7 alzate.

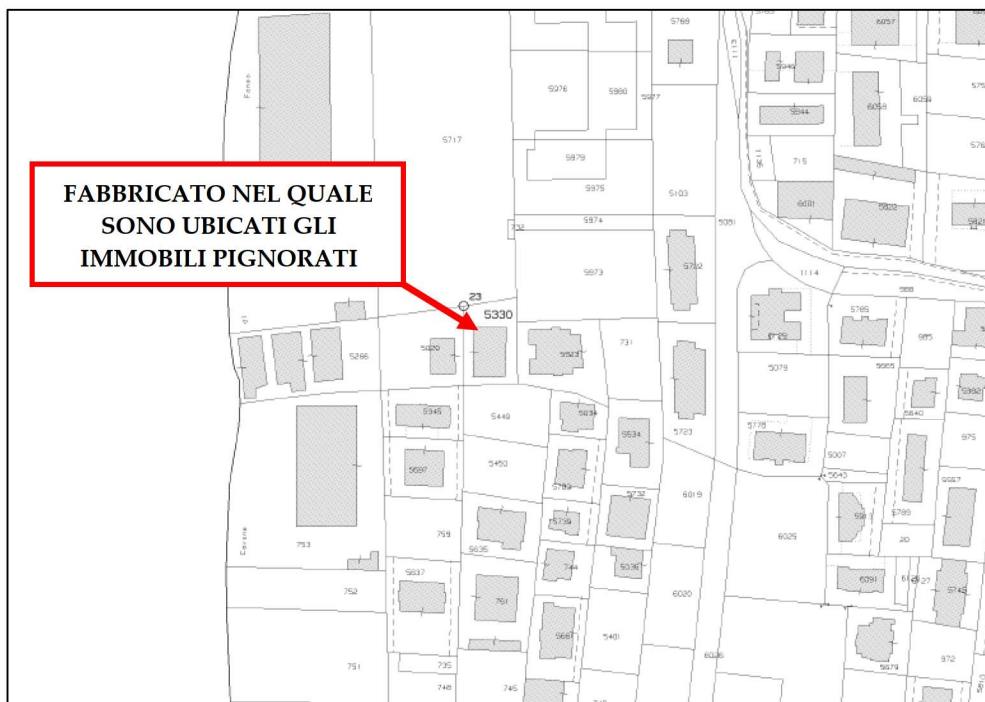
L'accesso pedonale e carrabile al suddetto fabbricato può avvenire unicamente attraverso la Via Catullo, una traversa della principale Via IV Novembre, che conduce al cancello di ingresso dell'area in cui sono ubicati tutti i box auto e al portone di ingresso al vano scala dell'edificio. Entrambi gli accessi conducono al cortile interno comune, identificato con il subalterno n. 14 della medesima particella 5330 del foglio 3, non incluso nella presente procedura di pignoramento. A tal riguardo lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente, dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, la visura storica del suddetto subalterno dalla quale si evince che trattasi di "*bene comune non censibile*" (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

Si riportano di seguito un'immagine 3D estratta dal web del fabbricato e dell'area di interesse, lo stralcio della mappa catastale, le foto della facciata esterna, dei varchi di

accesso e del vano scala scattate in occasione dei sopralluoghi effettuati, nonché l'elaborato planimetrico con l'indicazione dell'ubicazione dei suddetti varchi.



Foto 3D



Mappa catastale



**UNITÀ
ABITATIVA
PIGNORATA**

Facciata esterna fabbricato



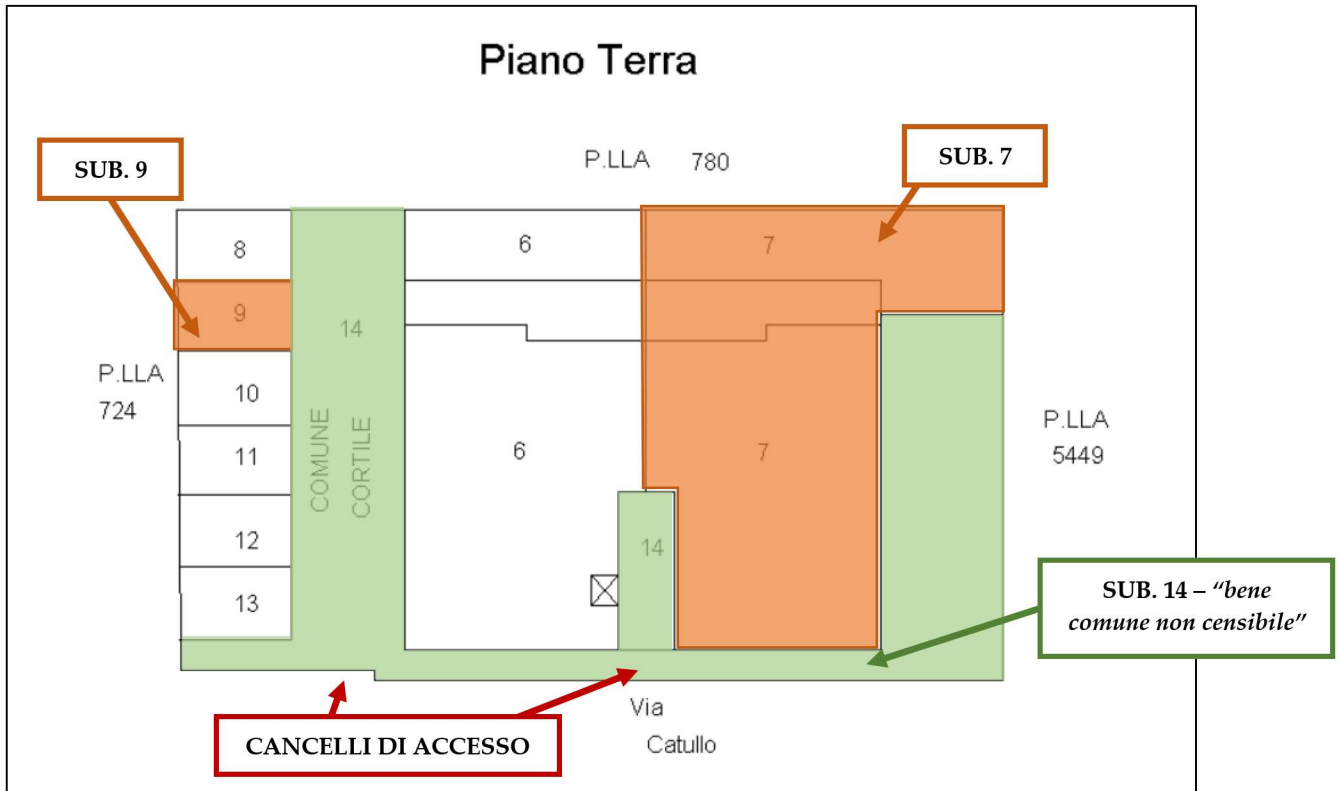
Cancello carrabile di accesso box auto



Cancello pedonale di accesso vano scala



Vano scala – accesso immobile



Elaborato planimetrico fg. 3 p.lla 5330

Il fabbricato si trova nella zona della periferia Sud-Ovest del Comune di Trentola Ducenta, nella quale sono presenti alcune attrezzature ed aree verdi; nella strada nella quale è ubicato, nonché nelle strade limitrofe, sono presenti alcune attività commerciali raggiungibili a piedi.

Come appreso sui luoghi in occasione dell'accesso, per i beni in oggetto, **non risulta costituita un'amministrazione condominiale** né un Regolamento di Condominio. Non esistono, pertanto, né dotazioni né oneri condominiali.

* * *

L'immobile identificato dal **sub. 7** è incluso impropriamente (cfr. risposta al quesito 6) nella tipologia catastale "A/2 – Abitazioni di tipo civile" e al momento dell'accesso versava in stato manutentivo "**normale**" (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica). Tuttavia occorre precisare che, come meglio specificato in seguito, **nell'abitazione non sono presenti la maggior parte dei servizi necessari all'abitabilità del bene**, quali: gli infissi esterni, alcuni infissi interni, le cassette di derivazione da incasso per gli impianti elettrici, le placche di finitura, il quadro elettrico, le maniglie delle porte, i termosifoni e la rubinetteria.

L'unità pignorata adibita ad abitazione (sub. 7) è ubicata al piano terra ed è suddivisa nei seguenti ambienti:

- un salone;

- una cucina;
- due locali wc;
- quattro camere;
- un balcone;
- un cortile esterno.

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



Ingresso



Cucina



Salone



Camera 1



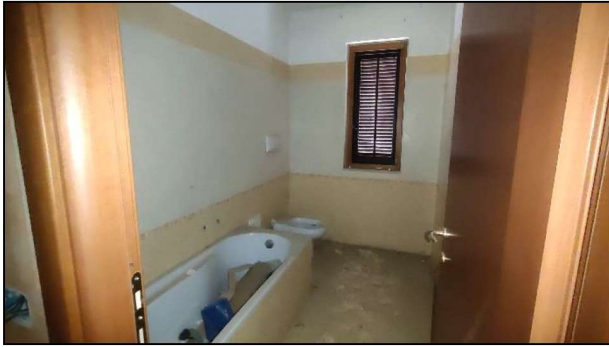
Camera 2



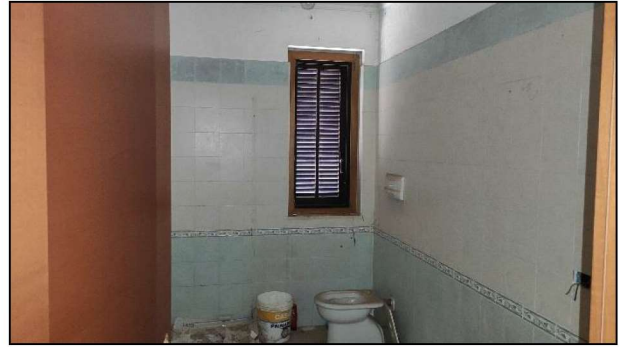
Camera 3



Camera 4



Locale wc 2



Locale wc 1

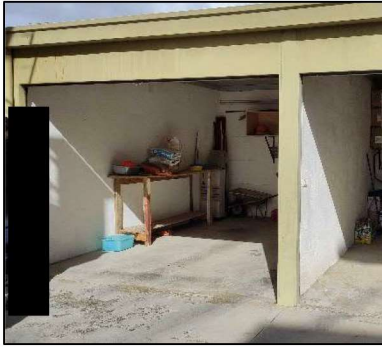


Disimpegno



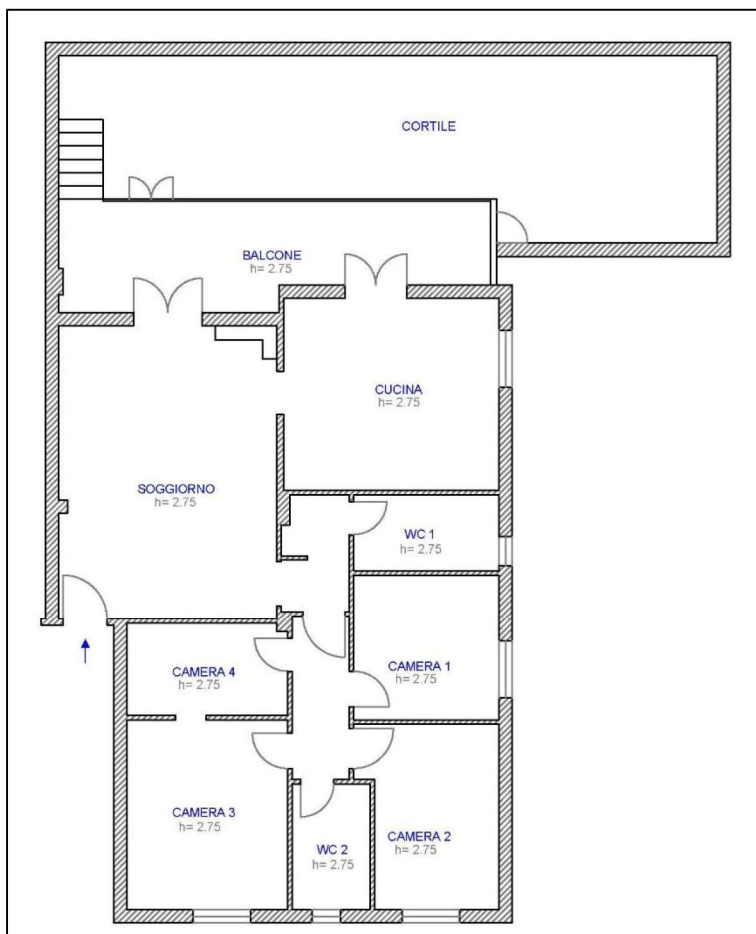
Esterni

L'immobile identificato dal **sub. 9**, adibito a box auto, appartiene alla tipologia catastale "C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)" e al momento dell'accesso versava in stato manutentivo "**normale**" (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica). Si riportano di seguito alcune fotografie scattate in occasione dell'accesso.

