
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
Sezione civile III

Procedura esecutiva n. **34/2018** R.G.E
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Margherita **Lojodice**

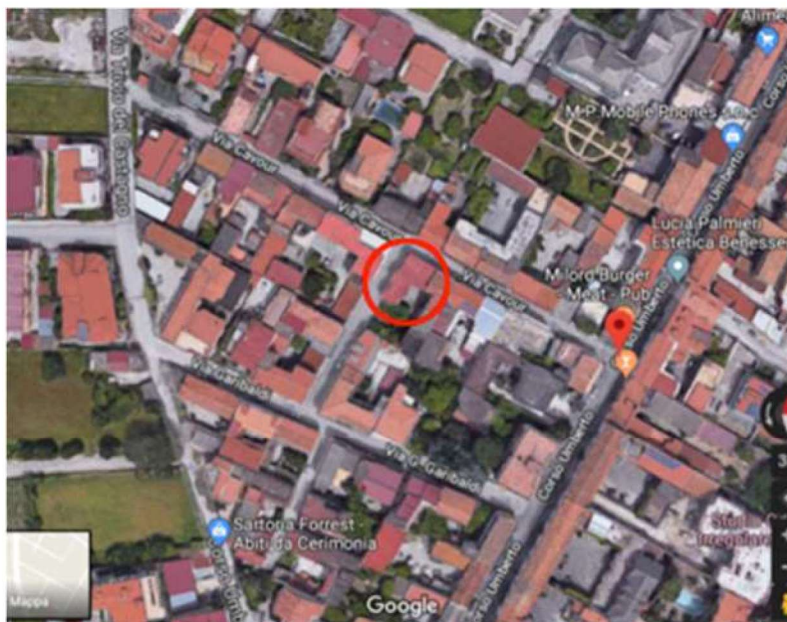
Creditore procedente: **Banco di Credito Popolare Soc. Coop. per azioni.**

Debitore: XXXXXXXXXX

Esperto Stimatore: **arch. Marco Filipponio**

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

(accertamenti ex art. 173 *bis* disp. att. c.p.c e 567 2° comma c.p.c)
ottobre 2020



arch. **Marco Filipponio**

Via Sacchini, 4
80078 Pozzuoli (NA)
tel. e fax 081.303.24.29
mobile 347.765.69.11

marco.filipponio@gmail.com
marco.filipponio@archiworldpec.it



Il sottoscritto Marco Filipponio *architetto*, con studio in Pozzuoli alla Via Maria Sacchini n. 4, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 6961 in qualità di Architetto nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 9593, dopo il giuramento di rito, **ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Margherita Lojodice** del Tribunale di Napoli Nord, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare **n. 34/2018 del R.G.E.** ad istanza della **BANCA DI CREDITO POLPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI** contro [REDACTED]

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento del seguente cespite:

- 1) **Deposito in Caivano (NA)** Via Atellana n. 196 (già n. 300) piano seminterrato; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Caivano al **foglio 14 p.la 419, sub 5, cat. C/2**, classe 3, consistenza 140, superficie catastale 169 mq, rendita € 151,84 Via Atellana 300, piano S1, interno 1.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **06/02/2020** come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica, e poi presso i competenti uffici pubblici. A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva procedere con le risposte ai quesiti riportati in prosieguo.

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al **creditore procedente Banca Di Credito Polpolare Soc. Coop. per Azioni** rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

[REDACTED], nonché al debitore esecutato signor [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli via Maria Sacchini n.4, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica [REDACTED]

Il mandato conferitomi con il dettaglio dei singoli quesiti viene riportato nel dispiegarsi della presente relazione di consulenza tecnica ed è presente nel fascicolo di causa.

La presente relazione di consulenza è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti **allegati**:

- | | |
|---------|--|
| - a.1/9 | Verbale di sopralluogo |
| - a.2/9 | Documentazione fotografica |
| - a.3/9 | Documentazione grafica |
| - a.4/9 | Titolo di provenienza |
| - a.5/9 | Documentazione catastale |
| - a.6/9 | Documentazione urbanistica ed edilizia |
| - a.7/9 | Ispezioni ipotecarie |
| - a.8/9 | Certificato di residenza e matrimonio |
| - a.9/9 | Attestazione di invio alle parti |

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.



Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha depositato in data 30/03/2018, la **certificazione notarile sostitutiva** redatta dal notaio Giuseppe Sorrentino, notaio in Napoli, iscritto al Collegio Notarile del distretto di Napoli e successiva certificazione integrativa depositata in data 05/11/2019, redatta dal Notaio Sergio Cappelli notaio in Bisignano iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, con la quale sono **certificate alla data del 14/10/2019 le provenienze ultraventennali e le formalità a favore e contro** per l'immobile oggetto della procedura.

In particolare la certificazione risale sino all'atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente al ventennio ossia atto di compravendita a firma del Notaio Bianca Fusco in data 08/04/1991, trascritto il 07/05/1991 ai nn. 16414/12792, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

La certificazione notarile in oggetto può ritenersi anche **completa** perché individua oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà complete di data, numero e registro generale, numero di registro particolare, soggetti a favore e contro, anche le iscrizioni e trascrizioni anch'esse complete di data, numero di registro generale e particolare, nominativo debitore e creditore, la somma capitale e la somma iscritta.

Il creditore procedente non ha depositato né l'estratto catastale storico, né l'estratto di mappa.

La certificazione notarile **riporta i dati catastali dell'immobile**, tali dati risultano variati negli anni intercorsi dalla costruzione a oggi, come emerge dalle visure catastali storiche estratte dal sottoscritto e da quanto riportato nel paragrafo relativo all'identificazione pregressa dei beni.

Inoltre il creditore procedente ha depositato l'estratto di matrimonio dell'esecutato.

Pertanto il debitore esecutato ha acquistato il bene pignorato in costanza di matrimonio in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED]

Il certificato sopra richiamato è allegato alla presente relazione [ALL. 8/9].

Il sottoscritto, come da mandato e precisamente come richiesto al quesito 5, ha estratto copia conforme del titolo d'acquisto in favore del debitore.