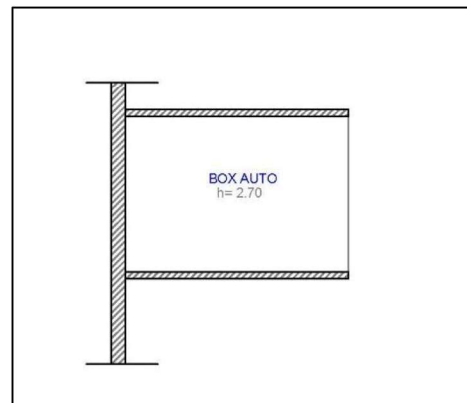


Box auto

Si riportano di seguito le planimetrie di rilievo degli immobili (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico degli immobili*).



Planimetria *stato attuale* al 10/06/2020



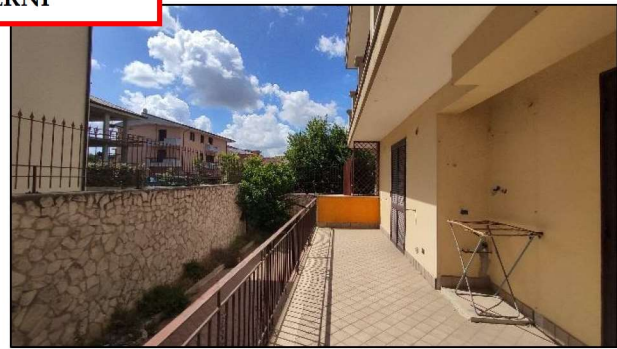
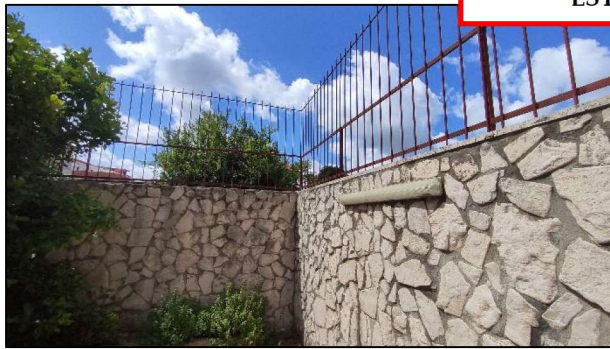
Planimetria *stato attuale* al 03/03/2020

Il compendio pignorato presenta:

- per quanto concerne i muri perimetrali esterni del fabbricato, tinteggiatura di colore chiaro mentre, per il box auto, tinteggiatura di colore giallo per gli esterni e bianco per gli interni;



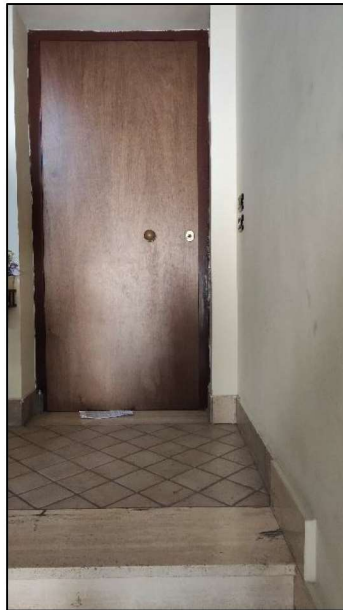
- per quanto concerne il balcone e il cortile esterno, ringhiere in ferro poste su un muro in calcestruzzo con rivestimento in pietra ed una pavimentazione in mattonelle di colore chiaro (per il balcone) e in cotto di colore rosso (per il cortile);



- scala in ferro che collega il balcone e il cortile;



- porta di ingresso blindata;



- in tutti gli ambienti infissi e porte interne in legno, napoletane in ferro, ed una pavimentazione in mattonelle in cotto di colore rosso, ad eccezione dei locali wc;





- per quanto concerne il locale wc n. 1, dotato di predisposizione per il vano doccia, una pavimentazione in mattonelle di colore beige ed un rivestimento sulle pareti in mattonelle di colore beige e celeste, con alcuni inserti decorativi;



- per quanto concerne il locale wc n. 2, dotato di vasca da bagno, una pavimentazione in mattonelle di colore beige e rivestimenti delle pareti in mattonelle di colore beige, bianco e ocra;



- nella camera da letto n. 1, pareti tinteggiate di colore ocra, ad eccezione di una parete che presenta una tinteggiatura di colore arancione;



- nella camera n. 2, pareti tinteggiate di colore beige, ad eccezione di una parete che presenta una tinteggiatura di colore ocra;



- nella camera n. 3, pareti tinteggiate di colore celeste, ad eccezione di una parete che presenta un rivestimento con parato con motivo floreale; è inoltre presente un varco comunicante con la camera n. 4;



- nella camera n. 4, pareti tinteggiate di colore oca;



- nel salone, pareti tinteggiate di colore chiaro; si precisa che è presente una libreria in cartongesso, tinteggiata di colore marrone e dotata di predisposizione per l'illuminazione tramite faretti e che la pavimentazione all'ingresso presenta una mosaicatura;



- in cucina, pareti tinteggiate di colore oca ed un rivestimento in mattonelle di colore bianco dietro l'angolo cottura;





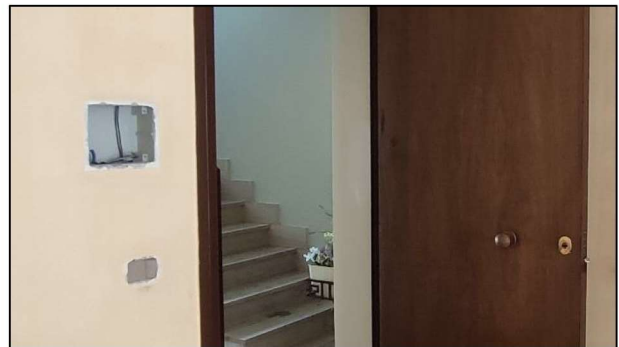
- un'altezza interna pari a 2,75 m in tutti gli ambienti dell'abitazione e pari a 2,70 m nel box auto.

Si precisa, inoltre, che:

- in tutti gli ambienti, sia per quanto riguarda le porte finestre che le finestre, è presente solo il telaio fisso, ma mancano tutti i telai mobili;

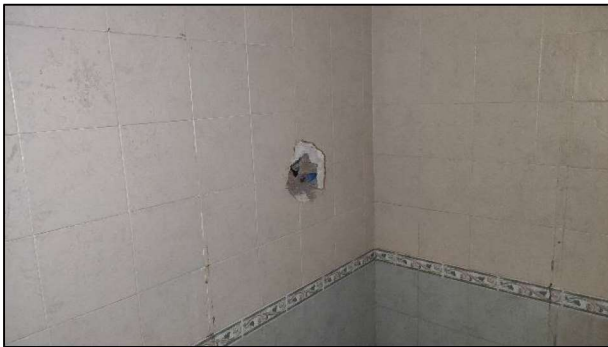


- in tutti gli ambienti risultano assenti le cassette di derivazione da incasso per gli impianti elettrici e, di conseguenza, le placche di finitura; risulta assente anche il quadro elettrico all'ingresso;

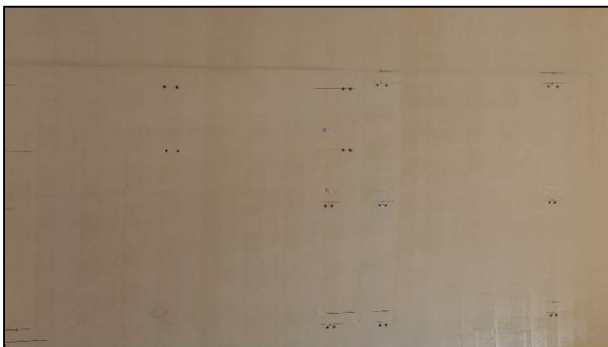


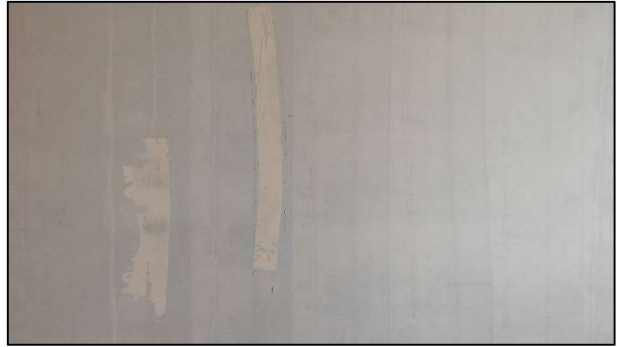
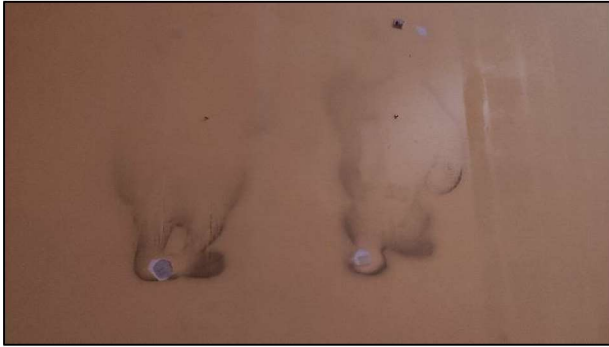


- in tutti gli ambienti, le porte risultano essere sprovviste di maniglie;
- per quanto riguarda i locali wc, essi risultano sprovvisti di rubinetteria;

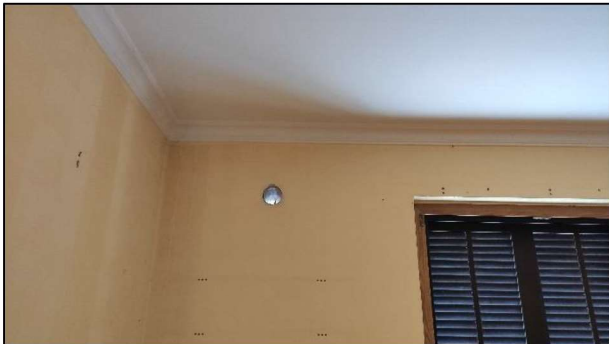


- in tutti gli ambienti, le pareti perimetrali risultano danneggiate dai fori generati dai fischer del precedente arredamento; anche la tinteggiatura risulta danneggiata in più punti;





- la cucina risulta sprovvista di porta; è presente, inoltre, un foro nel muro confinante col balcone;



- al di sotto della finestra della camera n. 1, si rileva un buco nella parete, presumibilmente destinato all'alloggiamento di una cassaforte;



- in alcuni punti dell'immobile, il battiscopa risulta essere danneggiato;



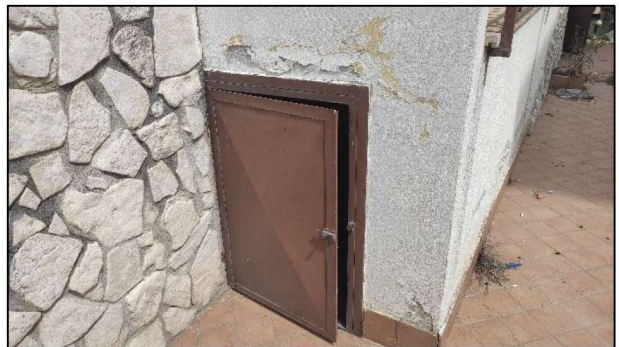
- il parato presente nella camera 3 risulta danneggiato in corrispondenza del varco di accesso alla camera 4;



- in tutti gli ambienti, risultano assenti i termosifoni, fatta eccezione per quello presente nel disimpegno;



- al di sotto del balcone che affaccia sul cortile, è presente un volume adibito a deposito dotato di due aperture, una sul lato corto ed una sul lato lungo;





- l'unità abitativa è dotata di impianto idrico ed impianto elettrico, possiede impianto di riscaldamento ma, come già specificato, risultano assenti i caloriferi.

* * *

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 le unità immobiliari in oggetto (Cfr. All. 18 – *Richiesta A.P.E. e riscontro*). Tuttavia, alla luce delle considerazioni in ordine alla regolarità urbanistica dei beni, per i cui dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 6, non si ritiene utile prevedere l'acquisizione del suddetto documento a carico dell'acquirente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI

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

Per quanto concerne suddetti rapporti, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1), quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24 Ore (C2) e con quelli riportati nei "Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di economia immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate (C3) (Cfr. All. 14 – *Riferimenti per coefficienti mercantili*).

Nel caso in esame, è necessario considerare i seguenti rapporti mercantili:

Tipologia di ambiente	C1 (Tecnoborsa)	C2 (Sole 24 Ore)	C3 (OMI)	Media
Balcone	0,30	0,25	0,30	0,28
Cortile	0,35	0,20	0,30	0,28
Volume deposito	0,25	0,2	0,25	0,23
Box auto	0,50	0,75	-	0,63

Tabella rapporti mercantili

La superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a circa **176,50** mq, quale somma:

- della superficie commerciale dell'abitazione (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) pari a circa **135,80** mq;
- della superficie commerciale del balcone pari a complessivi 24,40 mq circa, corrispondenti a **6,83** mq ponderati;
- della superficie commerciale del cortile pari a complessivi 61,60 mq circa, corrispondenti a **17,25** mq ponderati;
- della superficie commerciale del volume deposito pari a complessivi 24,40 mq circa, corrispondenti a **5,60** mq ponderati;
- della superficie commerciale del box auto pari a complessivi 17,20 mq circa, corrispondenti a **10,85** mq ponderati.