I dati del titolo d'acquisto a favore del debitore è il seguente:

Atto di Compravendita rep. 12125, racc. 17700 a firma del Notaio Bianca Fusco in data 08/04/1991 trascritto il 07/05/1991 ai nn. 16414/12792, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2. Tale copia è allegata alla presente relazione di consulenza. [ALL. 4/9]

1. Identificazione dei diritti reali e i beni oggetto del pignoramento (risposta al quesito n.1)

1.1. Diritti reali

Il diritto reale pignorato per l'immobile staggito è il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale come riportato nella sez. C-soggetti della nota di trascrizione del 10/10/2019 nn. 46685/36131 in rettifica della trascrizione del 31/01/2018 nn. 4644/3637.

Tale diritto **corrisponde al diritto di titolarità dell'esecutato** (quota di 1/1 del diritto di proprietà) **in forza dell'atto di Compravendita rep. 12125, racc. 17700 a firma del Notaio Bianca Fusco** in data 08/04/1991 trascritto il 07/05/1991 ai nn. 16414/12792, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

I dati degli immobili staggiti indicati nella sez. B-immobili riportati nella nota di trascrizione del 10/10/2019 nn. 46685/36131 sono:



Unità negoziale 1.1 (immobile 1) - **Magazzini e Locali Deposito** sita in **Caivano** (NA), identificata presso il Catasto Fabbricati al foglio **14**, particella **419**, subalterno **5**, natura **C/2**, consistenza 140 mq, superficie catastale 169 mq.

Il sottoscritto, al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto di pignoramento ha sovrapposto l'ortofoto alla mappa catastale (VAX). Da tale sovrapposizione, il fabbricato a cui afferiscono gli immobili in oggetto è stato univocamente individuato. Si riporta qui la miniatura dello screenshot della sovrapposizione effettuata, mentre si allega la stessa in formato leggibile. [ALL. 3/9]



2. Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale

La presente procedura esecutiva, riguarda il pignoramento di un locale deposito. Il sottoscritto, in riferimento a quanto appurato e riportato nei prossimi paragrafi, ritiene che il bene possa comporre **un unico lotto di vendita**.

Quindi il lotto di vendita è così formato:

LOTTO UNICO

Locale deposito sito in **Caivano** (NA), identificato presso il Catasto Fabbricati al foglio **14**, particella **419**, subalterno **5**, natura **C/2**, consistenza 140 mq, superficie catastale 169 mq.

2.1. Descrizione dell'immobile – Deposito foglio 14, p.lla 419, subalterno 5

Il sottoscritto, a valle delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate e schematizzate nelle tabelle successive, descrive l'immobile oggetto della presente relazione come segue:

Descrizione del	Zona centrale di recente formazione del Comune di Caivano, caratterizzato da edifici
-----------------	--



contesto	con destinazione residenziale e produttiva.
Descrizione del fabbricato	Il fabbricato, composto di tre livelli fuori terra e uno seminterrato con scala comune interna, non è dotato di ascensore. È articolato in unica scala condominiale, con adeguato androne d'ingresso. La costruzione degli anni 60', è stata realizzata con telaio portante di travi e pilastri in cemento armato e in normale stato di manutenzione sia interno che esterno.
Descrizione del bene	Deposito posto al piano seminterrato, avente accesso dalla porta destra scendendo la rampa scale che si imbuca dall'androne del fabbricato. L'immobile è composto da un vano principale, da un secondo vano più piccolo e da un bagno.
Caratteristiche interne ed esterne	Le superfici sono tinteggiate con idropittura. Tutte le due porte presenti sono in PVC di tipo a soffietto, i pavimenti in ceramica; il bagno è rivestito con piastrelle ceramiche 10x10 ed è dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera.
Superficie calpestabile e commerciale	La superficie commerciale totale compresa è di circa 169 mq , l'altezza è 2,80 m.
Pertinenze	L'appartamento, come indicato nel titolo di provenienza, non ha pertinenze esclusive.
Confini	A Nord con cortile comune, ad Est con cortile comune, a Sud con Via Atellana ad Ovest con altra unità immobiliare. I confini riscontati <i>de visu</i> coincidono con quelli riportati nell'ultimo titolo traslativo.

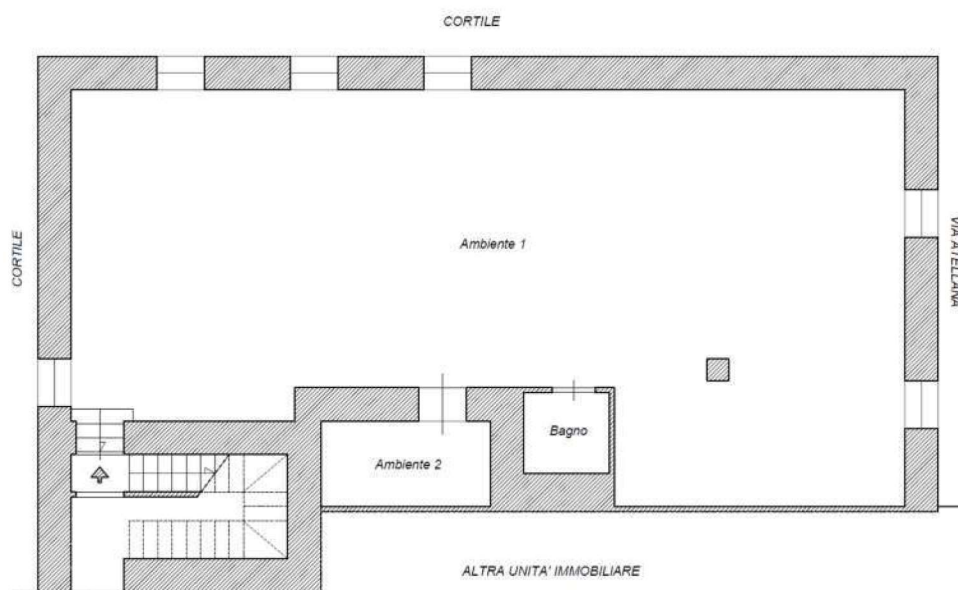


DEPOSITO

nel comune di **Caivano (NA)** alla **via Atellana 196** (già 300) piano **SEMINTERRATO**
NCEU al foglio **14** particella **419** sub **5**