La superficie commerciale netta dell'immobile risulta pari a circa **157,10** mq, quale somma:

- della superficie commerciale netta dell'abitazione pari a circa **121,65** mq;
- della superficie commerciale del balcone pari a complessivi 22,60 mq circa, corrispondenti a **6,33** mq ponderati;
- della superficie commerciale del cortile pari a complessivi 53,60 mq circa, corrispondenti a **15,00** mq ponderati.
- della superficie commerciale del volume deposito pari a complessivi 19,65 mq circa, corrispondenti a **4,50** mq ponderati;
- della superficie commerciale del box auto pari a complessivi 15,30 mq circa, corrispondenti a **9,64** mq ponderati.

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

Al fine di una corretta identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l’Agenzia delle Entrate (ex Territorio):

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

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale delle unità attualmente adibite ad abitazione e box auto, si precisa che il primo atto di acquisto anteriore di vent’anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (28/03/2019) è l’atto di compravendita per Notaio Ennio De Rosa del : rep. e che lo stesso è relativo ai terreni identificati in catasto con il foglio 3, p.lle **729** (da cui ha avuto origine la particella 5033, sulla quale insistono i subalterni oggetto della procedura) e 967 (non inclusa nel pignoramento).

Al riguardo, si precisa che dall’esame delle visure catastali storiche dei subalterni pignorati al Catasto Fabbricati, è stato possibile accertare che i beni oggetto di pignoramento derivano dall’immobile identificato al N.C.E.U. al Fg. **3** con p.lla n. **5330**, sub. n. **1**, cat. **C/2** (di consistenza pari a 282 mq), che a partire dal 28/06/2006 ha generato gli attuali subalterni nn. 7 e 9 tramite “*Variazione del 28/06/2009 protocollo CE0184949 in atti dal 28/06/2006 fraz. con cambio di destinazione (n. 10753.1/2006)*”.

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad acquisire la visura catastale storica della particella n. **5330** al N.C.T. (mappale terreno correlato alle unità pignorate), verificando che la stessa ha avuto origine dalla particella identificata al n. **729** dall’impianto meccanografico, di qualità “*frutteto*” ed estensione pari a 8,97 are.

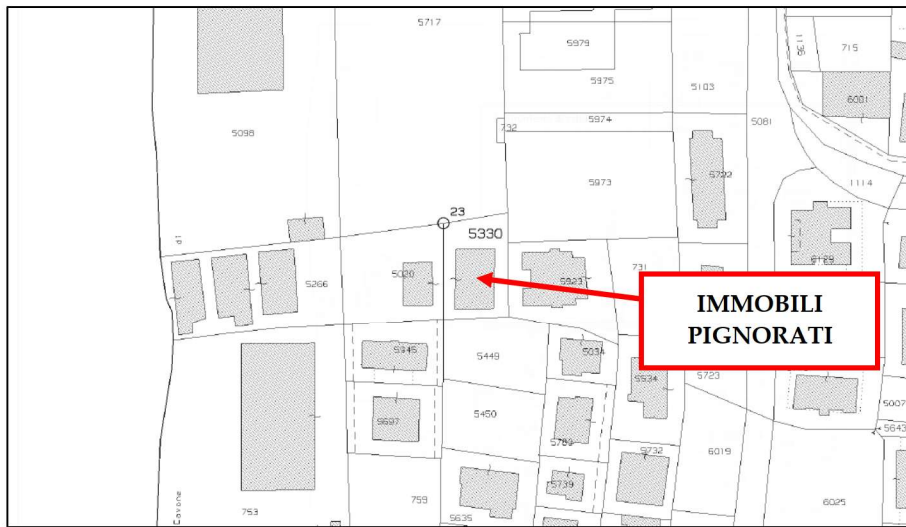
Pertanto, è possibile affermare che l’identificazione catastale riportata nell’atto ultraventennale sopra citato corrisponde con il terreno sul quale sono stati identificati gli immobili pignorati.

Dall’esame degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, relativi ai passaggi di proprietà dei beni oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, si può desumere che:

- **non sussistono difformità formali** 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 difformità sostanziali** tra lo stato attuale degli immobili e le planimetrie catastali;
- **non sussistono variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) né richieste dagli esecutati né da terzi né disposte di ufficio.

* * *

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.



Particella n. 5330 fg. 3 del N.C.T. del Comune di Trentola Ducenta

Com'è possibile desumere dalle visure catastali storiche dei beni pignorati, l'identificazione al catasto terreni coincide con quella relativa al catasto fabbricati, ovvero fg. 3 part. 5330 (Mappale Terreno Correlato).

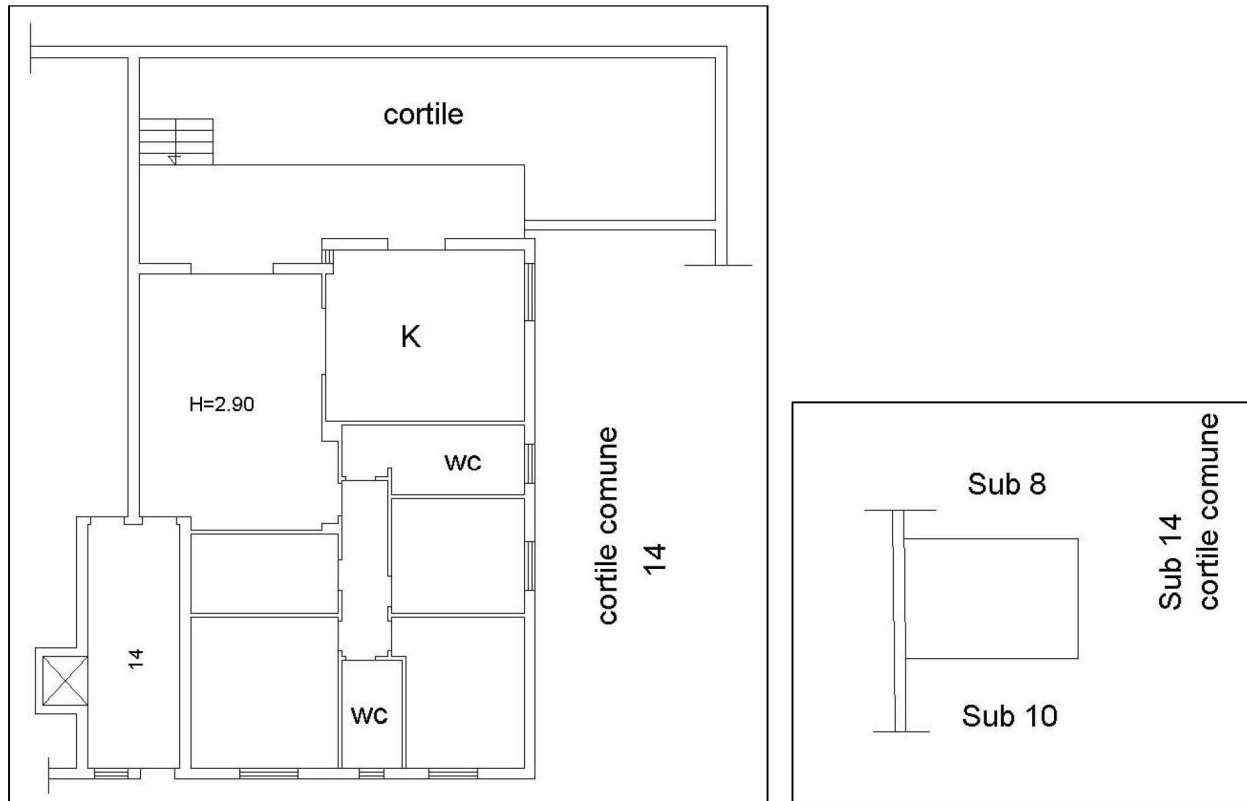
* * *

I beni oggetto di procedura sono identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Trentola Ducenta, al Foglio 3, p.lla 5330:

- Sub 7, Ctg. A/2 ovvero "Abitazioni di tipo civile", Cl. 3, Con. 7,5 vani, Sup. Catastale Totale 148 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 136 mq, R. € 755,32, piano T;
- Sub 9, Ctg. C/6 ovvero "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)", Cl. 1, Con. 15 mq, Sup. Catastale totale 15 mq, R. € 27,89, piano T (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

Si ribadisce che le visure catastali non riportano il numero civico degli immobili.

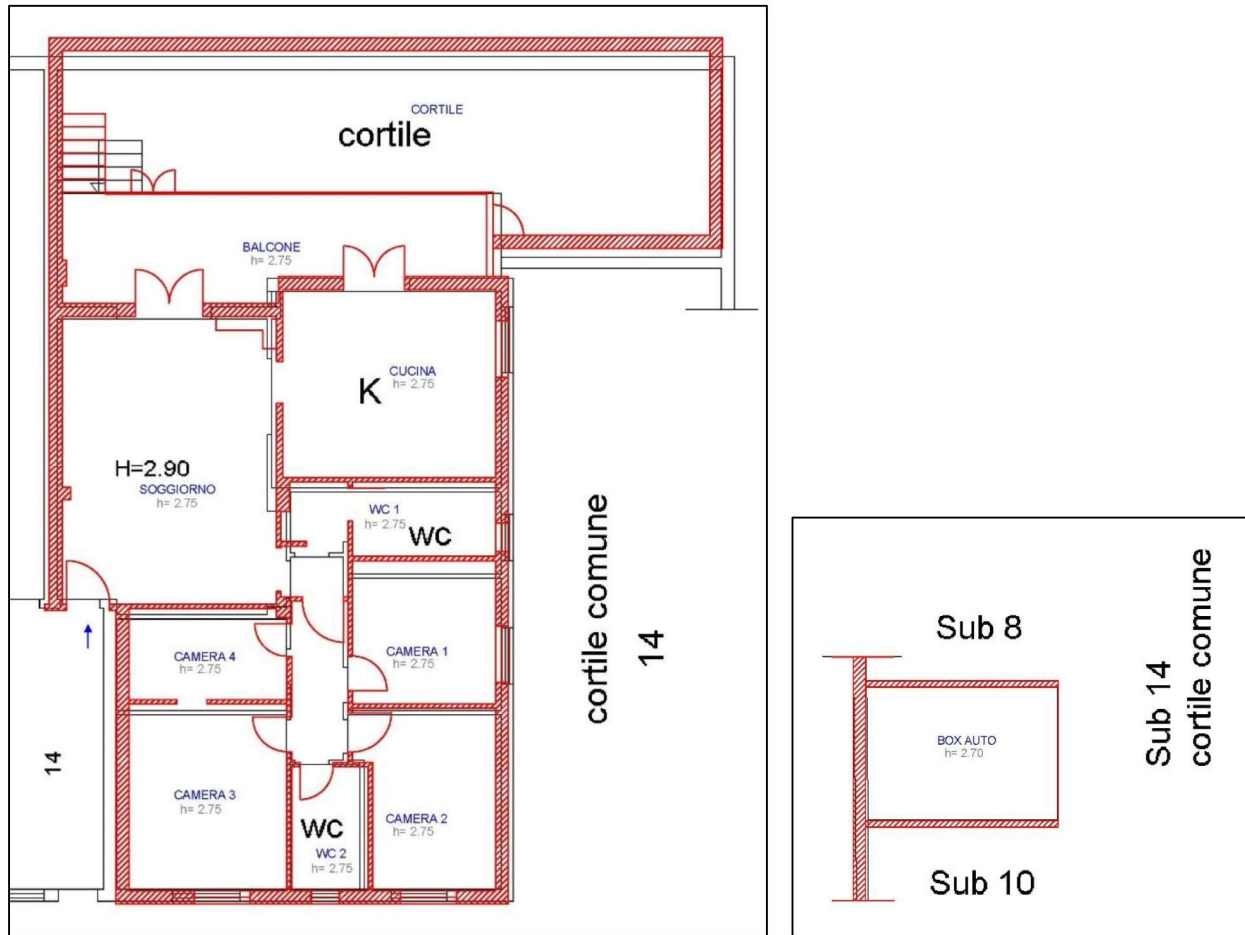
Si riportano di seguito in formato ridotto le planimetrie catastali degli immobili, acquisite telematicamente dallo scrivente sul sito web dell'Agenzia delle Entrate.



Planimetrie catastali del 28/06/2006

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

Al fine di identificare con precisione le difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra le planimetrie catastali (di colore nero) e quelle di rilievo (di colore rosso), che si riporta di seguito in formato ridotto (Cfr. All. 19 - *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali*).



Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo

Dalla sovrapposizione sopra riportata è possibile osservare alcune lievi differenze nella distribuzione interna dell'unità adibita ad abitazione ed una perfetta corrispondenza per quanto concerne il box auto; tuttavia, attesa la modesta entità delle difformità rilevate, si ritiene che le stesse possano essere considerate trascurabili e che non sia necessario, pertanto, prevedere la presentazione di alcuna pratica 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 i beni pignorati, meglio descritti in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, atteso che il compendio oggetto di procedura è composto da un'unità attualmente adibita ad abitazione con box auto di pertinenza, si è

proceduto con l'**individuazione di un lotto unico** che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato.