Vista aerea



Planimetria del deposito





Foto 1. Vista della rampa scale dall'androne del fabbricato



Foto 2. Scale di accesso

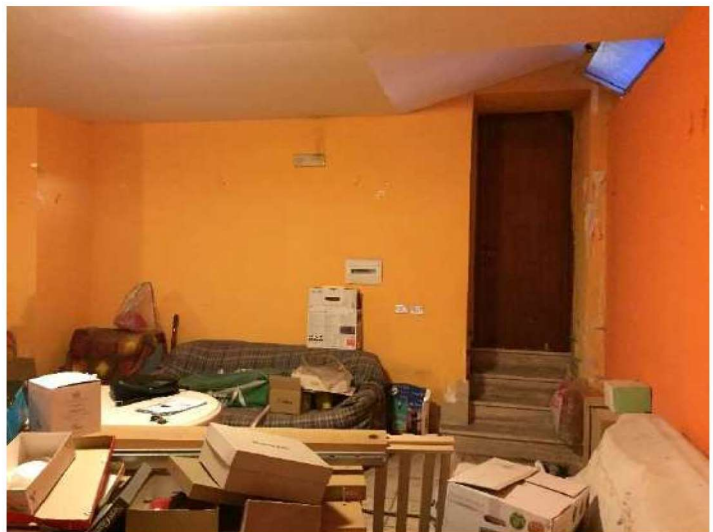


Foto 3. Porta di accesso



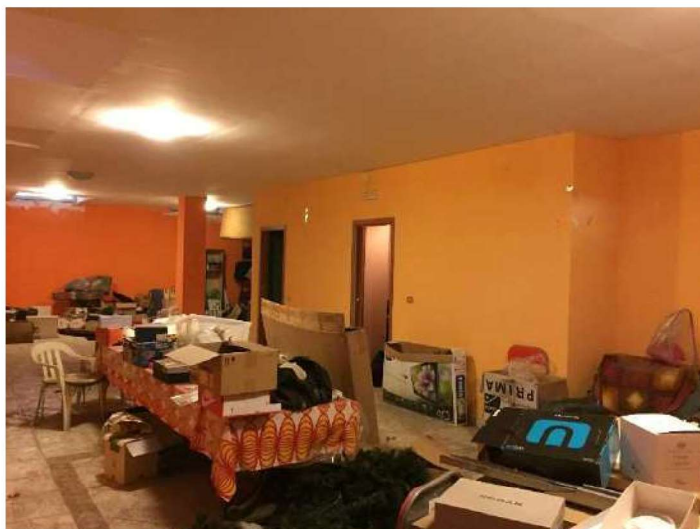


Foto 4. Ambiente 1

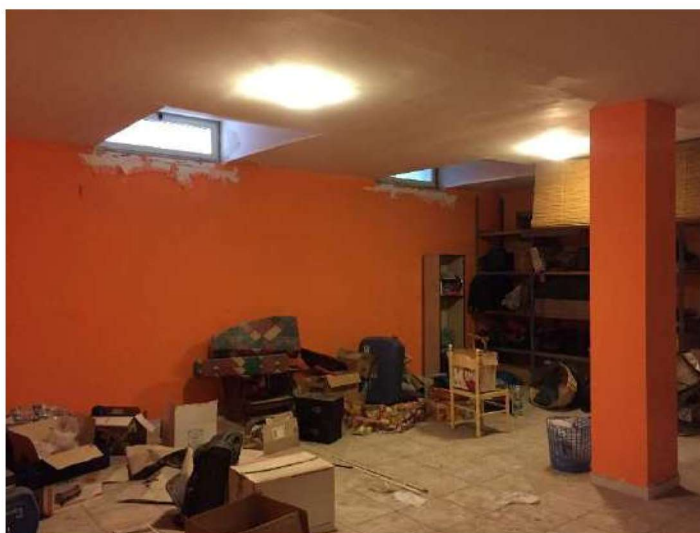


Foto 5. Ambiente 1

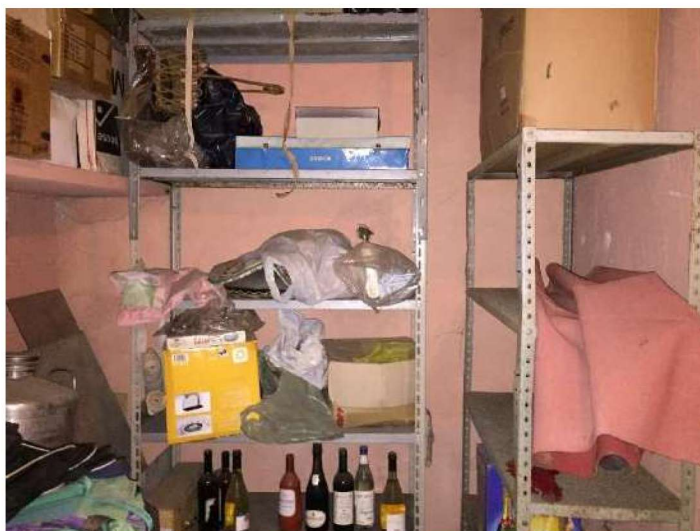


Foto 6. Ambiente 2





Foto 7. Bagno

Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo. Queste schede per l'immobile in oggetto tengono conto del livello manutentivo del fabbricato (tab. n. 1); le finiture del fabbricato (tab. n. 2); le dotazioni degli impianti del fabbricato (tab. n. 3); le finiture dell'unità immobiliare (tab. n. 4); il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 5); le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.

Le schede che seguono riportano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata	Mediocre
infissi	Mediocre
impianto elettrico	Non valutabile
rivestimenti/intonaci: parti comuni	Mediocre
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Buono
impianto riscaldamento centralizzato	Assente
impianto fognario	Presente
impianto idraulico	Presente
ascensore/i	Assente
impianto citofonico	Presente

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – pessimo.

Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO

PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI

DI PREGIO

(Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)

NORMALE

(Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)

ECONOMICA

x



(Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	
RIVESTIMENTI FACCIATE	
DI PREGIO	
Aspetti decorativi	
NORMALI	x
(tinteggiatura al quarzo, mista e similari)	
ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)	
RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)	
DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)	
NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)	
ECONOMICHE (pitture e similari)	x

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella n. 3: DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	Assente
idrico	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
fognario	x	
riscaldamento		x
condizionamento		x
ascensore/i		x
montacarichi/ascensore aggiunto		x
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme / antintrusione		x
fonti energetiche alternative		x
altro		

Tabella n. 4: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

PAVIMENTAZIONE	
DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)	
NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)	
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	x
RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)	
DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e	



similari)	
NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)	
ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci, e similari)	x
RIVESTIMENTI	
DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)	
NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)	
ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)	x
SERRAMENTI E INFISSI	
DI PREGIO	
NORMALI	
ECONOMICI	x

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella n. 5: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Pavimenti	Mediocre
Rivestimenti soffitti e pareti	Mediocre
Infissi interni	Sufficiente
Infissi esterni	Sufficiente
Impianto elettrico	Sufficiente
impianto idrico-sanitario	Sufficiente
Impianto di riscaldamento	Assente
Impianto di condizionamento	Assente
Servizi igienico-sanitari	Sufficiente
Allarme antintrusione	Assente

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

Tabella n. 6: DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	assente
idrico/sanitario	x	
elettrico	x	
gas		x
telefonico		x
riscaldamento		x
condizionamento		x
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x



allarme/antintrusione
altro

x

Tabella n. 7: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<i>Rivestimenti</i>	<i>Mediocri</i>
<i>Serramenti</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>impianto idrico-sanitario</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Impianto di ventilazione</i>	<i>Assente</i>

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali

Dalla lettura del titolo di provenienza non risultano trasferite ed indicate pertinenze esclusive. Il fabbricato è dotato di una corte comune alle unità immobiliari afferenti.

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

3.1. Situazione delle unità immobiliari agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico al (29/01/2019)

Il sottoscritto, in data 29 gennaio 2019, per il bene pignorato in oggetto ha estratto visura storica per gli immobili nonché le relative planimetrie.

In primis si riporta che **l'immobile è accatastato, il fabbricato a cui afferiscono è riportato in mappa**, per l'immobile agli atti informatizzati del catasto **è presente la relativa planimetria**, non è invece **presente l'elaborato planimetrico**.

Si evidenzia che l'atto d'acquisto ultraventennale è successivo alla meccanizzazione, pertanto non è stato necessario acquisire l'estratto storico catastale precedente al 1987 anno di effettiva meccanizzazione del Catasto (già introdotta per legge nel 1969 ma attuata metà anni 80).

3.2. Identificazione catastale dei beni pignorati

L'immobile presso il catasto edilizio urbano, è così identificato:

Locale deposito in Caivano (NA) Via Atellana n. 300 piano S1, interno 1; identificato presso il catasto fabbricati di Caivano **foglio 14 p.IIa 419, sub 5, cat. C/2**, classe 3, consistenza 140 mq, superficie catastale 169 mq, rendita € 151,84.

3.3. Ricostruzione della storia catastale degli immobili staggit

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale degli immobili staggit, secondo quanto si legge nelle visure storiche estratte.

Storia catastale - **Locale deposito in Caivano (NA) - foglio 14 p.IIa 419, sub 5**

Le variazioni degli intestatari riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dal 25/06/1987 al 23/11/1990** – [REDACTED]
di proprietà pari a 1000/1000.



- **Dal 23/11/1990 ad oggi** intestato a [REDACTED]
proprietà pari a 1000/1000 per VARIAZIONE del 23/11/1990 in atti dal 25/05/1999 Registrazione:
[REDACTED]

Si rileva in primo luogo che il bene risulta ancora intestato al padre del debitore esecutato, perché a seguito dell'atto di acquisto, non è stata eseguita la voltura catastale in favore del signor [REDACTED]

Le **variazione dei dati catastali** riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dal 25/06/1987** foglio 14, p.lla 419, sub 3, cat. C/2, classe 2, consistenza 276 mq, rendita L. 855, Via Atellana n. 300, piano S1;
- **Dal 23/11/1990** foglio 14, p.lla 419, sub 5, cat. C/2, classe 3, consistenza 140 mq, L. 504 Via Atellana n. 300, piano S1, interno 1; dati derivanti da: VARIAZIONE del 23/11/1990 in atti dal 25/05/1999 FRZ E CLS PF 99 (n. 16380.1/1990);
- **Dal 01/01/1992** foglio 14, p.lla 419, sub 5, cat. C/2, classe 3, consistenza 140 mq, Euro 151,84, Via Atellana n. 300, piano S1, interno 1; dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- **Dal 29/01/2016** foglio 14, p.lla 419, sub 5, cat. C/2, classe 3, consistenza 140 mq, Euro 151,84, Via Atellana n. 300, piano S1, interno 1; dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/01/2016 protocollo n. NA0041094 in atti dal 29/01/2016 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 20666.1/2016);
- **Dal 14/07/2016** foglio 14, p.lla 419, sub 5, cat. C/2, classe 3, consistenza 140 mq, superficie catastale 169 mq, Euro 151,84, Via Atellana n. 300, piano S1, interno 1; dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/07/2016 protocollo n. NA0294470 in atti dal 14/07/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 134143.1/2016)
- **Dal 14/07/2016** foglio 14, p.lla 419, sub 5, cat. C/2, classe 3, consistenza 140 mq, superficie catastale 169 mq, Euro 151,84, Via Atellana n. 300, piano S1, interno 1; dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/07/2018 protocollo n. NA0211687 in atti dal 10/07/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 71375.1/2018)

3.4. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nella nota dell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per gli immobili in oggetto si riporta che:

- i dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B-immobili **dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono all'atto di pignoramento e quello di compravendita. Pertanto gli immobili in oggetto sono identificati univocamente;
- i dati **soggettivi** indicati nell'**atto di pignoramento e in particolare** i dati anagrafici dei debitori esecutati nell'atto di pignoramento, sez. C della nota di trascrizione e nel negozio di acquisto **individuano in modo univoco** i debitori e le quote di proprietà, ma non corrispondono ai dati di

Nello specifico vedasi le visure storiche per immobile, estratte in data 29/01/2020 dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

In particolare si riporta che:



I dati identificati catastali presso il Catasto Terreni riferiti al fabbricato a cui afferisce sono:

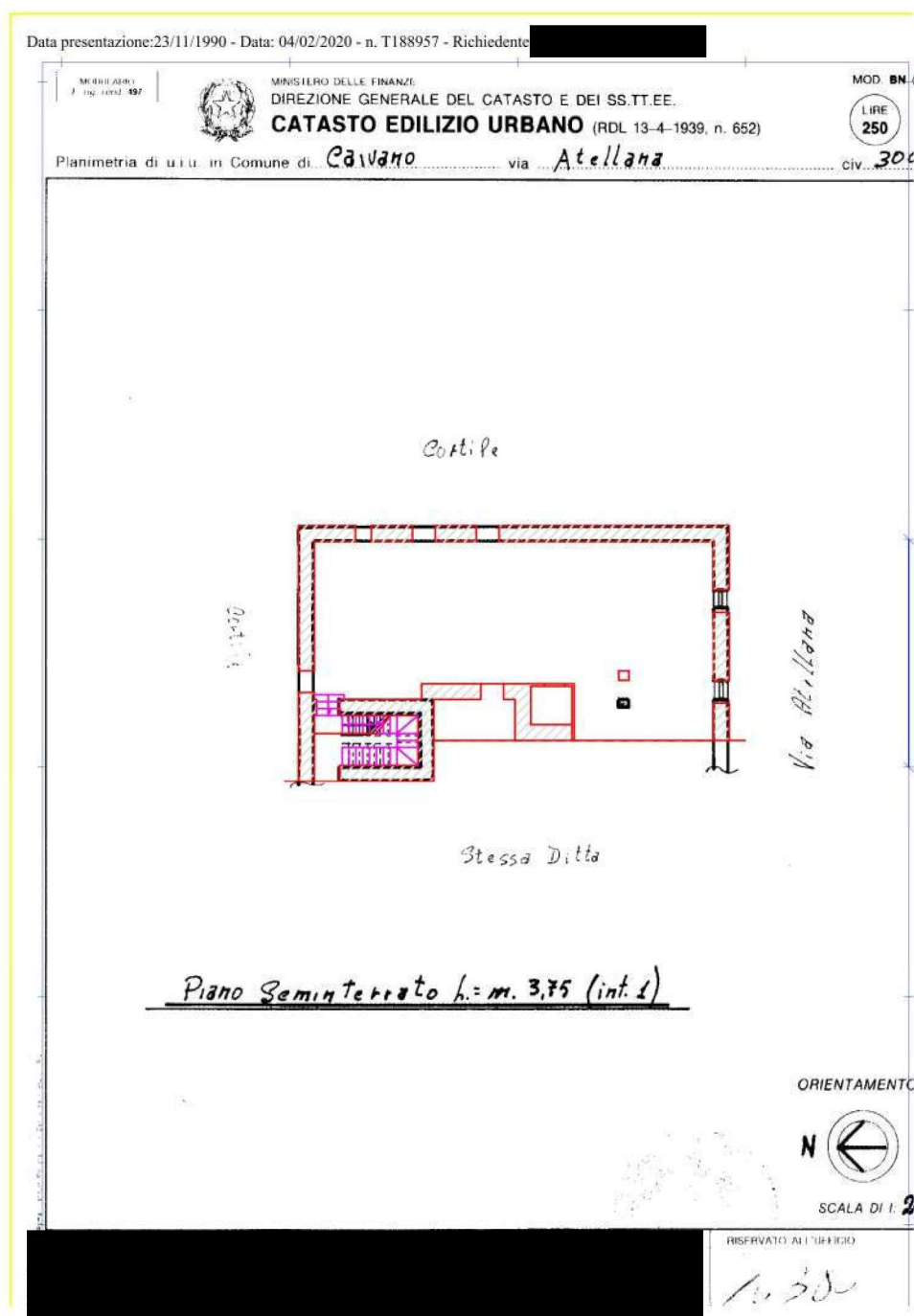
- Comune di **Caivano**, foglio n. **14**, particella n. **419**.

Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito; [ALL. 5/9].

L'elaborato planimetrico del fabbricato non è estraibile giacché inesistente.

La planimetria è presente agli atti informatizzati del Catasto Fabbricato ed estraibile attraverso la piattaforma SISTER. Vedasi planimetria estratta in data 04/02/2020, [ALL. 5/9].

Lo stato dei luoghi riscontrato *de visu*, per quanto riguarda il **Locale deposito in Caivano (NA) - foglio 14 p.la 419, sub 5**, risulta variato per la diversa distribuzione interna e la modifica di prospetto dovuta all'apertura di due finestre sul prospetto nord e tre sul prospetto est.



Sovrapposizione dello stato reale dei luoghi sulla planimetria catastale

4. Schema sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un **locale deposito** sito nel Comune di Caivano (NA) in via Atellana n.196 piano seminterrato.

Immobile così identificato:

Locale deposito in Caivano (NA) Via Atellana n.196 (già n.300) piano S1, interno 1; identificato presso il catasto fabbricati di Caivano **foglio 14 p.lla 419, sub 5, cat. C/2**, classe 3, consistenza 140 mq, superficie catastale 169 mq, rendita € 151,84.

Confinante a Nord con cortile comune, ad Est con cortile comune, a Sud con via Atellana ad Ovest con altra unità immobiliare.

I confini riscontati *de visu* coincidono con quelli riportati nell'ultimo titolo traslativo.

L'immobile è composto di un vano principale un secondo vano più piccolo e un bagno.

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato costruito abusivamente. L'immobile non può essere sanato in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, perché in contrasto con la normativa urbanistica vigente, né può essere condonato in base al combinato disposto dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 47/85 e successive modifiche, poiché le ragioni di credito per cui si procede o interviene sono successive all'entrata in vigore dell'ultima normativa in tema di condono edilizio.

Non è presente il certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi è difforme dal grafico catastale per difformità di carattere distributivo. Tale difformità non è sanabile giacché l'intero fabbricato è abusivo.

Il prezzo a base d'asta è di € 21.300,00 come calcolato e decurtato nel paragrafo 12.

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ossia **locale deposito in Caivano (NA)** Via Atellana n.196, piano S1, interno 1; identificato presso il catasto fabbricati di Caivano **foglio 14 p.lla 419, sub 5, cat. C/2**, classe 3, consistenza 140 mq, superficie catastale 169 mq, rendita € 151,84 è pervenuto al debitore

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute nel periodo tra il suddetto atto che corrisponde al primo passaggio di proprietà ultraventennale e la data del pignoramento.