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale, attualmente adibita impropriamente ad abitazione + box auto, ubicati in Trentola Ducenta (CE), alla via Catullo n. 12. L'unità abitativa è disposta al piano terra di un fabbricato composto da tre livelli fuori terra, attualmente frazionato e destinato ad utilizzo residenziale senza titolo autorizzativo; il box auto è ubicato in un edificio fuori terra separato dal fabbricato principale, che ospita altri cinque box. Le unità versano in uno stato di conservazione "**normale**"; occorre precisare, però, che nell'abitazione non sono presenti la maggior parte dei servizi necessari all'abitabilità del bene, quali: gli infissi esterni, alcuni infissi interni, le cassette di derivazione da incasso per gli impianti elettrici, le placche di finitura, il quadro elettrico, le maniglie delle porte, i termosifoni e la rubinetteria.

Alle unità immobiliari in oggetto è possibile accedere per tramite di una corte interna, identificata con il subalterno n. 14 ed accatastata come "*bene comune non censibile*", alla quale si accede attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale. Si precisa che per accedere all'unità abitativa pignorata è necessario attraversare una breve rampa di scale.

L'immobile pignorato identificato con il sub. 7 (abitazione) confina a Nord con il subalterno n. 6 della medesima particella n. 5330, ad Est con l'immobile identificato al N.C.T. con la particella n. 780, a Sud con il cortile comune identificato al sub. 14 della medesima particella n. 5330 e ad Ovest con la Via Catullo.

L'immobile pignorato identificato con il sub. 9 (box auto) confina a Sud con il cortile comune identificato al sub. 14 della particella n. 5330, ad Est con l'immobile identificato con il subalterno n. 8 e ad Ovest con l'immobile identificato con il subalterno n. 10.

Gli immobili staggiti sono riportati al N.C.E.U. del Comune di Trentola Ducenta al Foglio n. 3 p.lla 5330 sub. 7, categoria catastale "*A/2 – Abitazioni di tipo civile*" e sub. 9, "*C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*"; la consistenza attuale del sub. 7 presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, di entità trascurabile. Tuttavia, in ragione delle irregolarità urbanistiche rilevate, non si ritiene opportuno prevedere a carico dell'acquirente la presentazione di alcuna pratica catastale.

La costruzione del fabbricato nel quale è ubicata l'abitazione pignorata è stata realizzata in virtù della Concessione Edilizia n. 125/2000 rilasciata dal Comune di Trentola Ducenta. Lo stato dei luoghi non risulta conforme a quanto indicato nelle planimetrie e nelle relazioni allegate al titolo abilitativo valido, in quanto:

- l'edificio nel quale è ubicato il subalterno n. 7 risulta attualmente frazionato in sei unità immobiliari, in difformità rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata dal

Comune di Trentola Ducenta, che autorizza la costruzione di un opificio per la lavorazione del ferro, con annesso alloggio per il custode;

- tutti i subalterni derivanti dal frazionamento presentano una destinazione di tipo residenziale, incompatibile sia con il titolo edilizio (lavorazione del ferro) che con lo strumento urbanistico vigente (zona produttiva);
- l'edificio nel quale sono ubicati i box auto è stato realizzato in difformità rispetto a quanto rappresentato nella Concessione Edilizia.

Poiché qualsiasi procedura di regolarizzazione degli immobili staggiti riguarderebbe inevitabilmente anche gli altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva e di proprietà terze, in assenza di specifiche indicazioni da parte dell'Amministrazione Comunale, si è ipotizzata la non sanabilità della configurazione rilevata, procedendo alla stima del valore d'uso dei beni (nella loro attuale consistenza e destinazione) per un intervallo temporale stimato pari a 20 anni, che potrebbe intercorrere tra l'aggiudicazione del lotto e l'emissione di un eventuale provvedimento di ripristino da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il terreno sul quale sorgono gli immobili ricade in zona del P.U.C. "D – Produttive esistenti e di completamento".

PREZZO BASE € 80.530,00

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

Il titolo di compravendita in favore dell'esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ovvero l'atto di compravendita del Notaio Dottor Luigi Castaldo del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED], che lo scrivente ha acquisito in copia presso lo Studio Notarile Castaldo (Cfr. All. 5 – Atti di possesso), non supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **28/03/2019**. 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 attraverso gli atti acquisiti presso gli studi notarili e presso l'Archivio Notarile di Napoli e risalendo fino al titolo di possesso avente valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo che costituisce valido riferimento.

Dallo studio degli atti reperiti e di quanto riportato nella certificazione notarile a firma del dott. Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) del [REDACTED], lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le

variazioni catastali eseguite nel tempo, accertando che i beni trasferiti coincidano effettivamente con quelli pignorati.

Dallo studio degli atti reperiti si evince che, a partire dal 10/03/1987, si sono susseguiti i seguenti proprietari:

- 1) con atto di **compravendita** del Notaio Ennio De Rosa del _____ rep. n. _____
racc. _____, la sig.ra _____, che dichiarava di essere legalmente separata, ha
venduto ai signori _____, entrambi coniugati
in regime di comunione legale dei beni, *“il diritto di piena proprietà sull’appezzamento
di terreno sito in Trentola Ducenta, località “Cancello di Fabozzi”, della superficie di metri
quadrati 897 (...) riportato nel N.C.T. Trentola Ducenta, partita 1635, in ditta alla
alienante, foglio 3, frutteto, cl. U, p.lla 729, are 8,39 (...) e 967 are 0,58”*. Al fine di
verificare la corrispondenza catastale tra l’unità trasferita ed i beni pignorati, lo
scrivente ha provveduto ad acquisire la visura catastale storica degli attuali
subalterni nn. 7 e 9 dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, nonché la visura
catastale storica al N.C.T. del Mappale Terreno Correlato, accertando che la
particella n. 5330 al N.C.T. deriva dalla particella n. 729 e, dunque, dalla particella
menzionata nell’atto di compravendita.

Si precisa che il suddetto atto riporta, inoltre, che *“la costituita _____ ai sensi
della L. 19/5/1975, n. 151, dichiara che l’immobile alienato rientra nel suo patrimonio
personale in quanto da lei acquistato successivamente alla separazione consensuale
omologata con sentenza emessa dal Tribunale di S. Maria C.V. in data 10 giugno 1977”* e
che *“l’immobile in oggetto a lei pervenne in virtù di atto ricevuto dal notaio Giovanni
Lupoli in data 10 marzo 1987 (...)”*.

Dal 10/03/1987 al 23/10/1991

(piena proprietà)

Dal 23/10/1991 al 01/06/2007:

(1/2 proprietà in regime di comunione legale dei beni con

(1/2 proprietà in regime di comunione legale dei beni con

- 2) con atto di **compravendita** del Notaio Giancarlo Laurini del _____ rep. n. _____
racc. n. _____, i coniugi _____ ed i _____

coniugi _____ hanno venduto al sig. _____
Umberto *“la piena e assoluta proprietà dei seguenti immobili facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Catullo senza numero civico e precisamente: appartamento ubicato al piano rialzato della scala unica a destra del lato sud del fabbricato (...) riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3, p.lla 5330, subalterno 7, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita euro 755,32, Via Catullo snc, piano T, intestato a _____ posto auto scoperto ubicato nel cortile comune, dell'estensione di circa quindici metri quadrati (...) riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3, p.lla 5330, subalterno 9, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 15 metri quadrati, rendita euro 27,89, Via Catullo snc, piano T, intestato a _____ (...).”*

Dal 01/06/2007 al 30/01/2009

(piena proprietà)

- 3) con atto di **compravendita** del Notaio Dott. Luigi Castaldo del _____ rep. n. _____ racc. n. _____, il signor _____ ha venduto alla sig.ra _____ *“la piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Trentola Ducenta alla via Catullo n. 12 e precisamente: appartamento al piano rialzato, di complessivi vani catastali 7,5 con piccolo giardino di pertinenza, confinante con cortile comune, Via Catullo e vano scala, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 3, p.lla 5330, sub. 7, Via Catullo snc, piano T, cat. A/2 (...); posto auto scoperto al piano terra, della consistenza catastale di mq 15 confinante con cortile comune, sub. 8 e sub. 10, riportato nel N.C.E.U. di detto comune al foglio 3, p.la 5330, sub. 9, Cia Catullo snc, piano T, cat. C/6 (...).”*

Al riguardo, si ritiene utile evidenziare che in corrispondenza del posto auto scoperto oggetto di trasferimento con il suddetto atto, si rileva oggi la presenza di un box auto.

Dal 30/01/2009 ad oggi:

(piena proprietà).

Con riferimento agli atti di compravendita del 2007 e del 2009 sopra citati, occorre precisare che gli stessi riportano che l'immobile catastalmente identificato con il subalterno n. 7 costituisce un'unità abitativa appartenente ad un complesso immobiliare costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 125/200 rilasciata dal Sindaco del Comune di Trentola Ducenta in data 17/12/2000. Come meglio precisato in risposta al quesito n. 6, il titolo urbanistico sopra richiamato autorizza la costruzione di un edificio destinato alla

lavorazione del ferro e non già un fabbricato ad uso abitativo, destinazione incompatibile con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

* * *

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 13 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati tutti i passaggi di proprietà intercorsi dalla data del primo atto inter vivos avente carattere traslativo individuato.

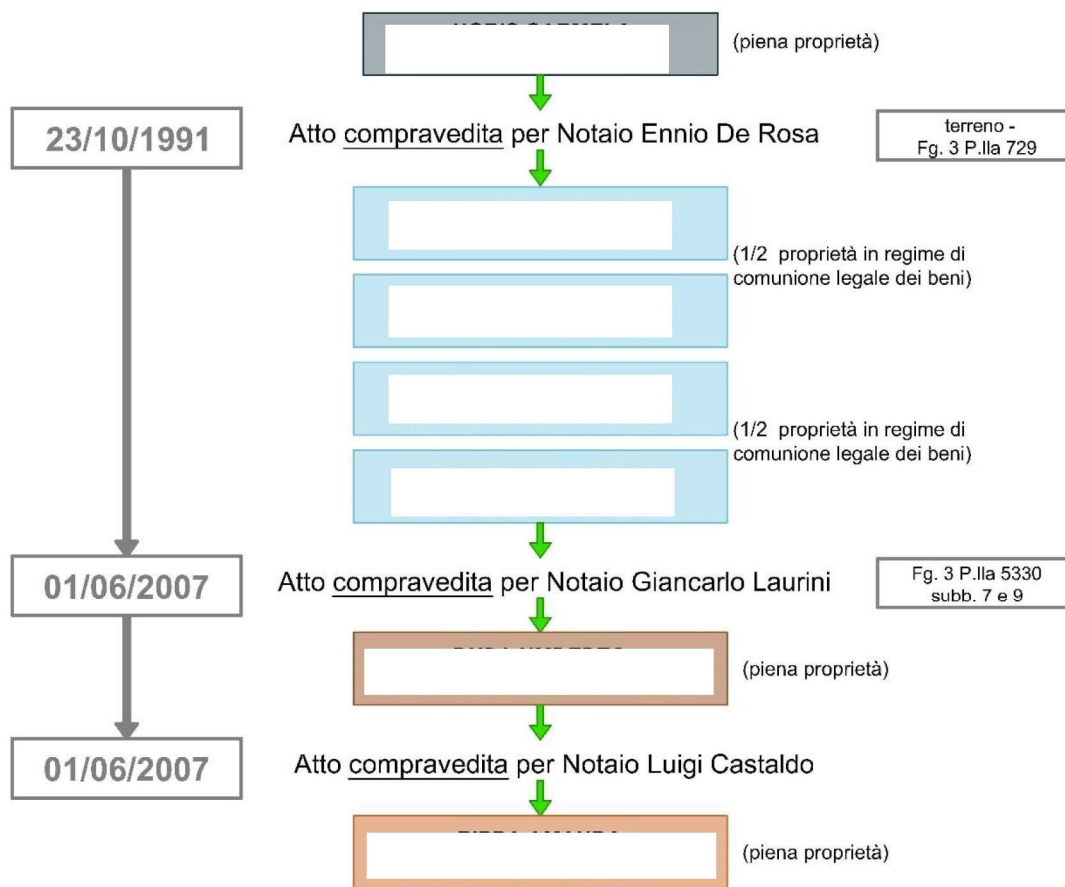


Diagramma di flusso passaggi di proprietà

* * *

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sugli immobili oggetto di pignoramento (per i quali il periodo informatizzato, che va dal 10/09/1990 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 28/03/2019), nelle quali non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*).

Si precisa che tra la documentazione allegata alla Concessione Edilizia n. 64/96 sono presenti due relazioni tecniche, l'una relativa al progetto di una fabbrica per la lavorazione del ferro, coerente con quanto rappresentato nell'elaborato grafico, l'altra relativa al progetto di una fabbrica per la lavorazione del ferro e alloggio custode al primo piano, che non trova riscontro in alcun elaborato grafico. Tale incongruenza si può ritenere superata dal rilascio della successiva Concessione Edilizia in variante.

Si precisa, inoltre, che tra la documentazione rilasciata dall'Amministrazione è presente il Permesso a Costruire n. 117/2007 (rinnovo del Permesso a Costruire n. 100/2005) del 10/04/2008, relativo ad un fabbricato di proprietà dei signori

diverso da quello oggetto di richiesta (in quanto dai grafici è possibile osservare che lo stesso si trova in corrispondenza di Via Petrarca e non in Via Catullo n. 12).

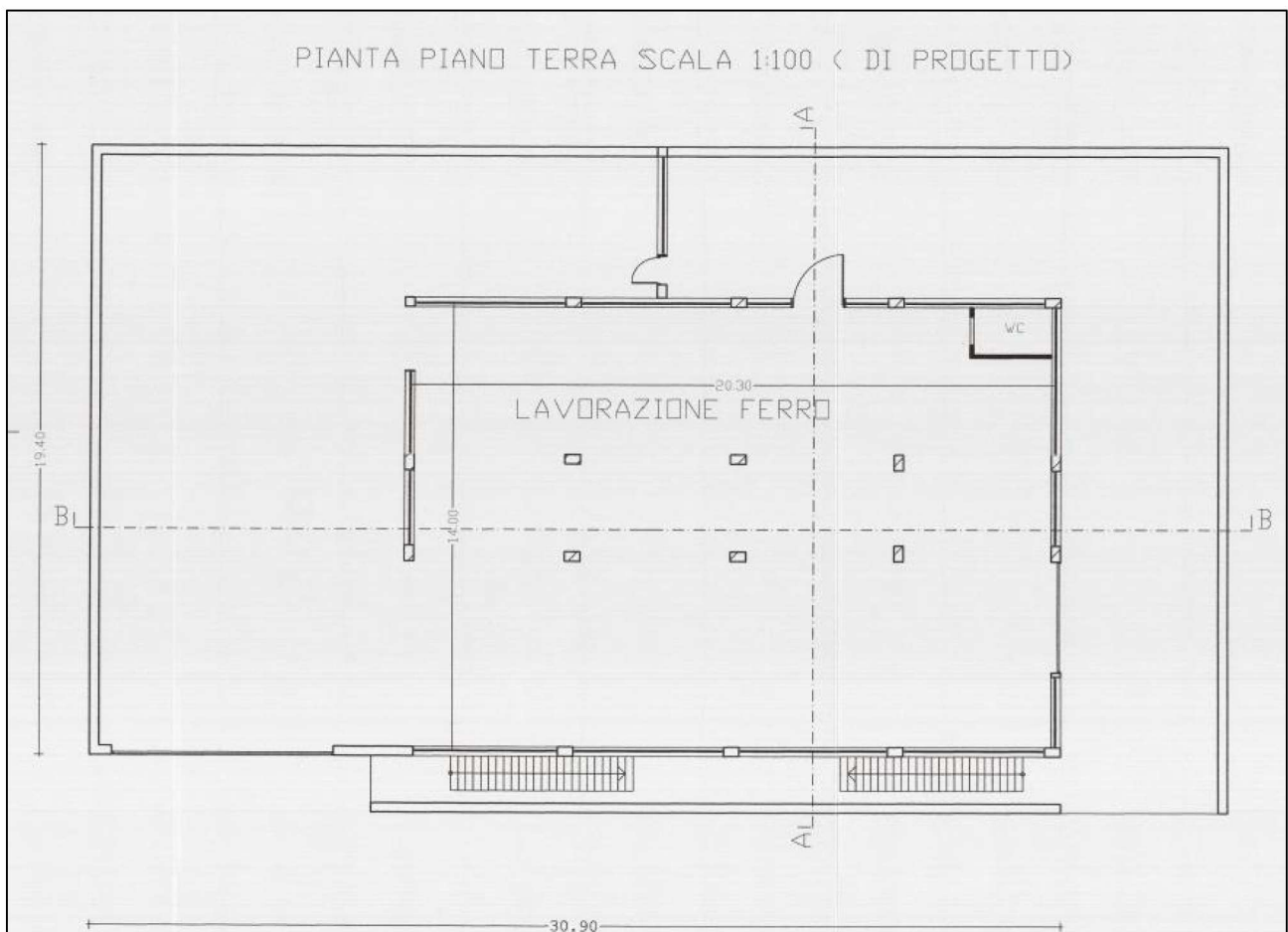
* * *

Alla luce della documentazione rinvenuta agli atti del Comune, si può affermare che il titolo edilizio di riferimento per il compendio pignorato è rappresentato dalla Concessione Edilizia n. 125/2000, rilasciata in variante alla precedente Concessione n. 64/96. In particolare, la documentazione trasmessa allo scrivente consta di:

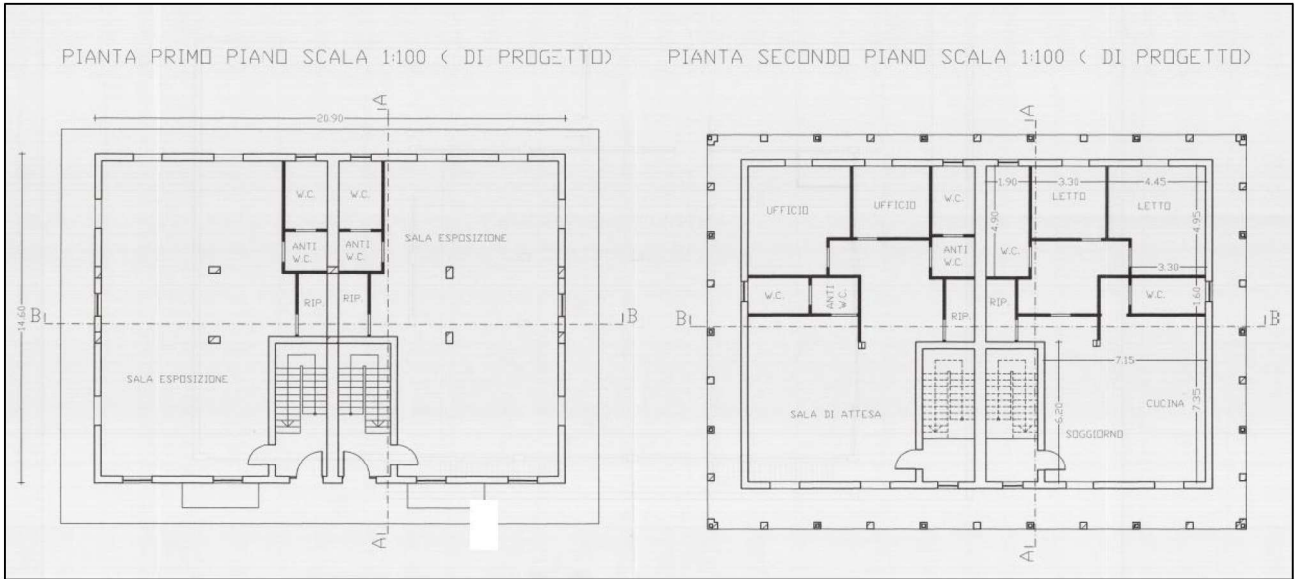
- domanda di concessione ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 per la esecuzione di lavori edili per l'ampliamento di una fabbrica per la lavorazione del ferro e alloggio custode, effettuata dai germani
- Concessione per esecuzione di lavori edili n. 125/2000, rilasciata dal capo dell'U.T.C. di Caserta in data 27/12/2000;
- relazione tecnica del progetto di un alloggio custode della fabbrica per la lavorazione del ferro, a firma dell'ing. Russo Luciano;
- computo metrico estimativo;
- calcolo degli oneri relativi al rilascio della Concessione ad Edificare, art. 3 legge n. 10 del 28/01/1997;
- certificato di iscrizione nella sezione ordinaria della Camera di Commercio industria artigianato agricoltura di Caserta;
- domanda per il rilascio del certificato di agibilità effettuata dai germani effettuata dai germani in data 18/01/2001;
- certificato di agibilità ed uso, rilasciato dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, in data 19/01/2001
- richiesta contatore acqua potabile, effettuata dai germani e in data 08/01/2001;
- relazione tecnica di progetto degli scarichi delle acque bianche e nere, per Ing. Russo Luciano;

- dichiarazione che il locale non è alimentato da gas metano, resa dai germani
- relazione di collaudo per Ing. Angelo Antonio Nespoli del 04/05/1998;
- dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte del 22/12/2000.

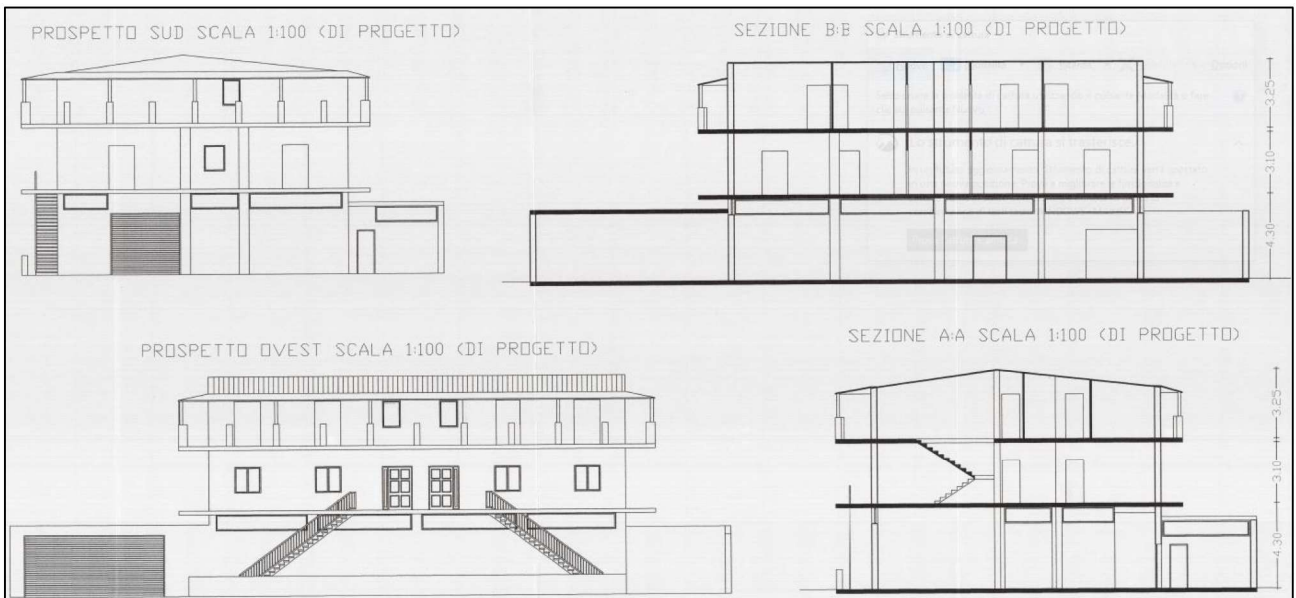
Dall'analisi della suddetta documentazione, si evince che **le pratiche edilizie presentate riguardano la sanatoria per l'ampliamento di una fabbrica per la lavorazione del ferro** ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 **e di un alloggio da destinare al custode** della fabbrica ubicato al secondo piano. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio degli elaborati grafici allegati alla Concessione in variante:



Concessione edilizia n. 125/2000 in variante alla Concessione 64/96 – piano terra



Concessione edilizia n. 125/2000 in variante alla Concessione 64/96 – piano primo e secondo

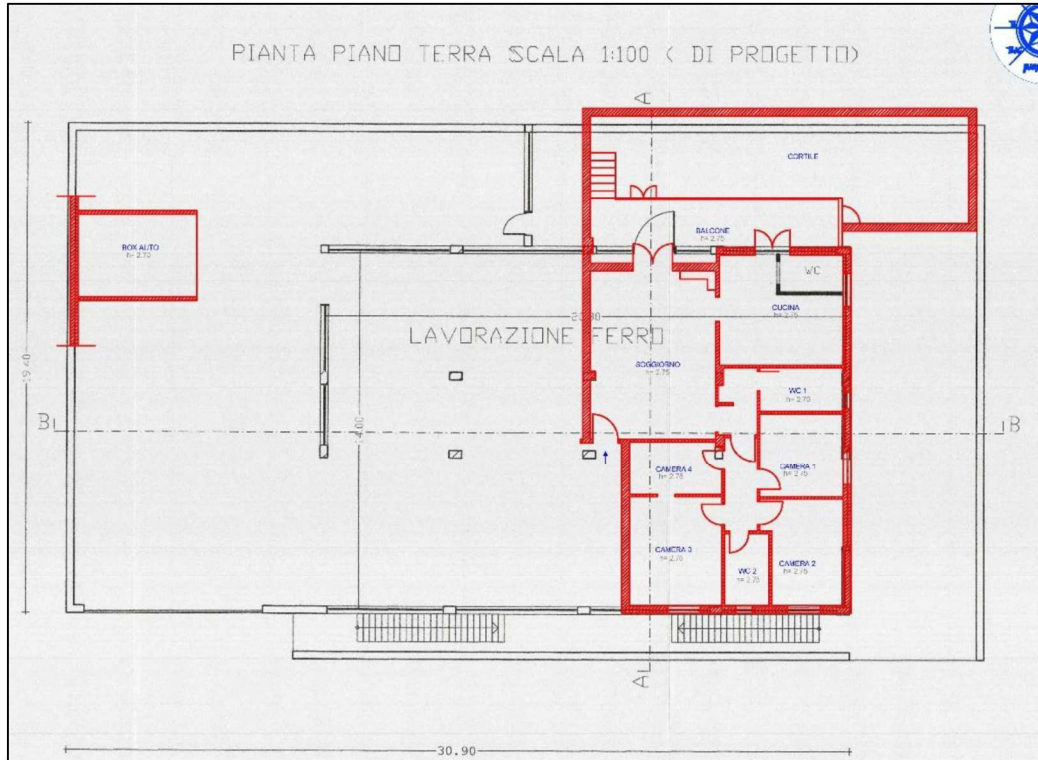


Concessione edilizia n. 125/2000 in variante alla Concessione 64/96 – prospetti e sezioni