Le variazione dei dati catastali dell'unità immobiliare pignorata, riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

- **Dal 01/01/1992** foglio 14, p.lla 419, sub 5, cat. C/2, classe 3, consistenza 140 mq, Euro 151,84, Via Atellana n. 300, piano S1, interno 1; dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;



- **Dal 29/01/2016** foglio 14, p.lla 419, sub 5, cat. C/2, classe 3, consistenza 140 mq, Euro 151,84, Via Atellana n. 300, piano S1, interno 1; dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/01/2016 protocollo n. NA0041094 in atti dal 29/01/2016 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 20666.1/2016);
- **Dal 14/07/2016** foglio 14, p.lla 419, sub 5, cat. C/2, classe 3, consistenza 140 mq, superficie catastale 169 mq, Euro 151,84, Via Atellana n. 300, piano S1, interno 1; dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/07/2016 protocollo n. NA0294470 in atti dal 14/07/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 134143.1/2016)
- **Dal 14/07/2016** foglio 14, p.lla 419, sub 5, cat. C/2, classe 3, consistenza 140 mq, superficie catastale 169 mq, Euro 151,84, Via Atellana n. 300, piano S1, interno 1; dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/07/2018 protocollo n. NA0211687 in atti dal 10/07/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 71375.1/2018)

6. Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Caivano è il P.R.G. adottato con delibera del Commissario ad ACTA n. 22 del 4/5/1995, successiva delibera di chiarimenti n. 23 del 27/8/1995. L'area in cui ricade il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato è normata dall'art. 59 delle N.T.A., classificata *ZONA DO/1, comprendente i lotti degli edifici a destinazione prevalentemente produttiva, esterne all'agglomerato A.S.I., per le quali si ammettono solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.*

Non è stato possibile datare con precisione l'origine del fabbricato, sulla base delle indagini eseguite è presumibile ritenere che l'edificazione del fabbricato sia avvenuta prima del 1977. [ALL: 6/9].

Circa la legittimità urbanistica del fabbricato a cui afferisce il bene pignorato, dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune non risulta rilasciata alcuna autorizzazione per la sua costruzione [ALL: 6/9]. Nel titolo di proprietà costituito dall'atto di compravendita del Notaio **Bianca Fusco** del 08/04/1991 viene indicato quale titolo autorizzativo la Licenza Edilizia n. 236 del 13 marzo 1971. Tuttavia quest'ultima non risulta esistente agli atti del Comune di Caivano. L'unico atto amministrativo agli atti del Comune, avente ad oggetto il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato e quale destinatario il signor [REDACTED] è il parere rilasciato dalla commissione edilizia il 28/01/1977 con il quale si rigettava la richiesta di Licenza Edilizia per la sopraelevazione di un piano del fabbricato in Via Atellana 300, perché in contrasto con la normativa edilizia allora vigente.

L'ufficio tecnico del Comune di Caivano ha rilasciato allo scrivente esperto una certificazione con la quale si attesta che non risulta alcun titolo concessorio né istanze di condono edilizio a nome dei signori [REDACTED] con la precisazione che da ricerche eseguite sui vecchi registri nonché dall'archivio storico non risulta alcuna Licenza Edilizia avente il n° 236 del 13/03/1971.

Sulla base delle indagini eseguite e dell'attestazione rilasciata dal Comune, si ritiene il bene pignorato parte di un fabbricato costruito in assenza di titolo edilizio autorizzativo e per tale ragione da considerarsi abusivo.

L'illecito rilevato non può essere sanato in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, perché in contrasto con la normativa urbanistica vigente, né può essere condonato in base al combinato disposto dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 47/85 e successive modifiche, poiché le ragioni di credito per cui si procede o interviene sono successive all'entrata in vigore dell'ultima normativa in tema di condono edilizio.

Allo stato non risultano emessi provvedimenti sanzionatori di demolizione ovvero di ripristino dello stato dei luoghi.



Il Comune quindi potrebbe applicare le sanzioni previste dall'art. 31 - *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* –

I commi 2, 3 e 4 recitano:

- << Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3>>.

- << Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

- <<L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente>>.

Il Comune, dunque, potrebbe ingiungere al responsabile dell'abuso, nonché ai proprietari del fabbricato, l'ordine di demolizione delle opere abusive e del ripristino dello stato dei luoghi, sicché i costi dovranno essere sostenuti da tutti i proprietari.

A tal uopo lo scrivente esperto ha determinato con computo metrico estimativo, il costo di demolizione dell'intero fabbricato, con riferimento al prezziario dei lavori pubblici della Campania.

Le voci di capitolato delle opere necessarie alla demolizione del fabbricato sono:

- DEMOLIZIONE, SGOMBERO, TRASPORTO A DISCARICA
- RIDUZIONE IN PRISTINO
- ONERI SMALTIMENTO

Il volume complessivo del fabbricato da demolire è di circa 4.000 mc.



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO							
Fabbricato in Caivano Via Atellana 196							
				proprietà			
N°	DESCRIZIONE	alt.	lung.	Q.TA'	PREZZO	TOTALE	
DEMOLIZIONI							
1	P.01.010.010.a Recinzione provvisoria di cantiere di altezza non inferiore a 2.00 m con sostegni in paletti di legno o tubi da ponteggio, fornita e posta in opera. Completa delle necessarie controventature, segnalazioni luminose diurne e notturne, tabelle segnaletiche e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte compreso lo smontaggio a fine lavoro Lamiera ondulata 3/10 mm su paletti di legno Recinzione protettiva del cantiere						
	Sommano mq	80	2	160,00	€	16,01	€ 2.561,60
2	R.02.020.005.b Demolizione parziale o totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno						
	Sommano mc			4.000,00	€	16,86	€ 67.440,00
3	NP 01 Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni, rifiuti misti. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti (ex D.Lsg.22/97 e s.m.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzandola corresponsione degli oneri a seguire.						
	Sommano mc	4000	0,15	600,00	€	18,00	€ 10.800,00
4	NP 02 Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende l'analisi del materiale di risulta, tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti (ex D.Lsg.22/97 e s.m.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzandola corresponsione degli oneri a seguire						
	a corpo					€	1.000,00
5	E.01.040.010.b Rinterro o riempimento di cavi eseguito con mezzo meccanico e materiali selezionati di idonea granulometria, scevri da sostanze organiche, compresi gli spianamenti, costipazioni e pilonatura a strati, la bagnatura, i necessari ricarichi, i movimenti dei materiali e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Con materiale proveniente dalla cave						
	Sommano mc	340,00	3,00	1.020	€	22,29	€ 22.735,80
TOTALE DEMOLIZIONI						€ 104.537,40	

Il costo totale di € 104.537,40 dovrà essere sostenuto da tutti i proprietari delle unità immobiliari di cui è composto il fabbricato. In mancanza di tabelle millesimali, la quota da imputare all'aggiudicatario è stata individuata sulla base dell'incidenza volumetrica dell'immobile pignorato sul volume totale del fabbricato. Giacché il volume del bene pignorato è circa l'ottava parte del volume complessivo, l'importo che presumibilmente dovrà sostenere l'aggiudicatario è di circa € 13.000,00. Tale somma sarà decurtata dal valore di stima.