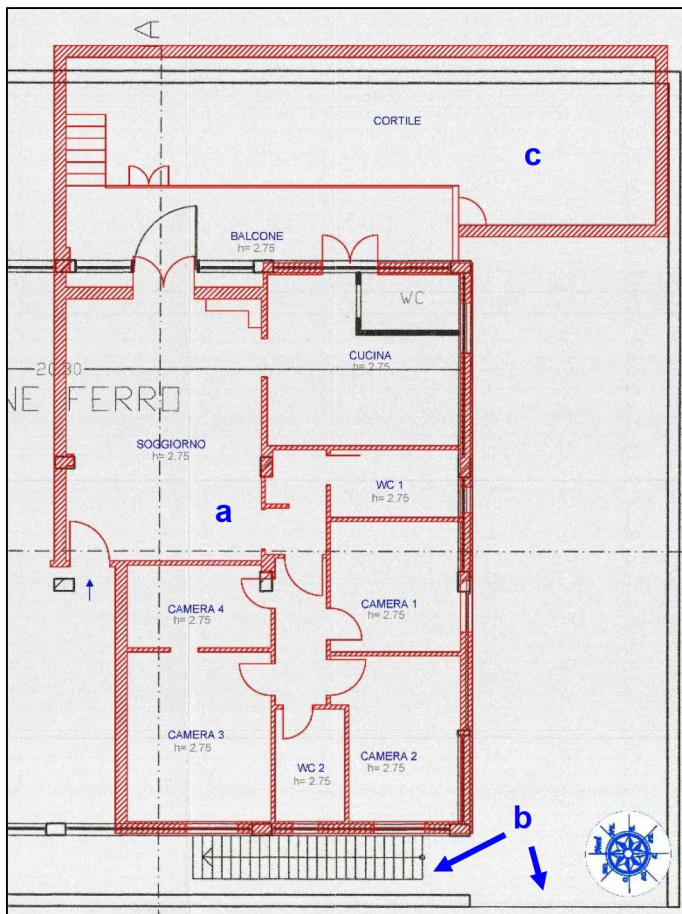
* * *

Dal confronto tra la documentazione grafica allegata al titolo autorizzativo e quanto rilevato in occasione dell'accesso, è possibile osservare alcune **rilevanti difformità**.

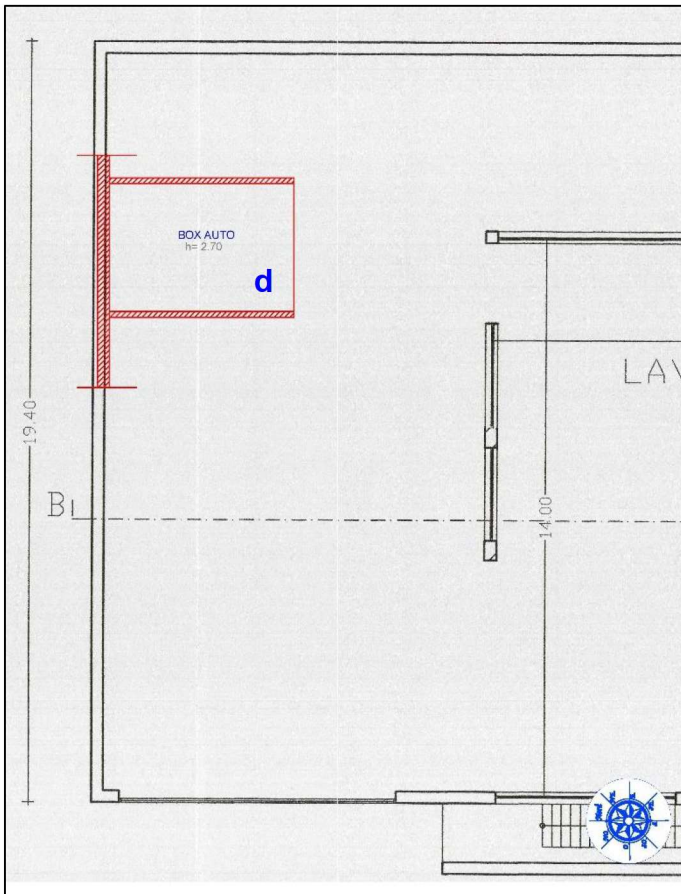
Per maggiore chiarezza e come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria allegata al titolo autorizzativo sopra richiamato (nero) e la planimetria di rilievo (rosso), per descrivere le ulteriori difformità riscontrate (Cfr. All. 19 – *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria allegata al titolo abilitativo alla costruzione*).



Sovrapposizione planimetria allegata alla Concessione Edilizia 125/2000 (nero) – planimetria di rilievo (rosso)



Particolare sovrapposizione planimetria allegata alla Concessione Edilizia 125/2000 (nero) – planimetria di rilievo (rosso) – sub. 7



*Particolare sovrapposizione planimetria allegata alla
Concessione Edilizia 125/2000 (nero) –
planimetria di rilievo (rosso) – sub. 9*

Al riguardo, occorre evidenziare che è stato verificato che, sebbene la volumetria di ingombro del fabbricato risulta coincidente con quella rappresentata nella concessione edilizia, per quanto concerne la suddivisione interna e gli spazi esterni, è stato rilevato che:

- a/c) a differenza di quanto rappresentato nella planimetria allegata alla Concessione Edilizia 125/2000, nella quale il piano terra risulta essere un unico *open space* coperto, oggi il piano terra è frazionato in due subalterni, tra cui quello oggetto del presente pignoramento, ulteriormente suddiviso in vari ambienti interni. In aggiunta, si evidenzia che gli spazi esterni, oggi adibiti a terrazzo e balcone di pertinenza dell'abitazione, non sono rappresentati nella planimetria allegata alla Concessione;
- b) le due scale esterne rappresentate nella Concessione non risultano oggi presenti; l'accesso ai diversi subalterni in cui è suddiviso il fabbricato in oggetto avviene tramite il corpo scala identificato con il sub. n. 14, "area comune non censibile";
- d) l'edificio adibito a box auto coincide con parte dell'ambiente ubicato al piano terra nella planimetria allegata alla Concessione Edilizia 125/2000. Per maggiore chiarezza, si ritiene opportuno riportare di seguito la pianta e le sezioni AA e BB riportate nel grafico:



Tavola allegata alla *Concessione Edilizia 125/2000* – Pianta

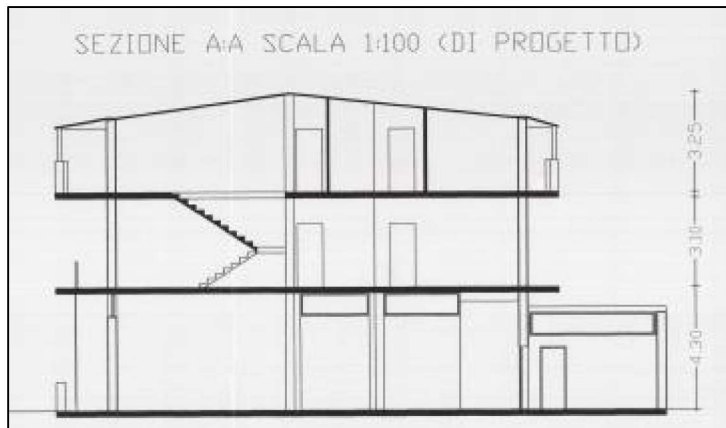


Tavola allegata alla *Concessione Edilizia 125/2000* – Sezione AA

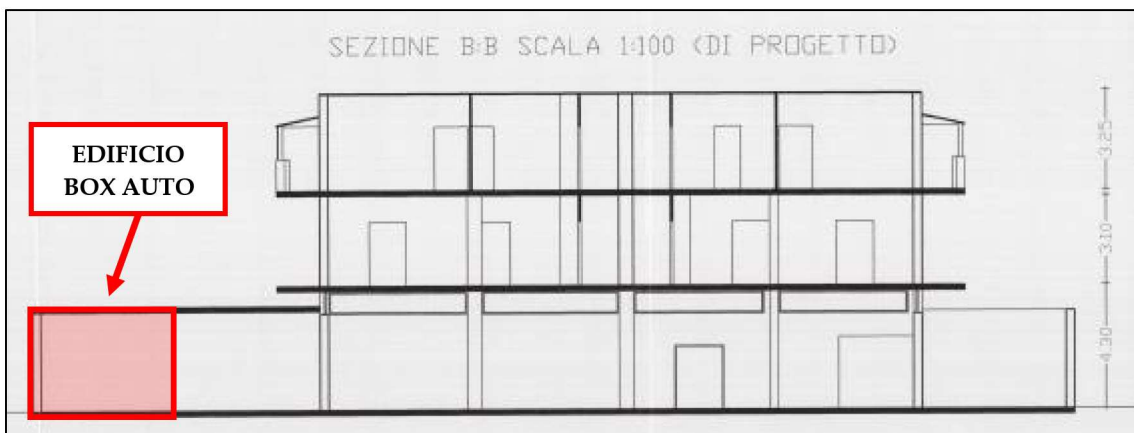
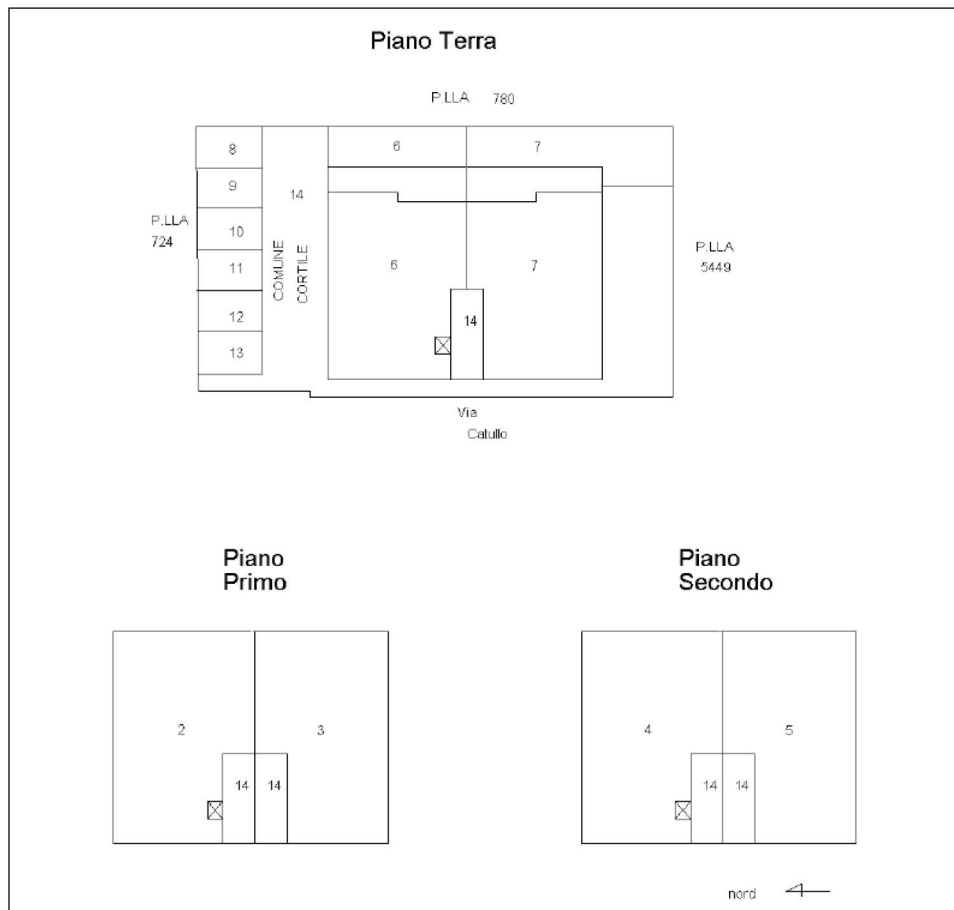


Tavola allegata alla *Concessione Edilizia 125/2000* -Sezione BB

* * *

In aggiunta, corre d'obbligo evidenziare quanto segue.

L'edificio in cui è ubicato il subalterno n. 7 risulta attualmente frazionato in sei unità immobiliari, in difformità rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Trentola Ducenta, che autorizza la costruzione di un opificio per la lavorazione del ferro, con annesso alloggio per il custode. Inoltre, dagli accertamenti catastali effettuati telematicamente dallo scrivente, si evince che tutti i subalterni derivanti dal frazionamento (tra cui anche quello oggetto di pignoramento identificato al n. 7) presentano una destinazione di tipo residenziale, in quanto accatastati in categoria "A/2"; per completezza, si riportano di seguito l'elaborato planimetrico della particella su cui insiste il fabbricato (da cui si evince il frazionamento dello stesso) e le visure di ciascun subalterno (da cui è possibile desumere la categoria catastale):



Elaborato planimetrico fg. 3 p.lla 5330

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	5330	2	TRENTOLA DUCENTA VIA CATULLO, SNC Piano 1		A/2	2	6,5 vani	Euro:553,90

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	5330	3	TRENTOLA DUCENTA VIA CATULLO, SNC Piano 1		A/2	3	6,5 vani	Euro:654,61

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	5330	4	TRENTOLA DUCENTA VIA CATULLO, SNC Piano 2		A/2	3	6,5 vani	Euro:654,61

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	5330	5	TRENTOLA DUCENTA VIA CATULLO, SNC Piano 2		A/2	3	6,5 vani	Euro:654,61

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	5330	6	TRENTOLA DUCENTA VIA CATULLO, SNC Piano T		A/2	3	7 vani	Euro:704,96

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	5330	7	TRENTOLA DUCENTA VIA CATULLO, SNC Piano T		A/2	3	7,5 vani	Euro:755,32

Visure immobili fg. 3 p.lla 5330

Al riguardo, occorre precisare che **la destinazione residenziale risulta incompatibile sia con quanto indicato nel titolo urbanistico, relativo alla realizzazione di un opificio per la lavorazione del ferro, che con le prescrizioni dello strumento urbanistico attualmente vigente.**

Si richiamano, in merito, le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Trentola Ducenta per la zona “D – Produttive esistenti e di completamento”, nella quale ricade l’edificio in oggetto, che all’art. 23 riportano le possibili destinazioni d’uso, di seguito elencate:

- a) impianti industriali e artigianali e commerciali;
- b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti;
- c) depositi e magazzini;
- d) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima di 150 mq della superficie utile, a uso del custode o del titolare dell’azienda.

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, si può affermare che **il frazionamento e la destinazione attualmente previsti per l’intero edificio in oggetto non risultano urbanisticamente autorizzati.** Al riguardo, si evidenzia che:

- ritenendo di escludere una valutazione dell’immobile come “appartamento destinato a personale di custodia” (circostanza che ne impedirebbe la libera vendita sul mercato e che, comunque, comporterebbe un ingiustificato deprezzamento del bene), si può affermare che il cambio di destinazione da produttiva a residenziale non può

essere sanato ai sensi della normativa vigente e delle N.T.A. sopra richiamate per la zona "D" del P.U.C. del Comune di Trentola Ducenta;

- per quanto concerne la sanabilità del frazionamento in diverse unità immobiliari, lo scrivente ha richiesto specifico chiarimento al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, che, allo stato, non ha fornito alcun riscontro. Pertanto, in assenza di indicazioni in tal senso e stante la criticità rilevata (in quanto, qualsiasi procedura urbanistica in sanatoria, che dovrebbe variare la Concessione Edilizia già rilasciata, riguarderebbe anche immobili non oggetto della presente procedura esecutiva, di proprietà terze), si è ritenuto opportuno procedere nella stima ipotizzando che l'attuale configurazione non possa essere sanata. Qualora l'Amministrazione Comunale dovesse fornire indicazioni diverse, si provvederà ad aggiornare l'elaborato peritale sulla scorta delle stesse;
- relativamente alla costruzione del box auto, si ribadisce che il volume edificato era già previsto nella Concessione Edilizia e risulterebbe, pertanto, sanabile attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria. Tuttavia, per le medesime motivazioni di cui al punto precedente e considerando che tale locale dovrebbe comunque essere destinato ad un'attività connessa a quella dell'edificio principale (lavorazione del ferro), si è ritenuto opportuno ipotizzare anche in tal caso che l'attuale configurazione non possa essere sanata.

In considerazione della impossibilità di sanare la configurazione rilevata, sarebbe necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, così come rappresentati negli elaborati allegati al titolo urbanistico rilasciato, e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso. Tuttavia, per la particolare fattispecie in esame, risulta impossibile prevedere il ripristino dell'unità del fabbricato e della sua funzionalità produttiva, in quanto la proprietà dello stesso risulta oggi suddivisa in diverse quote, ciascuna assegnata ad uno dei subalterni esistenti. È del tutto ovvio, pertanto, che non si possono prevedere nell'ambito della presente procedura di espropriazione interventi che gravino anche su immobili non oggetto di pignoramento e di proprietà terze.

* * *

In definitiva, sulla scorta delle considerazioni esposte, ai fini della stima del valore di mercato del compendio pignorato, lo scrivente ha ritenuto opportuno confermare l'attuale configurazione degli immobili, ivi compresa la destinazione oggi prevista, precisando all'acquirente che la stessa potrà essere mantenuta per un lasso di tempo non quantificabile. È necessario rendere edotto l'acquirente del fatto che qualora il Comune emani un provvedimento di ripristino dello stato dei luoghi, sarà onere di tutti i comproprietari degli immobili presenti sulla particella n. 5330 ottemperare alle disposizioni dell'Amministrazione.

* * *

Si precisa, infine, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso un **certificato di agibilità** relativo all'immobile pignorato, allegato alla Concessione Edilizia 125/2000 (Cfr. All. 10 – *Documentazione Area Tecnica Comune di Trentola Ducenta*). Tuttavia, si ritiene necessario precisare che, sebbene tale documento faccia riferimento all'immobile destinato ad uso artigianale autorizzato e, dunque, ad una configurazione differente rispetto a quella attuale, non si ritiene opportuno prevedere la presentazione di alcuna ulteriore pratica, attesa l'impossibilità di sanare l'attuale configurazione rilevata.

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

Come già precisato nella presente relazione e come rappresentato nel modulo di controllo preliminare della documentazione depositato dallo scrivente in data 10/03/2020, in occasione del primo accesso effettuato in data 03/03/2020, **l'esecutata non è stata rinvenuta sui luoghi e i beni risultavano in stato di abbandono** (Cfr. All. 1 – *Verbale di accesso*).

Al riguardo, **si precisa che la debitrice risulta residente presso il Comune di Trentola Ducenta alla via Catullo n. 12**, e dunque nell'immobile pignorato, come attestato dal certificato di residenza acquisito dallo scrivente presso il Comune di Trentola Ducenta (Cfr. All. 12 – *Certificato Ufficio Servizi Demografici Comune di Trentola Ducenta*).

* * *

Si precisa, infine, che per un ulteriore approfondimento il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, in ordine all'esistenza o meno di contratti di locazione attualmente in essere intestati all'esecutata.

In riscontro alla propria richiesta, l'Ufficio territoriale di Aversa in data 06/04/2020 ha comunicato che *"In riferimento alla richiesta in oggetto, tendente ad ottenere un'attestazione circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione ad oggi in essere registrati presso l'Anagrafe Tributaria intestati alla sig.ra ██████████ (...) da una visura effettuata in data odierna in A.T., il soggetto interessato non è mai risultato IN ASSOLUTO presente in qualità di DANTE/AVENTE causa contratti di locazione"* (Cfr. All. 6 – *Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro*).

Non sussistono, dunque, contratti di locazione attualmente in essere relativi agli immobili oggetto della presente procedura di espropriazione.

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi **non sussistono altre procedure esecutive**;
- b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo dell'esecutata che sugli immobili pignorati (per i quali il periodo informatizzato, che va dal 10/09/1990 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 28/03/2019) con l'attuale e con le precedenti identificazioni catastali al N.C.E.U. e al N.C.T., e dalla Certificazione Notarile (Cfr. All. 2 - *Certificazione Notarile* ed All. 4 - *Ispezioni ipotecarie*), risultano, quali formalità pregiudizievoli:
 - il **verbale di pignoramento immobili** rep n. 3001/2019 del 14/03/2019, trascritto il ai nn. ed emesso dal Tribunale di Napoli Nord contro la sig.ra ■■■■■ ■■■■■ a favore di ;
 - l'**ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** nascente da atto di mutuo per Notaio Dott. Castaldo Luigi rep. n. del), iscritta il ai nn. contro la sig.ra ■■■■■ ■■■■■
- c) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge;
- d) non sussistono vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici;
- e) non sussiste un Condominio;
- f) non sussistono **servitù attive e passive**;
- g) non risultano provvedimenti di sequestro penale.

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sono unicamente i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni** relative al **pignoramento ed all'ipoteca volontaria**, che si quantificano in € 340,00. Tali costi, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E., non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12.

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 gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web “Open Demanio”, che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 “Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni”, mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all’area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – Grafici di inquadramento).

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del 24/06/2020, apposita richiesta di verifica all’Ufficio Usi Civici della Regione Campania (Cfr. All. 16 – Richiesta certificazione usi civici e riscontro).

A tal riguardo il suddetto ufficio ha certificato che nel territorio di pertinenza del Comune di Trentola Ducenta (CE), 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.

Come appreso sui luoghi in occasione dell’accesso, per i beni in oggetto, **non risulta costituita un’amministrazione condominiale** né un Regolamento di Condominio e, pertanto, non sussistono spese fisse o straordinarie.

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, l'unico procedimento giudiziario risulta essere il presente pignoramento.

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, per la valutazione del compendio staggito, che presenta sostanziali difformità rispetto alla relativa Concessione Edilizia ma non risulta oggetto di

ordinanza di demolizione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere come di seguito esposto.

Come già precisato, i beni oggetto di procedura risultano parte di un edificio destinato, secondo quanto riportato nel titolo autorizzativo alla costruzione, alla lavorazione del ferro. In difformità dal suddetto titolo, in occasione dell'accesso sui luoghi, si è rilevato che l'edificio in oggetto risulta oggi frazionato, senza titolo, in sei unità con destinazione residenziale, di cui soltanto una oggetto di pignoramento. Si precisa, inoltre, che nel volume autorizzato sono stati costruiti anche sei box auto, di pertinenza dei singoli subalterni.

Con riferimento alla destinazione d'uso attuale (residenziale e box auto), si evidenzia che la stessa risulta incompatibile sia con la sopra richiamata Concessione Edilizia, sia con lo strumento urbanistico attualmente vigente e non può, pertanto, essere oggetto di alcuna pratica in sanatoria (cfr. risposta al quesito 6).

Relativamente al frazionamento dell'edificio riportato nella Concessione Edilizia, si ribadisce che la presentazione di qualsiasi pratica urbanistica in sanatoria, che dovrebbe variare la Concessione Edilizia già rilasciata (unica per tutto il fabbricato), ovvero il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato riguarderebbero anche immobili non oggetto della presente procedura esecutiva e di proprietà terze. Per questo motivo, attesa la particolarità della fattispecie rilevata, lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta di chiarimento al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta, che allo stato, non ha fornito alcun riscontro. Pertanto, in assenza di indicazioni in tal senso, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima ipotizzando che l'attuale configurazione non possa essere sanata.

Si procede, pertanto, alla determinazione del **“valore d'uso”** del compendio pignorato, inteso come il valore relativo alla possibilità di utilizzare gli immobili fino al termine della loro funzionalità o fino all'emissione di qualsivoglia provvedimento che disponga il ripristino dello stato dei luoghi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Scelta del metodo di stima

Al fine di determinare il *“valore d'uso”*, è necessario, preliminarmente, individuare la metodologia di stima alla quale è possibile ricorrere. Tale attività ha richiesto il preventivo esame dei diversi procedimenti di valutazione immobiliare e la conseguente analisi, per ciascuno di essi, dell'applicabilità al caso in oggetto.

Con particolare riferimento alla letteratura estimativa e al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**, che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare, i procedimenti di stima previsti sono:

- a. il metodo del confronto di mercato: 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). Tuttavia, come riportato nella bibliografia di settore (cfr. “manuale operativo degli standard dei stima immobiliare” edito da Wolters Kluwer), è necessario considerare che il rilievo dei dati per formulare un giudizio di stima è generalmente riferito ad un numero veramente limitato di dati sia per il carattere di unicità del bene – circostanza che comprime molto la possibilità di recuperare prezzi certi sul mercato – sia per il carattere particolare del mercato immobiliare che, soprattutto nella realtà italiana, è un mercato poco trasparente. Tale circostanza è dovuta in parte alla tassazione consistente che esiste nel nostro Paese sugli immobili che innesca fenomeni di occultamento parziale o totale dei beni ed all'evasione fiscale. Per tali motivi, tale metodologia di stima non può essere applicata al caso in esame;
- b. il metodo del costo: si basa 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; tale procedimento, come riportato nella bibliografia di settore (cfr. “manuale operativo degli standard dei stima immobiliare” edito da Wolters Kluwer) presenta molti artifici concettuali per superare dei problemi pratici ed è, pertanto, suggerito unicamente nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In via subordinata, si ritiene opportuno evidenziare che la determinazione del costo di costruzione, che comunque rappresenta il più probabile “valore di costo” e non il più probabile “valore di mercato”, richiederebbe la progettazione di dettaglio dell'intero edificio, che non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali infatti, sono strettamente legate a capacità economiche, imprenditoriali e funzionali);
- c. i procedimenti per capitalizzazione del reddito: si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito e 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.