Lo scrivente esperto precisa che la somma indicata è orientativa e non può considerarsi definitiva. Le variabili che ne possono condizionare l'ammontare, sono di diversa natura e allo stato imponderabili quali: l'anno in cui si dovrà procedere alla demolizione; la possibile variazione dei prezzi delle voci di capitolato;



eventuale contenzioso tra i proprietari del fabbricato; e infine e non ultimo il potere autoritativo dell'amministrazione, che in caso di inottemperanza dell'ordine di demolizione può ingiungere una sanzione pecuniaria che varia da un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 20.000,00.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il sottoscritto, il giorno 06/02/2020 alle ore 11,30, ha effettuato un sopralluogo presso il bene oggetto della presente procedura.

Durante il sopralluogo, secondo quanto dichiarato dal debitore signor [REDACTED] l'immobile pignorato è utilizzato come deposito di masserizie personali [ALL. 1/9]. Lo scrivente Esperto ha accertato *de visu* che il bene è destinato a deposito di oggetti ed arredi domestici usati e messi a ricovero, come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione [ALL. 2/9]

8. Vincoli ed oneri giuridici gravante sul bene

8.1. Verifica dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Nessuno

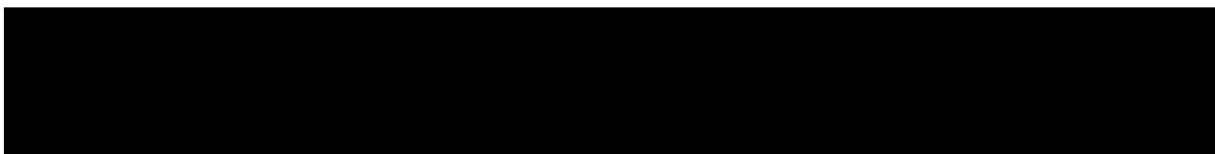
- Per il fabbricato di cui fa parte l'immobile, da informazioni assunte sui luoghi e dallo stesso debitore eseguito, non è costituita l'amministrazione condominiale;

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Lo scrivente esperto ha rinnovato le ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli aggiornate al 21/10/2019 [ALL. 7/9], per l'immobile in oggetto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** Iscritta ai nn. 24029/3173 in data 31/05/2017, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata del 31/03/2017, rep. 717/2017, importo totale 248.152,35, somma capitale € 242.425,35 a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI con [REDACTED]
- **Pignoramento Trascritto** ai nn. 4644/3637 del 31/01/2018, nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Napoli Nord in data 05/01/2018 rep. 12871, a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Torre del Greco, C.F. [REDACTED]
- **Rettifica di Pignoramento Trascritto** ai nn. 46685/36131 del 10/10/2019, a seguito di ordinanza del Tribunale di Napoli Nord del 08/07/2019, a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. [REDACTED]





9. Risultanza della verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10. Risultanza della verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altri tipo

I beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il bene pignorato è parte di un fabbricato per il quale non risulta costituita l'amministrazione condominiale, dunque non vi sono spese condominiali. Le spese sono all'occorrenza divise tra i condomini.

12. Valutazione del bene

Misurazioni – mq commerciali e mq netti

La misurazione degli immobili in oggetto sono stati elaborati secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando, dopo aver disegnato in scala, mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati:

- la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico;

[La **misura della consistenza in riferimento ai valori della Borsa Immobiliare Napoli** viene effettuata con riferimento alla **Norma UNI 10750** e ai **coefficienti di differenziazione** forniti nel listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia.

"Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti;
- c) le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.

Il computo delle superfici scoperte di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui al punto a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte dovranno essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- b) [...]"

[...] nella determinazione del computo della superficie commerciale, [...], nei casi di volumi tecnici la percentuale massima è 30%"]].



- le indicazioni metodologiche fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**;

[La misura della consistenza in riferimento ai valori della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare segue gli stessi criteri adottati per la valutazione patrimoniale riportati all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** a pag. 5-12.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

"a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- [...]

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25".

[Tratto da pag. 5-12 dell' all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**].

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015.

Tutti i riferimenti convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale**.

In particolare sono stati utilizzati i criteri delle **"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015"**, nella quali si intende che:

[**"La superficie commerciale** è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. **I rapporti mercantili superficiali** si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per altre tipologie come ad esempio per le aree esterne"].

Per le superfici omogeneizzate sono state calcolate secondo le indicazioni fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**, in relazione anche ai valori di riferimento adottati per la stima del più probabile valore di mercato.



LOTTO UNICO

Superficie commerciale	
Proprietà 1/1 - Locale deposito in Caivano (NA) - foglio 14 p.lla 419, sub 5, cat. C/2	
Superficie vani principali e accessori diretti	mq 169
Totale	169 mq comm.

- **“Superficie interna netta (SIN)”** è l’area di un’unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l’unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un’altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna netta include:

- o - gli spessori delle zoccolature;
- o - le superfici dei sottofinestra;
- o - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- o - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- o - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o
- o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- o - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- o - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio;
- o i condotti verticali dell’aria o altro tipo interni;

e non include:

- o - lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- o - il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio o contiguo;
- o - i balconi, terrazzi e simili;
- o - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri”.

Superficie interna netta	
Proprietà 1/1 - Locale deposito in Caivano (NA) - foglio 14 p.lla 419, sub 5, cat. C/2	
Ambiente 1:	mq 127,20 mq
Ambiente 2:	6,30 mq
Bagno:	3,00mq
Totale	136,50



Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

Scopo della stima

Lo scrivente esperto nella determinazione del valore di mercato del bene *de quo*, ha ritenuto opportuno procedere alla stima del c.d. "*valore d'uso*", che si applica nell'ipotesi in cui l'immobile è abusivo, non sanabile, ma non è stata ancora emessa l'ordinanza di demolizione.

Il valore d'uso di un bene corrisponde al beneficio prodotto dallo stesso bene nei confronti di un soggetto economico che ne diventa unico misuratore. Il valore d'uso esprime, quindi, la capacità di un bene di soddisfare i bisogni umani anche in assenza di scambio con altri beni. In altre parole, esprime l'utilità ritraibile da parte di un soggetto nell'utilizzo di un bene immobile, senza tenere in considerazione il fatto che questo bene possa essere o meno scambiato con altri (o con moneta) nel libero mercato. Il valore d'uso, pertanto, consente di affrontare problematiche di carattere estimativo legate alla fruizione di beni che non sono riproducibili e non sono trasferibili da un soggetto privato all'altro, ipotizzando la vita utile del bene.

Si è proceduto in primo luogo alla determinazione del canone di locazione annuo dell'immobile come se fosse regolare. Successivamente è stato individuato il valore attuale (VA), riportando all'attualità il reddito che si prevede possa produrre l'appartamento posto in locazione per un determinato periodo. L'arco temporale ritenuto congruo ai fini del calcolo è pari a 25 anni, mentre il tasso di sconto stimato è pari a 4 %. Al valore attuale, infine, è stato aggiunto il *Valore Residuo*, risultato dalla differenza tra i costi di demolizione e il valore dell'area di sedime. Quest'ultima di 365 mq, ha un valore di circa € 30/mq ossia un valore complessivo di € 10.950,00. Attualmente i proprietari che detengono diritti sul fabbricato e dunque sull'area di sedime sono sette, per cui ad ognuno spetterebbe la quota ideale di € 1.370,00 circa.

I costi di demolizione dell'intero fabbricato pari a € 104.537,00, sono stati determinati con apposito computo metrico estimativo. La quota parte che dovrà sostenere il proprietario dell'immobile *de quo* è pari a € 13.000,00;

Individuazione del reddito lordo (RI)

tipologia	Stato conservativo	Valore di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	normale	0,9	1,8	L



Il reddito lordo annuo è stato determinato sulla base di dati reperiti con indagine indiretta, consultando le quotazioni dell'OMI secondo semestre 2019.

Ritenendo congruo adottare il valore medio di 1,35 €/m² /mese moltiplicando tale valore per 12 mesi si ottiene il valore di locazione per metro quadrato annuo = 16,20 €/m² /anno

Determinazione del reddito annuo netto.

Il reddito netto dell'immobile è determinato tramite un bilancio estimativo costruito con l'analisi dei ricavi e dei costi di esercizio annuali "dell'impresa proprietaria".

Nel bilancio estimativo di esercizio annuale di un immobile, l'attivo è costituito dai canoni di mercato; il passivo riguarda: *le quote di ammortamento, le spese di manutenzione, le spese per l'assicurazione, le spese di gestione, gli oneri fiscali, lo sfitto e l'inesigibilità.*

BILANCIO ESTIMATIVO							
ATTIVO			PASSIVO				
Canone €/m ² /anno	Sup. m ²	Reddito lordo annuo €/anno	Voci di spesa	Percentuale canone lordo			
				Da manualistica			adottata
				Min %	Max %	Med %	
16,20	169	2.737,80					
Totale attivo		2.737,80	Quote di ammortamento	1	3	2	1
			Spese di manutenzione	3	8	5,5	4
			Spese di assicurazione	1	2	1,5	1
			Spese di gestione	3	8	5,5	3
			Oneri fiscali	10	30	20	12
			Sfitto	1	5	3	2
			Totale percentuale				23
			Totale spese				629,70



$$R_n = RI - S = 2.737,80 - 629,70 = \text{€ } 2.108,10$$

Determinazione del *valore attuale* (VA)

$$VA = R \cdot \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n}$$

dove:

VA = valore attuale

$R = \text{€ } 2.108,10$ (reddito netto)

$n = 25$ anni di durata della vita utile dell'immobile;

$q = (1+r)$;

$r = 4,0\%$.

VA = EURO 32.932,90

Determinazione del Valore d'Uso

VALORE ATTUALE	32.932,90
VALORE AREA DI SEDIME (quota parte)	1.370,00
COSTI DI DEMOLIZIONE (quota parte)	- 13.000,00
Totale	€ 21.302,90

Pertanto il prezzo da porre a base d'asta calcolato secondo il c.d. Valore d'Uso dell'immobile pignorato indentificato presso il catasto fabbricati del Comune di Caivano al **foglio 14, particella 419, sub 5, cat. C/2** è pari a **€ 21.300,00** arrotondato per difetto.

13. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il quesito non è pertinente, in quanto l'immobile è pignorato per l'intero.

14. Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con relativo regime patrimoniale.

Il sottoscritto in data 23 marzo 2020, presso il Comune di Caivano ha richiesto e ottenuto l'estratto di Matrimonio con annotazioni marginali.



Da tale atto non emerge alcuna annotazione. Pertanto i sig.ri [REDACTED]
all'epoca dell'acquisto dell'immobile in oggetto, aveva già contratto matrimonio in regime di comunione
legale dei beni.

Il certificato sopra richiamato è allegato alla presente relazione [ALL. 8/9].

Inoltre, ha richiesto e ottenuto, il certificato storico di residenza per il debitore esecutato e della coniuge. In
tale documento risultano ambedue residenti [REDACTED]

Indicazioni alle parti

Allegati

La presente relazione di consulenza è articolata in paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti
dell'incarico conferitomi ossia da 1 ad 14 ed è corredata dei seguenti allegati:

- a.1/9 Verbale di sopralluogo
- a.2/9 Documentazione fotografica
- a.3/9 Documentazione grafica
- a.4/9 Titolo di provenienza
- a.5/9 Documentazione catastale
- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Ispezioni ipotecarie
- a.8/9 Certificato di residenza e matrimonio
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti

Invio e osservazioni

In data 30 ottobre 2020, la presente relazione a mezzo pec è stata inviata alla parti. Si allegano, come
previsto dal mandato, le attestazioni di invio alle parti. [ALL. 9/9]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio**
sito in Pozzuoli Via Sacchini n. 4, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di**
osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica.

Privacy

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto
dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in
particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte
dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio
2008.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico
ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a completa disposizione per
ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Pozzuoli, 30 ottobre 2020

L'esperto
arch. Marco Filipponio