Alla luce di quanto sopra esposto, dunque, a parere dello scrivente, l'unico criterio utilizzabile per la stima degli immobili staggiti si basa sulla determinazione dell'importo che un eventuale acquirente sarebbe disposto a pagare per l'acquisto degli stessi, precisando che l'acquirente potrà rivenderli, assumendosi il rischio legato all'emissione di un provvedimento di ripristino dello stato dei luoghi da parte dell'Amministrazione Comunale. Tale circostanza comporterebbe sia la perdita del godimento del bene nella sua destinazione residenziale, sia l'esborso degli oneri economici per la realizzazione delle lavorazioni di ripristino, in solido con i proprietari delle altre unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato.

Corre d'obbligo evidenziare che a seguito delle eventuali lavorazioni di ripristino che il Comune potrebbe ordinare, il compendio oggetto di procedura avrà comunque un valore residuo, come quota parte dell'opificio destinato alla lavorazione del ferro. Tale valore residuo, che esiste se e solo se si ripristina la funzionalità produttiva del fabbricato, non può essere oggi stimato, in quanto trattasi di un importo da attualizzare ad una data non nota, subordinato all'eventualità dell'emissione di un provvedimento da parte del Comune ovvero alla definizione di un accordo tra tutti i proprietari per unificare i diversi subalterni. Pertanto, in via cautelativa tale importo residuo non viene considerato nella presente procedura di stima, fermo restando che si ritiene opportuno rendere edotti gli eventuali acquirenti in ordine a tale aspetto.

* * *

Nel caso in esame, è necessario considerare che l'unica motivazione che può essere alla base dell'acquisto è legata al diritto di utilizzare gli immobili nella loro attuale consistenza fino ad una eventuale modifica della destinazione e/o configurazione, dovendo necessariamente, secondo i dati attualmente disponibili, escludere la possibilità di regolarizzare i beni dal punto di vista urbanistico, in ragione della normativa attualmente vigente.

Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso in esame richiede la quantificazione della redditività ordinaria futura dei cespiti, attualizzata al lasso temporale intercorrente tra l'aggiudicazione dell'asta ed un'eventuale emissione di provvedimento di ripristino da parte del Comune. In questo modo, si determina il valore d'uso del compendio pignorato, in ragione del vantaggio conseguente all'uso dello stesso.

$$V = \frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n}$$

Nella suddetta espressione:

- "V" è il valore dell'immobile;
- "R_{ab}" è il canone a cui potrebbe essere locato l'immobile se fosse regolare;
- "i" è il saggio di sconto;

- “n” è il tempo atteso prima che l’immobile perda la sua funzionalità, espresso in anni.

* * *

Confronto banche dati

Al fine di acquisire le quotazioni per procedere alla stima del canone di locazione del lotto in esame, per poterlo inserire nell’espressione sopra riportata, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. 17 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2019 - ultimo aggiornamento;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni ottobre 2020;
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui sono ubicati gli immobili 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	€ 450,00	115	3,9	0,95	3,72	0,85	3,16
2	Immobiliare.it	€ 700,00	160	4,4	0,94	4,11	0,85	3,50
3	Immobiliare.it	€ 450,00	120	3,8	0,94	3,53	0,85	3,00
4	Immobiliare.it	€ 450,00	125	3,6	0,95	3,42	0,85	2,91
PREZZO MEDIO								3,14

Quotazioni locazione – annunci immobiliari

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;
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%.

Determinazione del canone di locazione

Quotazione 1: Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria “**A2 - Abitazioni di tipo civile**”, per la quale l’OMI (II sem 2019 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita “D3 – Periferica Sud-Ovest” dall’Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 17 - *Banca dati quotazioni immobiliari*), il **canone** di un immobile avente una superficie commerciale lorda di circa **176,5 mq** può essere compreso tra a € 406,00 e € 618,00 mensili ed in particolare, considerando un valore medio, il canone

di un immobile simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale", può essere stimato in € 512,00 mensili.

Applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, i cui valori sono indicati nella tabella riportata di seguito (Cfr. Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)"), il canone di un immobile simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale", può essere stimato in € **454,00 mensili**.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano)	
$K = (K1 + 3 \times K2)/4$	
Essendo:	
K1 = 1	fino a 45 m ²
K1 = 0,80	da 45 m ² fino a 70 m ²
K1 = 0,50	da 71 m ² fino a 120 m ²
K1 = 0,30	da 120 m ² fino a 150 m ²
K1 = 0	oltre i 150 m ²
K2 = 0	piano seminterrato
K2 = 0,2	piano terreno
K2 = 0,4	piano primo
K2 = 0,5	piano intermedio
K2 = 0,8	piano ultimo
K2 = 1,00	piano attico
Pertanto per l'unità immobiliare in specie si ottiene:	
K1 (taglio superficie) = 0,5	
K2 (livello di piano) = 0,5	
$K = (0,5 + 3 \times 0,5)/4 = 0,50$	

Tabella coefficiente di merito K

Quotazione 2: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in "normale" stato di conservazione di tipologia "abitazione civile" (categoria catastale A/2) ubicato in uno stabile di fascia media nella zona definita "Periferica Sud Ovest" del Comune di Trentola Ducenta, risulta pari a 2,57 €/mq x mese (valore medio) (Cfr. All. 17 – Banca dati quotazioni immobiliari), corrispondente ad un canone di locazione, per il particolare livello di piano e per la quadratura dell'immobile in esame, pari a € **402,00 mensili**.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il canone di un immobile avente caratteristiche simili a quelle dell'abitazione e del box oggetto di stima, si aggira intorno ai € **554,00 mensili**.

Pertanto, mediando i valori sopra determinati, si ottiene un canone mensile per il lotto in questione pari a circa **470,00 €**.

* * *

Determinazione dello scenario temporale

Al fine di capitalizzare l'importo definito rispetto al lasso temporale di vita utile degli immobili, è stato necessario ipotizzare la sua durata, intesa come il periodo intercorrente tra l'aggiudicazione dell'asta ed un'eventuale emissione di provvedimento di ripristino da parte del Comune.

Al riguardo, considerata la sostanziale "inerzia" delle Amministrazioni italiane di fronte ai reati di abusivismo ed alle prescrizioni di legge rispetto alle procedure sanzionatorie e di ripristino della legalità, si è ritenuto opportuno ipotizzare un tempo di almeno **20 anni**, quale probabile scenario temporale per l'utilizzo del compendio pignorato nella sua attuale configurazione da un eventuale acquirente.

* * *

Capitalizzazione del reddito

Per ottenere, dunque, il valore relativo al probabile scenario temporale di 20 anni, è necessario attualizzare la sommatoria dei canoni di locazione.

Al riguardo, si è ritenuto opportuno:

- prevedere un aumento annuo del canone secondo un indice ISTAT medio posto pari a 0,5%;
- considerare un tasso di sconto equivalente al rendimento di un titolo a lungo termine privo di rischio, quale ad esempio i BTP ventennali, che nell'ultima asta hanno avuto un rendimento del 1,69%.

Si ottiene, dunque:

ANNI	Tasso ISTAT	Canone mensile	Canone annuale	Saggio di sconto	Canone annuale attualizzato
1	0,50%	470,00 €	5.640,00 €	1,69%	5.546,27 €
2	0,50%	472,35 €	5.668,20 €	1,69%	5.481,36 €
3	0,50%	474,71 €	5.696,54 €	1,69%	5.417,22 €
4	0,50%	477,09 €	5.725,02 €	1,69%	5.353,83 €
5	0,50%	479,47 €	5.753,65 €	1,69%	5.291,17 €
6	0,50%	481,87 €	5.782,42 €	1,69%	5.229,26 €
7	0,50%	484,28 €	5.811,33 €	1,69%	5.168,06 €
8	0,50%	486,70 €	5.840,39 €	1,69%	5.107,58 €
9	0,50%	489,13 €	5.869,59 €	1,69%	5.047,81 €
10	0,50%	491,58 €	5.898,94 €	1,69%	4.988,74 €
11	0,50%	494,04 €	5.928,43 €	1,69%	4.930,36 €
12	0,50%	496,51 €	5.958,07 €	1,69%	4.872,67 €
13	0,50%	498,99 €	5.987,86 €	1,69%	4.815,65 €
14	0,50%	501,48 €	6.017,80 €	1,69%	4.759,29 €
15	0,50%	503,99 €	6.047,89 €	1,69%	4.703,60 €
16	0,50%	506,51 €	6.078,13 €	1,69%	4.648,56 €
17	0,50%	509,04 €	6.108,52 €	1,69%	4.594,16 €
18	0,50%	511,59 €	6.139,06 €	1,69%	4.540,40 €
19	0,50%	514,15 €	6.169,76 €	1,69%	4.487,26 €
20	0,50%	516,72 €	6.200,61 €	1,69%	4.434,75 €
					99.418,01 €

Pertanto, il valore finale di mercato del lotto di vendita risulta essere pari a circa **99.420,00 €**.

* * *

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

- lo stato di occupazione del bene (l'immobile risulta libero);
- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;
- l'assenza della maggior parte dei servizi necessari all'abitabilità del bene, quali: gli infissi esterni, alcuni infissi interni, le cassette di derivazione da incasso per gli impianti elettrici, le placche di finitura, il quadro elettrico, le maniglie delle porte, i termosifoni e la rubinetteria;

si è ritenuto di applicare una decurtazione del 10%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione del bene	0 %
assenza di contratti di locazione opponibili;	0 %
assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione);	0 %
assenza servizi essenziali	- 10 %

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato degli immobili pignorati	€ 99.420,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	563,00 €/mq
valore di mercato degli immobili pignorati decurtato del 10 %	€ 89.480,00

$V_{\text{MERCATO}} = € 89.480.00$

Si quantificano, inoltre, in € 340,00 i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca volontaria.

* * *

In merito al valore di mercato determinato per i beni 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} = € 80.530,00

DEBITO: € 247.447,97 oltre spese e interessi
(Cfr. Atto di pignoramento)

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

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

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i **certificati** di seguito riportati:

- certificato di residenza storico dell'esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED]
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, completo delle annotazioni a margine, dei coniugi sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Dagli stessi si evince che:

- la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] risulta residente a Trentola Ducenta dal 31/08/2009 alla via Catullo n. 12; pertanto non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il 28/03/2019) ad oggi (Cfr. All. 12 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Trentola Ducenta*);
- dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, acquisito presso il Comune di Villaricca, si evince, inoltre, che la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] risulta coniugata col sig. [REDACTED] [REDACTED] dal [REDACTED] e che gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile (Cfr. All. 11 – *Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio Comune Villaricca*).

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 Verbale di accesso

Allegato 2 Certificazione notarile del Notaio Dott. Maurizio Lunetta del
09/04/2019;

Allegato 3 Dati catastali

- Visura storica N.C.E.U. Fg. 3, P.IIa 5330, Sub. 7, cat. A/2;
- Visura storica N.C.E.U. Fg. 3, P.IIa 5330, Sub. 9, cat. C/6;
- Visura storica N.C.T. Fg. 3 P.IIa 5330;
- Planimetria catastale Fg. 3, P.IIa 5330, Sub. 7;
- Planimetria catastale Fg. 3, P.IIa 5330, Sub. 9;
- Estratto di mappa Fg. 3;
- Elaborato planimetrico Fg. 3, p.IIa 5330;

Allegato 4 Ispezioni ipotecarie

Allegato 5 Atti di possesso:

- Atto di compravendita del _____ per Notaio Luigi Castaldo
rep. n. _____ racc. I _____ ;
- Atto di compravendita del _____ per Notaio Giancarlo
Laurini rep. n. _____ racc. n. _____ ;
- Atto di compravendita del _____ per Notaio Ennio De Rosa
rep. n. _____ racc. n. _____ ;

**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;
- Zonizzazione del P.R.G.;
- Vincoli del P.R.G.;
- Stralcio cartografia Open Demanio;

- Allegato 8 Rilievo planimetrico degli immobili**
- Allegato 9 Documentazione fotografica e planimetria con l'indicazione dei coni ottici**
- Allegato 10 Documentazione Area Tecnica Comune di Trentola Ducenta**
- Richieste avanzate all'Amministrazione Comunale;
 - Lettera di trasmissione dal Responsabile Area Urbanistica;
 - Concessione Edilizia n. 64 del 07/05/1999;
 - Concessione Edilizia n. 125/2000.
- Allegato 11 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di Villaricca (NA)**
- Allegato 12 Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Trentola Ducenta (NA)**
- Certificato storico di residenza sig.ra [REDACTED] [REDACTED];
- Allegato 13 Diagramma di flusso passaggi di proprietà**
- Allegato 14 Riferimenti per coefficienti mercantili**
- Allegato 15 Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali**
- Allegato 16 Richiesta certificazione per usi civici e riscontro**
- Allegato 17 Banca dati quotazioni immobiliari**
- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (II Sem 2019);
 - Valori sito web *borsinoimmobiliare.it* (ottobre 2020);
 - Annunci immobiliari locazioni;
- Allegato 18 Richiesta certificazione per A.P.E. e riscontro**
- Allegato 19 Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie allegare ai titoli abilitativi alla costruzione**
- Allegato 20 Prove delle spedizioni della relazione peritale agli esecutati, alla Custode ed al creditore procedente**

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 61 pagine (1 facciata) oltre n. 20 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 11/02/2020, le parti hanno facoltà di far pervenire all'esperto, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc, note critiche alla relazione.

Pozzuoli, 27 ottobre 2020

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi

