

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

BNL S.p.A. c/ XXX



IMMOBILE IN CAIVANO (NA)

**LOTTO UNICO: FABBRICATO E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI E SPA
P.T-1 + FABBRICATO UFFICI P.T-1**

R.G.E.: 436/15

G.E.: dott. A. CIRMA

DATA PROSSIMA UDIENZA: 22.01.2019

l'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia

INDICE:

<u>PREMESSA</u>	4
<u>1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE</u>	4
<u>2. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	5
<u>3. RISPOSTE AI QUESITI</u>	6
<u>QUESITO A: Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.</u>	6
<u>QUESITO B: Identificazione e descrizione attuale dei beni.</u>	10
<u>QUESITO C: Stato di possesso.</u>	27
<u>QUESITO D: Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.</u>	29
<u>QUESITO E: Regolarità edilizia ed urbanistica.</u>	37
<u>QUESITO F: Formazione dei lotti.</u>	40
<u>QUESITO G: Valore del bene e costi.</u>	41
<u>QUESITO H: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</u>	51

CONCLUSIONI

ALLEGATI

- 1) Rilievo fotografico
- 2) Verbali di sopralluogo
- 3) Ispezione Ipotecaria Ordinaria - Titoli di provenienza
- 4) Certificato di matrimonio e Certificato di residenza storico
- 5) Sovrapposizione foto satellitare-stralcio di mappa catastale
- 6) Relazioni tecniche degli impianti
- 7) Elaborati grafici dell'immobile scala 1:200
- 8) Documentazione catastale
- 9) Contratti di locazione
- 10) Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania
- 11) Documentazione Urbanistica
- 12) Modulo controllo documentazione
- 13) CD
- 14) Specifiche spese e onorario

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Luigi de Lucia, con studio in 81100 Caserta (CE) alla P.za Matteotti n. 67, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2814, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, in data 16.12.2014 veniva nominato esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio CIRMA.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili, oggetto del rapporto di stima, sono ubicati nel Comune di Caivano (NA) alla via Fratelli Rosselli,70.

Caivano è una città della Campania, in provincia di Napoli, con circa trentottomila abitanti. Sorge alla destra dei Regi Lagni, canali nati dalla bonifica del fiume Clanio, nel cuore della pianura campana. Il comune è a pochi chilometri da Napoli.

Fa parte dell'area geografica dei Regi Lagni, Regione Agraria 6 – Piano Campano sud-orientale; confina con [Acerra](#), [Afragola](#), [Cardito](#), [Crispano](#), [Marcianise \(CE\)](#), [Orta di Atella \(CE\)](#).

Le Località e Frazioni di Caivano sono: Pascarola, Casolla Valenzano.

Ciò detto, il compendio pignorato consiste in un corpo di fabbrica destinato a palestra, wellness e spa, con annessa piscina e un corpo di fabbrica ad uso ufficio.

La zona è interessata da insediamenti abitativi di recente costruzione.

I beni staggiti sono facilmente raggiungibili attraverso l'ausilio di mezzi di locomozione pubblici e privati. I cespiti, infatti, sono ubicati alla detta via Fratelli Rosselli ben collegata alla strada provinciale (SP67) e all'autostrada A1 uscita Acerra-Afragola che collega la città con i comuni del casertano e del napoletano.

Da tutto questo e da altre considerazioni che verranno riportate in seguito scaturirà il valore venale degli immobili.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente convocava con raccomandata A.R. il debitore esecutato in data 04.06.2018 alle ore 15.30 presso i cespiti pignorati ubicati in Caivano (NA) alla via Fratelli Rosselli,70 per l'inizio delle operazioni peritali.

In questo accesso – alla presenza del legale rappresentante della società conduttrice degli immobili staggiti e del figlio della debitrice esecutata – veniva effettuata una ricognizione dello stato dei luoghi con relativo rilievo fotografico (*All.1*). L'esperto stimatore iniziava le operazioni di rilievo plano-altimetrico del complesso immobiliare costituito da locali adibiti a palestra, wellness e spa, e un corpo uffici e, dopo la redazione del verbale e la consegna del foglio informativo al debitore esecutato di cui una copia firmata dallo stesso è qui allegata (*All.2*), fissava il prosieguo delle operazioni al 06.06.2018.

Lo scrivente in detta data proseguiva le operazioni metriche e fotografiche del complesso immobiliare.

Le operazioni peritali terminavano in data 25.07.2018.

Successivamente alla ricognizione dello stato dei luoghi del procedimento in epigrafe, il sottoscritto, procedeva alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali onde venire in possesso delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonché del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Napoli, Territorio per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro il debitore, nonché contro il dante causa; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito Agrario-Servizio Amministrativo della Regione Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.

Ciò detto, lo scrivente, espone di seguito le risultanze delle proprie operazioni peritali.

3. RISPOSTE AI QUESITI

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando **immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo certificazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente, alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Per quanto concerne il **controllo preliminare** ovvero la **verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** dal creditore pignorante, in atti risulta la seguente documentazione:

- certificazione notarile sostitutiva e la medesima certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la detta certificazione nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita;

Non risulta in atti:

- la visura storica per immobile dove si rilevano i dati catastali attuali e storici del bene pignorato che sono indicati nella detta certificazione notarile.
- il certificato di matrimonio con annotazione a margine del debitore.

Lo scrivente acquisiva, pertanto, la visura catastale storica al fine di verificare la rispondenza dei dati catastali attuali e storici riportati nella stessa visura con quelli descritti nella certificazione notarile. Acquisiva, altresì, il certificato di matrimonio con annotazione a margine del debitore esecutato al fine di verificare lo stato patrimoniale all'epoca dell'acquisto dei beni staggiti.

Lo scrivente acquisiva, infine, presso i pubblici registri immobiliari la copia del titolo di provenienza in capo al debitore esecutato.

Orbene per procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati, l'esperto sulla scorta delle ispezioni ipotecarie effettuate dal creditore pignorante ovvero della certificazione notarile depositata in atti, e dei titoli di provenienza reperiti presso i pubblici registri immobiliari riporta storicamente, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà dei beni pignorati (*All.3-Ispezioni Ipotecarie Ordinarie – Titoli di provenienza*).

Premesso che il complesso immobiliare originario avente accesso dalla via Fratelli Rosselli n.70 (già via Provinciale per Acerra) costituiva un unico lotto suddiviso in due zone contigue parzialmente asfaltate di cui la prima zona di circa mq 1.600, prospiciente alla strada comunale, era adibita ad area di parcheggio e carico; sulla seconda zona di circa mq 2.460, insistevano, per un area di mq 1.598, i seguenti immobili: A) due capannoni di uguale grandezza, forma e tipologia strutturale, che occupavano una superficie complessiva di mq 545 ed erano comunicanti; B) casa del custode con sottostante deposito officina diviso in due locali contigui per una superficie di mq 108 circa; C) uffici deposito facenti parte di un unico corpo di fabbrica di cui gli uffici, al piano terra, occupavano una superficie di mq 75 ed il deposito, che si sviluppa su due livelli collegati da una scala esterna, occupava una superficie di mq 275; D) capanno occupante l'intera area postica del lotto per una superficie di mq 720 circa; riportato, detto complesso immobiliare, nel N.C.E.U. al foglio 23, p.lla 95, alla via F. Rosselli n. 70, cat. D/8 al piano T/1 insistente sul suolo individuato nel C.T. al foglio 23, p.lla 95, della superficie catastale di are 42.43 e dell'effettiva di are 40.60.

NN. 25674/19466 del 04.07.1992 – Trascrizione decreto di trasferimento del Giudice della 7^a sezione civile del Tribunale di Napoli, dott. Giuseppe Ianuario, del 22.04.1992, con il quale è stato trasferito alla sig.ra XXX, coniugata in regime di separazione dei beni come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (*All.4*), la piena ed intera proprietà dalla società XXX con sede in Caivano (fallita con sentenza del Tribunale di Napoli del 13.05.1987 trascritta presso i pubblici registri immobiliari il 08.02.1990 ai nn. 5956/4876) il complesso industriale in premessa distinto nel N.C.E.U. al foglio 23, p.lla 95, cat. D/8, piano T-1.

Alla società XXX il bene era pervenuto dalla società XXX a responsabilità limitata con atto di compravendita a rogito del Notar Amalia Rosaria Tucci Pace del 11.02.1982, rep. 23226 trascritto nei pubblici registri immobiliari il 17.03.1982 ai nn. 7514/6427.

Detto complesso ha subito successivamente lavori di ampliamento, cambio di destinazione d'uso da opificio industriale a locali commerciali e lavori di manutenzione straordinaria ed ordinaria che ha dato origine, tra gli altri, all'immobile oggetto di espropriazione del procedimento in epigrafe distinto nel C.F. del Comune di Caivano al foglio 23, p.lla 2406, sub 3 e sub 6.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando - ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. - le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
 - descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza ed al regolamento di condominio ove esistente

(rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato, ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art.567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

2) L'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, previa specifica autorizzazione del giudice dell'esecuzione e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, nell'ipotesi in cui le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indichi, in ogni caso, i costi necessari da sostenere da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

I beni espropriati per la **piena ed intera proprietà a XXX** corrispondono agli immobili in titolarità dell'esecutato in forza del titolo di acquisto a suo favore del 22.04.1992.

Essi sono riportati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali:

- **C.F. del Comune di Caivano al foglio 23, p.lla 2406, subb. 3 e 6.**

Lo scrivente, dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto del procedimento, la loro consistenza e valutato le loro caratteristiche, ritiene che i cespiti possano formare per una maggiore appetibilità un unico lotto di vendita e precisamente:

LOTTO UNICO: complesso immobiliare costituito da palestra per fitness, spa e un corpo uffici, con annessa piscina e solarium, il tutto distinto in **C.F. del Comune di Caivano al foglio 23, p.lla 2406, sub 3, ctg. D/6, P. T-1, e sub 6, ctg. A/10, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 147, piano T-1**, confina con p.lla 2413 a nord, p.lla 8 a est, p.lla 9 a sud e p.lla 375 a ovest.

L'esperto, al fine di individuare esattamente l'immobile pignorato, ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con lo stralcio di mappa catastale evidenziando in rosso il fabbricato a cui appartiene il cespite pignorato (vedi foto satellitare riportata di seguito nonché All.5).



Sovrapposizione foto satellitare – stralcio di mappa catastale

Oggetto della stima

L'immobile è un complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica: il primo è a destinazione di **palestra, wellness e spa (centro benessere)** articolato su due piani (p.t. e p.1), il secondo **per uffici** a due piani fuori terra dove al piano primo vi sono uffici mentre al piano terra vi sono locali per esercizi sportivi e locali per visite mediche in ampliamento alla palestra adiacente.

Al complesso polifunzionale è annessa un'area esterna con solarium e piscina con vasca idromassaggio che viene utilizzata nella bella stagione.

Ambientazione e caratteristiche della zona

La zona dell'immobile comprende aree industriali ed artigianali, e commerciali urbanizzate, costituite dal tessuto edilizio di recente formazione, fatto sia da nuovi complessi edilizi ed insediamenti edificati di recente impianto con le relative aree contigue che da vecchi impianti.

Il complesso commerciale in oggetto non è assolutamente in contrasto con gli aspetti morfologici e produttivi della conurbazione urbana, costituisce anzi elemento di produttività nel tessuto urbanistico del territorio di Caivano, tant'è che le aree ad esso limitrofe hanno destinazione agricola.

Esso è da considerarsi perfettamente integrato nel contesto delle attività presenti al suo contorno, anche dal punto di vista delle presenze infrastrutturali e della loro stratificazione e della relativa incidenza del grado di naturalità presente nel sistema. presenta caratteristiche buone di orientamento ed esposizione.

Ubicazione ed accessi

Il complesso polifunzionale è ubicato alla via F.lli Rosselli e ricade all'esterno del perimetro urbano; l'accesso è garantito dalla servitù di passaggio pedonale e carrabile a titolo gratuito (regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari i cui estremi di trascrizione sono riportati di seguito) sull'area esterna annessa al medesimo complesso (fondo servente distinto al C.F. al foglio 23, p.lla 2413 sub 1 e 2, e p.lla 2433, sub 1, di proprietà della debitrice esecutata non oggetto di pignoramento).

Vi è anche la servitù di sosta di auto/moto veicoli a titolo gratuito (anche essa regolarmente trascritta) sulla striscia di terreno della larghezza di 4 metri lineari che corre lungo il confine con l'appezzamento di terreno di proprietà di terzi (foglio 23, p.lla 375) a partire dalla via F.lli Rosselli e fino al fabbricato e relativa area di pertinenza oggetto della presente relazione peritale.

Descrizione dell'immobile

Fabbricato principale

Al piano terra si trovano la *reception*, gli uffici, bar, sala pesi ed attrezzi, sala trucco e parrucco, piscina coperta, vasca idromassaggio per uomini/donne, sauna, bagno turco e spogliatoi con docce, per gli uomini e per le donne.

Al piano primo, spazio a doppia altezza a cui si accede con una scala a vista in ferro, troviamo area cardio, sala corsi 1 e 2, spinning e sala pesi/fitness.

Al fabbricato è annessa una corte esterna di esclusiva proprietà, adibita a solarium e piscina, attraverso cui, tra l'altro, si accede anche al fabbricato secondario.

Caratteristiche

Il fabbricato principale a destinazione sportiva a fine di lucro (*wellness*) e centro benessere (*spa*) si presenta con due piani fuori terra ed una copertura con struttura in ferro (travature reticolari) a volta a tutto sesto.

La struttura portante verticale è costituita da pilastri in c.a. e la copertura è in struttura d'acciaio con volte a botte realizzate con travi curve reticolari con sovrastante lamiera.

I tompani sono del tipo in muratura di tufo, mentre le tramezzature sono in mattoni forati; gli intonaci sono di tipo tradizionale realizzati in malta cementizia e malta di calce.

Le finiture esterne con tinteggiatura di pitture ai silicati in colori chiari, infissi in pvc, pavimentazioni anti trauma e antiurto professionale in gomma per la palestra, in Kerlite per la spa e gli spogliatoi, grondaie e pluviale in acciaio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico conforme alle norme CEI, impianto di riscaldamento dimensionato e realizzato secondo le risultanze del calcolo delle dispersioni termiche redatto ai sensi del Legge n. 10 del 09.01.1991 e ss.mm.ii. (*All. 6*).

Gli impianti idrico sanitario e di scarico sono realizzati in conformità alle vigenti norme igienico-sanitarie; in particolare l'impianto idrico-sanitario è alimentato con allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale disponibile in zona.

Per quanto concerne la tipologia e funzionamento impianti della piscina esterna, piscina interna e vasca idromassaggio si rimanda alle relazioni tecniche accluse (*All. 6*).

Così come si rimanda alla relazione tecnica asseverata anch'essa riportata allegato n. 6 per l'impianto fotovoltaico di cogenerazione elettrica di 16,2 KW posto su una parte di copertura esistente rivolta a sud del centro sportivo polifunzionale.

Determinazione della superficie commerciale

Preliminarmente si riportano le altezze interne degli ambienti e segnatamente la reception e gli spogliatoi (maschile e femminile) hanno l'altezza pari a m 4,70 mentre la palestra ha uno spazio a doppia altezza pari rispettivamente a m 3,45 e m 5,20; l'area benessere ha l'altezza di m 2,30 e di m 3,00 dove si svolge acquagym.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo: *“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

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

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Di seguito sono riportate, le caratteristiche intrinseche dell'immobile e poi opportune tabelle contenenti i valori delle aree al metro quadrato riferite ai singoli ambienti, il coefficiente utilizzato per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare, la superficie commerciale medesima nonché le caratteristiche espositive dei singoli ambienti.

Sono riportate, altresì, le **planimetrie dello stato reale dei luoghi** inserite sia in formato ridotto nel testo della relazione, sia in formato ordinario (scala 1:200) in allegato alla relazione medesima (All. 7).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
<i>Fabbricato principale (palestra, wellness e spa)</i>					
piano terra				n/e/o	ottime
palestra	377,79	1,00	377,79		
spogliatoi	293,54	1,00	293,54		
spa con piscina	323,89	1,00	323,89		
piscina esterna	92,30	1,00	92,30		
solarium	407,31	0,15	61,09		
piano primo				n/s	"
palestra	596,41	1,00	596,41		
<i>lastrico solare a + 4,98</i>	262,78	0,10	26,28		
<i>lastrico solare a + 3,50</i>	125,44	0,10	12,54		
Totale	2479,46		1783,84		

Superficie Calpestabile (netta): mq 2.480 - Superficie Commerciale complessiva: mq 1.785

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai: solaio misto in latero cemento, integro;

Strutture verticali: in c.a.;

Componenti Edilizie

Infissi esterni: in pvc, in ottimo stato;

Infissi interni: anta a battente in legno, in ottimo stato;

Pareti esterne: tompagnature con finitura ad intonaco e tinteggiatura di colori tenui in buono stato;

Pavim. interna: pavimentazione in gomma per la palestra; in Kerlite per la spa;

Rivestimenti interni: rivestimenti in Kerlite per la spa.

Caratteristiche Impianti

Impianto elettrico conforme alle norme CEI,;

Impianto di riscaldamento dimensionato e realizzato secondo le risultanze del calcolo delle dispersioni termiche redatto ai sensi del Legge n. 10 del 09.01.1991;

Idrico: sottotraccia funzionante; rete di distribuzione costituita da tubi in ferro;

Impianto fotovoltaico di cogenerazione elettrica di 16,2 KW.

L'immobile è sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** asseverato i cui costi per l'acquisizione pari a € **1.000,00** verranno decurtati sul prezzo a base d'asta.

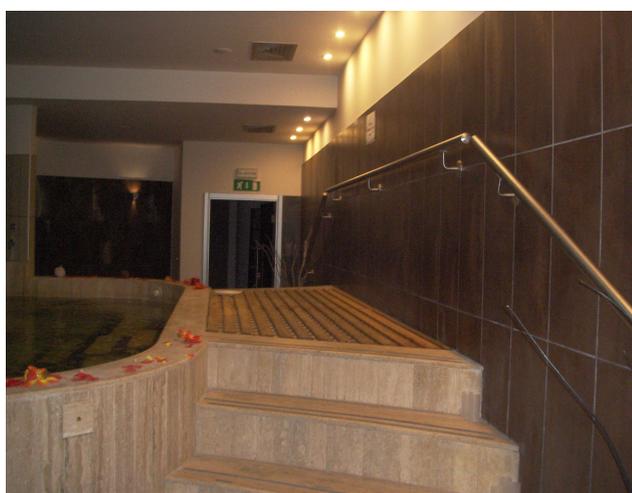
Si vedano di seguito alcune foto rappresentative del centro sportivo polifunzionale.



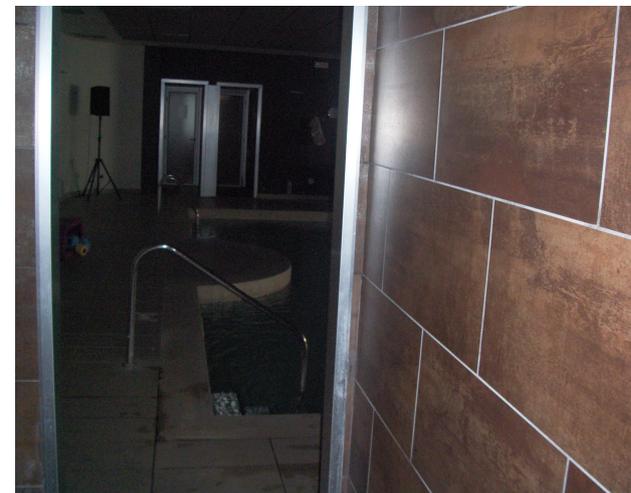
(foto 1: vista esterna-fabbricato principale)



(foto 2: vista interna-palestra)



(foto 3: vista interna-spa)



(foto 4: vista interna-spa)



(foto 5: vista interna-spogliatoi)



(foto 4: vista interna-spogliatoi)

Fabbricato secondario

Il fabbricato secondario si compone al piano terra (in ampliamento alla palestra) di ripostiglio, wc con anti wc, back office, reception/attesa, sala medica, centro estetica con doccia abbronzante trifacciale e doccia solare, sala trattamenti a terra, e tre postazioni (box) con annesso wc, anti wc e docce.

Al piano secondo troviamo gli uffici ovvero sala d'attesa, n.2 uffici, blocco di tre wc con anti wc comune e una sala riunione a cui è annesso un lastrico solare.

Caratteristiche

Il fabbricato secondario ha la struttura portante costituita da pilastri in c.a. e i solai sono in latero cemento e sono in buone condizioni. Gli impianti sono funzionanti e sono rispondenti alle vigenti normative.

Le pareti esterne di tompagnatura hanno spessore di cm 30 e sono in laterizi e pannelli isolanti, mentre le tramezzature sono in mattoni forati; gli intonaci sono di tipo tradizionale realizzati in malta cementizia e malta di calce.

Le finiture esterne con tinteggiatura di pitture ai silicati in colori chiari, infissi in pvc, pavimentazioni in quadroni, grondaie e pluviale in acciaio. Le tompagnature, le coperture e i solai sono coibentati secondo i dettami della legge sul risparmio energetico 373/76 e successive modifiche e integrazioni Legge 10/91 e DPR 412/93.

Le finiture interne dei vari ambienti sono quelle appropriate alla destinazione del bene ovvero intonaco liscio a stucco, pavimenti in gres, per i servizi igienici in piastrelle, porte interne in legno di abete tamburato rivestito di compensato di mogano, marmo bianco per soglie, ornie, davanzali di finestre e tinteggiatura delle pareti con pittura lavabile a tinte unite.

L'immobile è dotato di impianto elettrico conforme alle norme CEI, impianto di riscaldamento dimensionato e realizzato secondo le risultanze del calcolo delle dispersioni termiche redatto ai sensi del D.L. 195/2005 e ss.mm.ii..

Gli impianti idrico sanitario e di scarico sono realizzati in conformità alle vigenti norme igienico-sanitarie; in particolare l'impianto idrico-sanitario è alimentato con allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale disponibile in zona.

L'altezza del piano terra è pari a m 2,80 mentre quella del primo piano è pari a m 3,30.

Di seguito sono riportate, le caratteristiche intrinseche dell'immobile e poi opportune tabelle contenenti i valori delle aree al metro quadrato riferite ai singoli ambienti, il coefficiente utilizzato per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare, la superficie commerciale medesima nonché le caratteristiche espositive dei singoli ambienti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
<i>Fabbricato secondario (uffici)</i>					
piano terra	156,44	1,00	156,44	ovest	ottime
piano primo	144,34	1,00	144,34	ovest	"
<i>lastrico solare</i>	31,48	0,10	3,14		
<i>balconi</i>	21,44	0,25	5,36		
<i>Totale</i>	353,70		309,28		

Superficie Calpestabile (netta): mq 354 - Superficie Commerciale complessiva: mq 310,00

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai: solaio misto in latero cemento, integro;

Strutture verticali: in c.a.;

Componenti Edilizie

Infissi esterni: in pvc, in ottimo stato;

Infissi interni: anta a battente in legno, in ottimo stato;

Pareti esterne: tompagnature con finitura ad intonaco e tinteggiatura di colori tenui in buono stato;

Pavim. interna: pavimentazione in gres porcellanato;

Rivestimenti interni: rivestimenti in piastrelle maiolicate.

Caratteristiche Impianti

Elettrico: sottotraccia, con tensione di rete a 220 V; impianto a norma ai sensi della Legge 46/90 e ss.mm.ii.;

Gas: con rete di distribuzione in tubi in rame; produzione di acqua calda e riscaldamento;

Idrico: sottotraccia funzionante; rete di distribuzione costituita da tubi in ferro;

Impianto citofonico.

L'immobile è sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** asseverato i cui costi per l'acquisizione pari a **€ 500,00** verranno decurtati sul prezzo a base d'asta.

Si vedano di seguito alcune foto rappresentative del fabbricato per uffici.



(foto 1: vista esterna-fabbricato secondario)



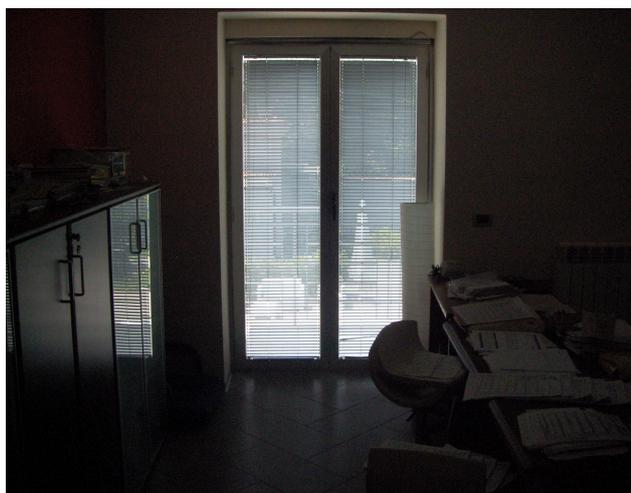
(foto 2: vista interna-sala riunioni)



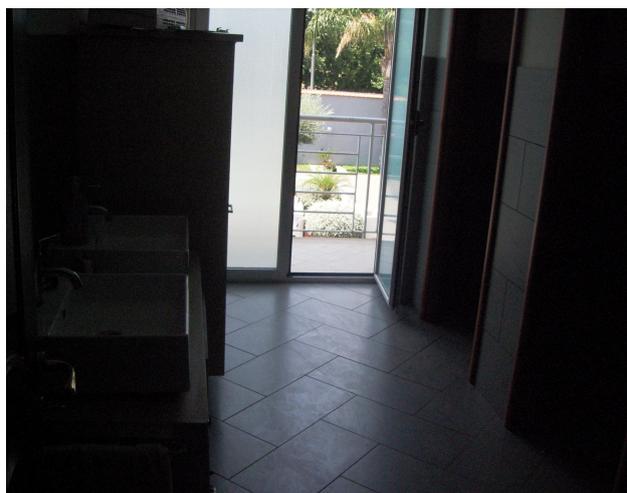
(foto 3: vista interna-ufficio)



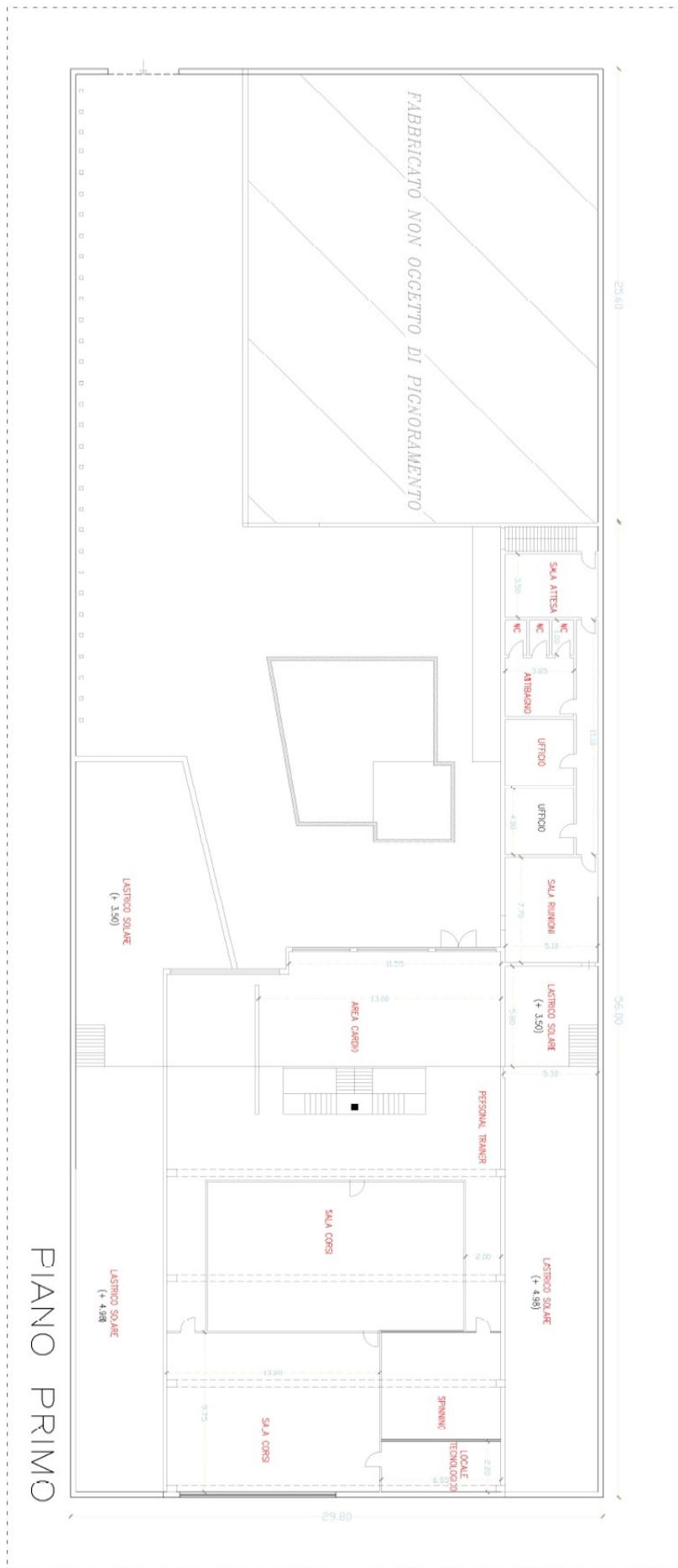
(foto 4: vista interna-ufficio)



(foto 5: vista interna-ufficio)



(foto 4: vista interna-wc)



Ai fini della esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto di espropriazione, il sottoscritto, in data 04.06.2018 presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Caserta, ha estratto la visura storica aggiornata all'attualità per immobile, nonché le schede catastali corrispondenti

Per completezza di risposta al quesito si allegano anche l'elaborato planimetrico del fabbricato urbano – le cui unità immobiliari sopra descritte costituiscono una porzione – dove è indicato l'elenco dei subalterni, e lo stralcio di mappa per visualizzare l'inserimento in mappa del fabbricato stesso (*Documentazione catastale - All. 8*).

Per quanto concerne la storia catastale del bene si precisa che il fabbricato è stato costruito sulla particella di terreno identificata al **C.T. di Caivano al foglio 23, p.lla 95, di mq 4.280**.

A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dalla originaria particella del C.T. alla particella attuale del C.F. individuati nella visura storica per immobile a catasto terreni sono:

C.T.

- **partita 5874, foglio 23, p.lla 95, di are 42.80** (*Impianto meccanografico del 02/01/1980*);
area di enti urbani e promiscui:
- partita 1, foglio 23, p.lla 95, ente urbano, di are 42.80 (*VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/06/1992 in atti dal 15/01/1993 TM 539 - n. 31.1/1992*);
- partita 1, foglio 23, p.lla 95, ente urbano, di are 42.80 (*Tipo mappale del 31/05/2006 protocollo n. NA0315665 in atti dal 31/05/2006 - n. 315665.1/2006*);
- partita 1, foglio 23, p.lla 2406, ente urbano, di are 22.61 (*FRAZIONAMENTO del 13/01/2012 protocollo n. NA0021170 in atti dal 13/01/2012 presentato il 12/01/2012 - n. 21170.1/2012*);

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

foglio 23 particella 95

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

foglio 23 particella 2403 - foglio 23 particella 2404 - foglio 23 particella 2405.

- partita 1, foglio 23, p.lla 2406, ente urbano, di are 22.61 (*Tipo mappale del 13/01/2012 protocollo n. NA0021170 in atti dal 13/01/2012 presentato il 12/01/2012 - n. 21170.1/2012*);

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

foglio 23 particella 2403 - foglio 23 particella 2405.

- partita 1, foglio 23, p.lla 2406, ente urbano, di are 20.73 (*Tipo mappale del 23/08/2012 protocollo n. NA0457479 in atti dal 23/08/2012 presentato il 22/08/2012 - n. 457479.2/2012*);

Annotazioni di immobile: comprende il fg. 23 n. 2426;

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

foglio 23 particella 2427 - foglio 23 particella 2426;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

foglio 23 particella 2413.

- partita 1, foglio 23, p.lla 2406, ente urbano, di are 19.93 (*FRAZIONAMENTO del 23/10/2012 protocollo n. NA0553014 in atti dal 23/10/2012 presentato il 20/10/2012 - n. 553014.1/2012*);

Annotazioni di immobile: comprende il fg. 23 n. 2426;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

foglio 23 particella 2433.

C.F.

- **foglio 23, p.lla 95, sub 1, ctg. D/8, P.T-1** (*VARIAZIONE del 05/06/2006 protocollo n. NA0321706 in atti dal 05/06/2006 FUS- AMPL E CAMBIO DI DESTINAZIONE - n. 29559.1/2006*);

Sono stati inoltre variati e/o soppressi i seguenti immobili:

foglio 23 particella 95 subalterno 101;

foglio 23 particella 95 subalterno 102;

foglio 23 particella 95 subalterno 103.

- foglio 23, p.lla 95, sub 1, ctg. D/8, P.T-1 (*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/06/2007 protocollo n. NA0433189 in atti dal 04/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO - n. 24868.1/2007*);
- foglio 23, p.lla 95, sub 5, ctg. D/6, P.T-1 (*VARIAZIONE del 13/09/2011 protocollo n. NA0728057 in atti dal 13/09/2011 DIVISIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE - n. 73369.1/2011*);
- foglio 23, p.lla 2406, sub 3, ctg. D/6, P.T-1 (*VARIAZIONE del 30/07/2012 protocollo n. NA0433878 in atti dal 30/07/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - n. 64968.1/2012*);
- **foglio 23, p.lla 2406, sub 3, ctg. D/6, P.T-1** (*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2012 protocollo n. NA0465385 in atti dal 30/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO - n. 76537.1/2012*);
- foglio 23, p.lla 2406, sub 3, P.T-1 (*VARIAZIONE del 12/11/2015 protocollo n. NA0459593 in atti dal 12/11/2015 FRAZ. E CAMBIO DI DESTINAZIONE - n. 201495.1/2015*);

La soppressione ha originato i seguenti immobili:

- foglio 23 particella 2406 sub. 10

- foglio 23 particella 2406 sub. 11

A tal proposito, si precisa che a quest'ultima variazione (riguardante esclusivamente il subalterno) che è stata richiesta dall'esecutato e che è intervenuta in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, non corrisponde una modifica nella consistenza materiale dell'immobile.

- foglio 23 particella 2406 sub. 10, ctg. D/6, P.T-1 (*VARIAZIONE del 12/11/2015 protocollo n. NA0459593 in atti dal 12/11/2015 FRAZ. E CAMBIO DI DESTINAZIONE - n. 201495.1/2015*);
- foglio 23 particella 2406 sub. 10, ctg. D/6, P.T-1 (*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/11/2016 protocollo n. NA0435224 in atti dal 04/11/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO - n. 200332.1/2016*);
- foglio 23 particella 2406 sub. 11, ctg. C/1, P.T-1 (*VARIAZIONE del 12/11/2015 protocollo n. NA0459593 in atti dal 12/11/2015 FRAZ. E CAMBIO DI DESTINAZIONE - n. 201495.1/2015*);
- foglio 23 particella 2406 sub. 11, ctg. A/10, P.T. (*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/11/2016 protocollo n. NA0435224 in atti dal 04/11/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO - n. 200332.1/2016*);
- **foglio 23, p.lla 2406, sub 6, ctg. A/10, Cl. 1, consistenza 8 vani, P.T-1** (*UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 03/08/2012 protocollo n. NA0444175 in atti dal 03/08/2012 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE - n. 12691.1/2012*);
 - foglio 23, p.lla 2406, sub 6, ctg. A/10, Cl. 2, consistenza 7 vani, P.T-1 (*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2013 protocollo n. NA0235886 in atti dal 29/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO – n. 48593.1/2013*);
 - **foglio 23, p.lla 2406, sub 6, ctg. A/10, Cl. 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 147,00, P.T-1** (*Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*).

Per i beni staggiti vi è l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Vi è, altresì, la rispondenza tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato, provvedendo a relazionare su tale circostanza immediatamente al giudice dell'esecuzione, in ogni caso entro trenta giorni dal conferimento dell'incarico; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati, presso l'ufficio del registro, contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario (ove già nominato) o al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dalla società XXX il cui legale rappresentante è il sig. XXX (coniuge della debitrice esecutata XXX).

In particolare, in sede di sopralluogo venivano consegnati *brevi manu* i seguenti contratti di locazione (All.9):

- Contratto di locazione del 18.03.2015, registrato in data 20.03.2015 presso l'Agenzia delle Entrate DPCE di Aversa serie 3T n. 2557, intercorso tra XXX e la società XXX in persona del legale rappresentante XXX, avente ad oggetto gli immobili distinti al foglio 23 p.lla 2406 sub 3 e sub 6.

La durata del contratto è di anni 6, dal 01.04.2015 al 31.03.2021 (Disdetta da inviarsi 1 anno prima) e con un Canone annuo pari a € 19.200,00.

Trattasi un contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento, per cui può considerarsi opponibile alla procedura esecutiva.

- Successiva integrazione del 27.03.2017 relativa unicamente al contratto di locazione, che viene ridotto ad € 8.500,00 annui, senza novazione contrattuale. Trattasi di una “ scrittura privata di riduzione canone” registrata in data 7.04.2017;

- Contratto di sub locazione intercorso tra XXX e la società XXX società sportiva dilettantistica a.r.l., in persona del legale rappresentante XXX avente ad oggetto l’ immobile distinto al foglio 23 p.lla 2406 sub 10 (ex sub 3).

Detto contratto è stato stipulato in data 21.08.2017, registrato in data 11.09.2017 al n. 9816, per la durata di anni 6, dal 21.08.2017 al 31.09.2023, e con canone di € 40.000,00 annui (€/mese 3.333,33). L’imposta annuale di registro è stata regolarmente pagata.

Anche per detto contratto di sublocazione, pur riportando data certa successiva al pignoramento, parrebbe opponibile alla procedura.

Ciò in quanto il contratto di sublocazione è avvinto da un collegamento di dipendenza unilaterale al contratto locatizio, che assume il ruolo di contratto fondamentale a fronte di quello proprio del contratto di sublocazione, di contratto derivato (Cass. 6390/2018; Cass. 11.01.2006 n. 260).

Ne consegue che, il contratto di sublocazione sarà opponibile alla procedura se lo sarà il contratto di locazione da cui deriva ed a cui è collegato, come disposto dall’art 1595 comma terzo c.c..

Orbene il canone annuo di locazione (ante riduzione) e sub locazione appaiono congrui ovvero in linea con i valori di locazione di strutture similari.

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri,
anche di natura condominiale**

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia

effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo, se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa del portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Preliminarmente lo scrivente, sulla scorta della documentazione ipocatastale agli atti, aggiornata con le ulteriori ispezioni effettuate presso i pubblici registri immobiliari di S. Maria C.V. (*vedi Ispezione Ipotecaria Ordinaria*), verificava l'inesistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa che avessero potuto produrre la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati.

Verificava, altresì, che non vi sono beni immobili appartenenti al compendio pignorato – oggetto della detta procedura – per i quali sia avvenuta la notifica del pignoramento ma non la sua trascrizione né quelli per i quali, a seguito di eventuale rinuncia agli atti *ex art. 629 c.p.c.* o per altro motivo, siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E. – sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo – la estinzione o la improcedibilità parziale dell'esecuzione.

Alla luce di quanto sopra detto si precisa che **gli oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono:**

1. Iscrizioni:

nn. 11154/3643 del 23.02.2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per Notaio Pasquale Liotti del 17.02.2006, rep. n. 64130, della durata di anni 10, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., con sede in Roma - C.F. 00651990582, contro, in qualità di terza datrice di ipoteca, XXX, in regime di separazione di beni e, in qualità di debitore non datore di ipoteca, XXX con sede in Orta di Atella (CE), per € 2.000.000,00 – capitale € 1.000.000,00 gravante sulla piena ed intera proprietà dei beni siti in Caivano (NA) alla via F.lli Rosselli distinti al C.F. al foglio 23, p.lla 95, sub 101, ctg. D/7, fabbricati costruiti per esigenze industriali, p.lla 95, sub 102, ctg. D/8, fabbricati costruiti per esigenze commerciali e p.lla 95, sub 103, ctg. A/3 di 4,5 vani.

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 12527 del 17.05.2006

Annotazioni:

- nn. 66597/8069 del 12.09.2006 – Erogazione parziale;
- nn. 78246/9843 del 26.10.2006 – Quietanza e conferma;
- nn. 38672/5508 del 03.10.2013 (Restrizione di beni).

nn. 38672/5508 del 03.10.2013 – Iscrizione in virtù di scrittura privata per Notar Marco Mazio di Napoli del 28.06.2013, rep. n. 21040, restrizioni di beni relativa alle unità immobiliari in Caivano, distinte in C.F. al foglio 23, p.lla 2413, sub 2, p.lla 2433, sub 1 e p.lla 2413, sub 1 e al C.T. al foglio 23, p.lla 2404.

nn. 35577/12527 del 17.05.2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per Notaio Pasquale Liotti del 17.02.2006, rep. n. 64130, della durata di anni 10, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., con sede in Roma - C.F. 00651990582, contro, in

qualità di terza datrice di ipoteca, XXX, in regime di separazione di beni e, in qualità di debitore non datore di ipoteca, XXX con sede in Orta di Atella (CE), per € 2.000.000,00 – capitale € 1.000.000,00 gravante sulla piena ed intera proprietà dei beni siti in Caivano (NA) alla via F.lli Rosselli distinti al C.F. al foglio 23, p.lla 95, sub 101, ctg. D/7, fabbricati costruiti per esigenze industriali, p.lla 95, sub 102, ctg. D/8, fabbricati costruiti per esigenze commerciali e p.lla 95, sub 103, ctg. A/3 di 4,5 vani e al C.T. al foglio 23, p.lla 95, ctg. Ente Urbano di are 42.80.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3643 del 2006

Annotazioni:

- nn. 66598/8070 del 12.09.2006 – Erogazione parziale;
- nn. 78247/9844 del 26.10.2006 – Quietanza e conferma;
- nn. 38673/5509 del 03.10. 2013 (Restrizione di beni).

nn. 38673/5509 del 03.10.2013 – Iscrizione in virtù di scrittura privata per Notar Marco Mazio di Napoli del 28.06.2013, rep. n. 21040, restrizioni di beni relativa alle unità immobiliari in Caivano, distinte in C.F. al foglio 23, p.lla 2413, sub 2, p.lla 2433, sub 1 e p.lla 2413, sub 1 e al C.T. al foglio 23, p.lla 2404.

2. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

nn. 30759/24463 del 06.08.2015 – **Verbale di pignoramento immobiliare** del 03.07.2015 del Tribunale di Napoli Nord a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., con sede in Roma - C.F. 00651990582, contro XXX, gravante sulla piena ed intera proprietà degli immobili siti in Caivano alla via F.lli Rosselli n. 70, distinti in C.F. al foglio 23, p.lla 2406, sub 3 (già p.lla 95, sub 101, 102 e 103), ctg. D/6, fabbricati e locali sportivi con fini lucro al piano T-1 e p.lla 2406, sub 6 (già p.lla 95, sub 101, 102, 103), ctg. A/10, uffici e studi privati al piano T-1.

Il costo approssimativo e presuntivo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è orientativamente pari al 0.1% del valore di stima dell'immobile staggito; tale costo verrà decurtato sul prezzo di stima.

Gli oneri e vincoli che continueranno a gravare sul bene e quindi resteranno a carico dell'acquirente sono:

nn. 4007/3301 del 25.01.2012 – Trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore Comune di Caivano, contro XXX, in regime di separazione di beni, in virtù di scrittura privata per Notar Marco Mazio di Napoli del 17.01.2012, rep. n. 19747 gravante sulla piena ed intera proprietà dei beni siti in Caivano (NA) alla via F.lli Rosselli distinti al C.F. al foglio 23, p.lla 95, sub 2, ctg. D/6, fabbricati, locali sportivi con fini di lucro al piano T-1 e p.lla 95, sub 3, ctg. D/8, fabbricati costruiti per esigenze commerciali al piano T e al C.T. al foglio 23, p.lla 2405, ctg. Ente Urbano di are 15.61.

Nel quadro "D" della nota di trascrizione è riportato integralmente quanto segue: *"XXX si obbliga a favore del Comune di Caivano a destinare ad uso sottotetto non abitabile praticabile nonché a pertinenza esclusiva delle unità immobiliari ad uso residenziale, ai sensi dell'art. 14 comma 4 del Regolamento Edilizio del Comune di Caivano, i locali descritti al quadro B della presente nota"*.

nn. 4008/3302 del 25.01.2012 – Trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore Comune di Caivano, contro XXX, in regime di separazione di beni, in virtù di scrittura privata per Notar Marco Mazio di Napoli del 17.01.2012, rep. n. 19748 gravante sulla piena ed intera proprietà dei beni siti in Caivano (NA) alla via F.lli Rosselli distinti al C.F. al foglio 23, p.lla 95, sub 2, ctg. D/6, fabbricati, locali sportivi con fini di lucro al piano T-1 e p.lla 95, sub 3, ctg. D/8, fabbricati costruiti per esigenze commerciali al piano T e al C.T. al foglio 23, p.lla 2405, ctg. Ente Urbano di are 15.61.

Nel quadro "D" della nota di trascrizione è riportato integralmente quanto segue: *"XXX si obbliga a favore del Comune di Caivano a destinare ad "alloggio sociale" ("housing sociale") ai sensi dell'art. 1 del decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22.04.2008 pubblicato sulla G.U. n. 146 del 24.06.2008 e per gli effetti dell'art. 7 della Legge della Regione Campania n. 16 del 22.12.2004 come modificata dalla Legge Regionale n. 19 del 28.12.2009 e dalla Legge Regionale n. 1 del*

05.01.2011, l'intero terzo piano da edificarsi su suolo di sua proprietà in Caivano (NA) alla via F.lli Rosselli, della superficie di circa 1.561 mq compresa l'area di sedime del fabbricato diruto su insistente riportata al quadro B della presente nota".

nn. 44967/34707 del 13.11.2012 – Trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore e contro XXX, in regime di separazione di beni, in virtù di atto per Notar Marco Mazio di Napoli del 05.11.2012, rep. n. 20442. La signora XXX ha costituito a carico dell'area comune di pertinenza degli immobili in Caivano (NA) alla via F.lli Rosselli n. 70 (**fondo servente**), distinti al C.F. al foglio 23, p.lla 2413, sub 2, ctg. F/3, unità in corso di costruzione, p.lla 2413, sub 1, ctg. D/8 fabbricati costruiti per esigenze commerciali al piano T, e p.lla 2433, sub 1, ctg. F1, area urbana di mq 119, al piano T ed a carico degli immobili di sua proprietà in Caivano (**fondo dominante**) distinti in C.F. al foglio 23, p.lla 2406, sub 3, ctg. D/6, fabbricati e locali sportivi con fini di lucro, p.lla 2406, sub 6, ctg. A/10, uffici e studi privati di 8 vani e p.lla 2406, sub 9, ctg. E, ente comune e al C.T. al foglio 23, p.lla 2406, ctg. Ente Urbano di are 19.93, **il diritto perpetuo di servitù: A) di passaggio pedonale e carrabile; B) di passaggio nel sottosuolo di tubazioni ed alloggi interrati per l'adduzione dei servizi ed utenze civili (acqua, luce, gas, telefono, etc.); C) di passaggio aereo di cavi per l'adduzione di servizi ed utenze civili; D) di sosta di auto/moto veicoli** da effettuarsi con modalità tali da non impedire l'accesso ai cespiti in corso di edificazione facenti parte del fabbricato p.lla 2413 (fondo servente), sulla striscia di terreno della larghezza di 4 metri lineari che corre lungo il confine con l'appezzamento di terreno di proprietà della società immobiliare XXX (foglio 23, p.lla 375) a partire dalla via F.lli Rosselli e fino al fabbricato e relativa area di pertinenza distinti con la p.lla 2406 (fondo dominante).

nn. 53182/40955 del 21.12.2016 – Trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio in virtù di scrittura privata per Notar Marco Mazio di Sorrento (NA) del 16.12.2016, rep. n. 24158 a favore Comune di Caivano, contro XXX, in regime di separazione di beni, gravante sulla piena ed intera proprietà dei beni siti in Caivano (NA) alla via F.lli Rosselli distinti al C.F. al foglio 23, p.lla 2406,

sub 10, ctg. D/6, fabbricati, locali sportivi con fini di lucro al piano T-1 e contro XXX con sede in Cardito (NA), gravante sulla piena ed intera proprietà dei beni siti in Caivano (NA) alla via F.lli Rosselli distinti al C.T. al foglio 23, p.lla 375, di are 16.80, p.lla 7, di are 16.90, al C.F. al foglio 23, p.lla 2413, sub 51, ctg. C/1, negozi e botteghe, piano T-1, p.lla 2479, sub 1, ctg. C/2, magazzini e locali di deposito, P.T..

Nel quadro “D” della nota di trascrizione è riportato integralmente quanto segue: *“La società XXX asserive l’appezzamento di terreno di sua proprietà in Caivano (NA) alla via F.lli Rosselli della superficie di 3.370 mq riportato nel C.T. al foglio 23, p.lla 375 e p.lla 7 **a pertinenza e parcheggio esclusivo e perpetuo** a favore degli immobili distinti al C.F. al foglio 23, p.lla 2413, sub 51, ctg. C/1, negozi e botteghe, piano T-1, p.lla 2479, sub 1, ctg. C/2, magazzini e locali di deposito, P.T. con annessa corte di pertinenza di circa 180 mq , al foglio 23, p.lla 2406, sub 10, ctg. D/6, fabbricati, locali sportivi con fini di lucro al piano T-1.. L’asservimento viene costituito a tempo indeterminato e potrà subire variazioni solo a seguito di una variante al P.R.G. o a causa del ripristino delle originarie condizioni. In relazione all’asservimento testè costituito, poiché lo stesso è finalizzato all’ottenimento da parte della società XXX da parte del Comune di Caivano dell’accoglimento della SCIA, è espressamente condizionato risolutivamente al buon esito della stessa”.*

Si rappresenta, ancora, che non vi è la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di disposizione del bene, che siano stati trascritti e contro terzi e contro il dante causa del debitore, con riguardo a ciascuno degli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede.

L’esperto procedeva, inoltre, alla verifica dell’**esistenza/inesistenza di pesi od oneri di altro tipo** e a tal fine svolgeva le indagini presso l’Ufficio Catasto di Caserta per risalire alla

particella originaria del cespite pignorato ovvero p.lla 95 del foglio 23 e, successivamente, eseguiva le dovute ricerche al Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo della Regione Campania (**Ufficio Usi Civici**).

A tal proposito nel Decreto del R° Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli del Comune di Caivano del 02.04.1935, estratto presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania si può leggere che non esistono operazioni demaniali relative al predetto Comune, pertanto, l'area di sedime su cui insiste l'immobile espropriato evidentemente **non risulta gravato da uso civico** (All.10: Decreto Regione Campania – Ufficio USI CIVICI).

Il terreno su cui insiste il manufatto non risulta, altresì, gravato da livello e/o censo.

I beni pignorati, dalle indagini effettuate presso il Comune, non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al **patrimonio indisponibile** ex art. 826 c.c. di un ente pubblico.

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici su l'area del bene tant'è che l'immobile non è stato riconosciuto di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche.

Non vi è costituzione di condominio.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente

autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale, la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ai sensi della legge n. 724 del 1994, segnalandole immediatamente al giudice dell'esecuzione prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al d.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modifiche, ed indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati; verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dalle indagini svolte presso il Servizio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Caivano (CE) è stato possibile verificare la regolarità edilizio-urbanistica riguardante il complesso immobiliare pignorato. Agli atti d'ufficio del Comune si rinvenivano le pratiche edilizie con i relativi progetti assentiti (All.11).

Preliminarmente occorre precisare che l'attuale stato dei luoghi dell'area oggetto del pignoramento *de quo* è completamente differente da quello preesistente trasferito alla debitrice dalla procedura fallimentare su detta.

A tal proposito si relaziona quanto segue.

La debitrice esecutata acquistò l'immobile nel 1992 dalla società fallita XXX

La società XXX acquistò con atto del Notaio Amalia Tucci Pace dell'11.02.1982 l'immobile ad uso industriale (opificio) dalla società XXX, che realizzò a sua volta con regolare **Licenza Edilizia n. 23/1963** un capannone principale, ubicato a sud della proprietà avente una destinazione ad officina, una seconda superficie destinata ad officina posta lateralmente sul lato est del capannone, con direzione, contabilità ed alloggio custode, quest'ultimo posto al primo piano sul lato est.

Inoltre venivano realizzati in difformità alla L.E. n. 23/63, un manufatto (officina), ed un manufatto destinato ai servizi igienici degli addetti ai lavori, posto di fronte alla succitata officina. Nel 1964 vennero realizzati in assenza di Licenza Edilizia, n. 2 capannoni sul lato est prospicienti il cortile, con annessi servizi tecnologici ed igienici, nonché un'area a deposito con tettoia.

Nel 1983 fu realizzata una piccola sopraelevazione al piano primo in corrispondenza del locale deposito, posto sul lato ovest, adibito ad alloggio custode.

Le superfici interessate al condono edilizio riguardarono ampliamenti al piano terra e sopraelevazione al primo piano.

Orbene il tecnico incaricato nella sua relazione rinvenuta nella pratica edilizia precisa che sui modelli ministeriali di cui alla Legge 47/85, D1, D2, D3 allegati all'istanza di sanatoria presentata al Comune di Caivano (NA) il 13.02.1986 prot. 2191, sono state condonate superfici maggiori di quelle effettivamente realizzate e rilevate dal tecnico stesso. Infatti, la superficie complessiva riportata sui modelli è pari a mq 1.145,66, in realtà le superfici (con i rispettivi volumi) da condonare erano mq 852,26 (volumetria pari a mc 6.122,90).

Alla luce di quanto detto fu rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 80 del 27.03.2000.**

Successivamente in data **27.11.2002** fu presentata una **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività)** per lavori di ristrutturazione finalizzati all'ottenimento di una struttura capace di ospitare funzioni e lavorazioni diverse nel settore degli articoli sportivi e prodotti per lo sport.

In data **21.03.2005, pratica edilizia n. 59/05** fu presentata una **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività)** per un impianto fotovoltaico di cogenerazione elettrica posto su una copertura del centro sportivo polifunzionale in via Fratelli Rosselli n. 70 in Caivano (NA) .

In data **24.03.2005, pratica edilizia n. 63/05** fu presentata una **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività)**, variante alla D.I.A. del 27.11.2002, per la realizzazione dei lavori edili di manutenzione straordinaria ed ordinaria di un ex opificio.

I lavori di cui alla predetta pratica hanno modificato in parte quelli già assentiti ed in parte realizzati dalla precedente richiesta, e nello stesso tempo contemplano la demolizione di un manufatto adibito a servizi e alla realizzazione di due nuovi ambienti. Le modifiche previste riguardano la scala che dal cortile raggiunge la quota di + 3,50 metri che non verrà più realizzata, la struttura soppalcata interna al manufatto in fondo al lotto che avrà un'altra conformazione.

Come specificato negli elaborati grafici (*vedi allegati alla D.I.A. tav. nn. 1 e 2*) era previsto la demolizione di un blocco di servizi, sito nel cortile, assentito con C.E. in sanatoria n. 80/2000. La volumetria risultante dall'abbattimento è stata utilizzata per realizzare un nuovo ambiente al primo piano ad uso sala riunioni. Un altro ambiente è stato realizzato al primo piano (a quota + 3,50 m) è quello adibito all'esposizione attrezzi sportivi, traslando la volumetria del porticato sottostante assentita dalla precedente richiesta. Per questi nuovi ambienti sono state eseguite opere di finitura interna ed esterna e opere di impiantistica.

Infine con il **P. di C. n. 36 del 03.05.2006** furono eseguiti lavori di ampliamento, cambio di destinazione d'uso da opificio industriale a locali commerciali e lavori di manutenzione straordinaria ed ordinaria di un ex opificio, individuato in C.F. al foglio 23, p.lla 95.

Nel permesso di costruire viene specificato che i lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole d'arte muraria, perché la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle condizioni generali e speciali e in esso specificate.

L'intervento realizzato ha riguardato lavori di ristrutturazione e di riuso delle superfici dismesse dalle attività industriali (*vedi tav. nn. 1,2,3,4,5,6 di progetto allegate al P. di C.*).

In buona sostanza dalla dismissione della produzione di materie prime (lavorazione della calce) il manufatto è diventato contenitore per la produzione di beni e servizi legati alle attività ed impianti per la pratica sportiva, nella fattispecie una palestra per fitness ed attività connesse quali il centro benessere (spa) con annessa un'attività ristorativa (quest'ultima struttura non è oggetto di pignoramento).

Dalle verifiche effettuate risulta che l'intervento realizzato relativo all'immobile pignorato è in aderenza ai grafici di progetto assentiti con il suddetto permesso autorizzativo.

- F -

Formazione dei lotti

1) Accerti se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2) Riferisca, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo gli eventuali conguagli in denaro e procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del giudice dell'esecuzione; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero bene, verificando il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Il compendio pignorato è costituito dalla **piena ed intera proprietà di un complesso immobiliare polifunzionale che per le caratteristiche intrinseche che estrinseche si ritiene debba necessariamente formare un unico lotto di vendita:**

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di complesso immobiliare polifunzionale costituito da palestra e centro benessere, con piscina e solarium annessi, e locali uffici, distinto in C.F. del Comune di Caivano al **foglio 23, p.lla 2406, sub 3 (ora sub 10 e sub 11), ctg. D/6, P. T-1, e sub 6, ctg. A/10, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 147, piano T-1,** confina con beni p.lle 2413 e 2433 a nord, bene p.lla 8 a est, bene p.lla 9 a sud e bene p.lla 375 a ovest.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini, preliminarmente, il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione), da valutarsi in ragione delle età e, quindi, delle tabelle di valutazione previste dai decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro D.P.R. 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di ogni genere che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo *pro quota*, proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

a) Caratteristiche della zona

L'immobile è localizzato in prossimità della zona centrale del comune di Caivano, contraddistinta dalla presenza di manufatti edilizi (antichi e nuovi) e con le aree limitrofe ad esso che hanno destinazione agricola. I caratteri dell'area sono quelli tipici delle aree di completamento del centro urbano, con impianti costruttivi di recente realizzazione e con arredo urbano (marciapiedi, alberi), illuminazioni e pavimentazioni moderni.

La zona è ottimamente collegata con il centro urbano della cittadina e, altresì, con i comuni del Napoletano e del Casertano.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi dell'unità immobiliare rispondono in maniera efficiente all'utilizzazione prevista, anche in considerazione dell'area esterna di esclusiva proprietà destinata, in parte, a parcheggio e della cantina nell'interrato.

c) Caratteristiche del mercato attuale

L'idea progettuale del complesso immobiliare nasce da considerazioni derivanti dalla evoluzione socioeconomica del nostro territorio. È noto che nel mondo della produzione industriale

e specialmente in quello dei servizi di massa (es. telecomunicazioni) un elemento di vantaggio competitivo è dato dalla gestione del cliente. Si è visto che la vendita di un servizio risulta molto più difficile a causa della sua intangibilità e della maggior fiducia che un cliente deve avere verso un *brand* per essere indotto all'acquisto. La vendita dei servizi e dei beni di lusso ad esempio punta non solo sul fattore emozionale ma anche sulla capacità dell'azienda di instaurare un forte rapporto di comunicazione con il cliente. Il cliente si deve sentire membro di un club, deve sentirsi coinvolto nella community dell'azienda, deve percepire il carattere di esclusività dei beni e servizi offertigli.

La gestione del cliente è quindi un elemento importantissimo nell'ambito di una strategia di marketing ed in questi termini si può parlare di clienti e di servizi offerti dalle società sportive. Il mondo del fitness è nato proprio con un'impostazione commerciale di natura tipicamente americana, ma questo potrebbe essere mutuato anche nelle altre discipline. La creazione di idonei pacchetti che possono essere offerti (pacchetti benessere e per la cura del corpo) e la gestione dei clienti in un'ottica tipicamente aziendalistica permette alle società sportive di acquisire in termini economici un vantaggio competitivo nel tessuto socio-economico di appartenenza che si riserverebbe positivamente nel settore tecnico.

La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni simili è alquanto statica.

L'immobile in questione, per le sue particolari caratteristiche, possiede un'appetibilità specifica, certamente limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato della zona.

Ciò in considerazione della consistenza del bene, della particolare distribuzione e volumetria di alcune sue porzioni, dell'ampiezza delle sue parti.

d) Stato di manutenzione

L'immobile ha finiture di pregio in ottimo stato di manutenzione.

e) Redditività

Il complesso immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica incluso nella categoria catastale D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi – con fini di lucro) e da un corpo di fabbrica incluso nella categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati).

Ne consegue che le norme vigenti prevedono per il bene in oggetto un regime di libera contrattazione.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

1. Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al “più probabile valore di mercato”), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d’incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

Il criterio di stima del *valore di mercato* risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima, il secondo le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge.

I tre approcci per la stima del valore di mercato sono i seguenti:

Cost Approach (metodo del costo di produzione /trasformazione);

Comparative Approach (approccio di mercato);

Income Approach (metodo reddituale/finanziario).

Secondo gli *International Valuation Standards* e gli *European Valuation Standards*: il “valore di mercato” è il più probabile prezzo di mercato, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che acquirente e venditore abbiano operato in modo indipendente non condizionato e nel proprio interesse, in seguito a una

adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al "valore di mercato" che però come condizione indispensabile ha che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale, ma si deve anche tenere conto che i terreni sono destinati poi a diventare fabbricati quindi ciò riconduce al valore di trasformazione.

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente perizia di stima si è deciso di effettuare una simulazione di valutazione con il metodo del costo (Cost Approach).

L'impiego del metodo del costo è suggerito, infatti, oltre che nella stima di immobili situati in zone con assenza di mercato, per immobili complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) o per immobili speciali e particolari che hanno quindi un mercato limitato, come per l'immobile oggetto della presente simulazione di valutazione, per il quale non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (Market Comparison Approach).

Procedimento del costo di riproduzione (Cost Approach)

Ricordiamo che il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

La stima del valore dell'area di sedime è data dalla disponibilità di aree in zone produttive nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili; in assenza di dati può essere utile il volume "Prezzi delle tipologie edilizie" pubblicato dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il manuale di estimo, il Prezzario della Regione Campania edizione 2016 e il Prezzario per le stime a costo di costruzione degli immobili di categoria speciale e particolare pubblicati dall'Agenzia del Territorio (luglio 2015).

Il costo di costruzione medio scaturito dalle risultanze delle analisi dei prezzi per la palestra è pari a **€/mq 362,00**; per gli uffici è pari a **€/mc 145,00**. Per portare quest'ultimo valore da €/mc a €/mq, si assume, ai fini urbanistici, un'altezza interpiano di m 3,20 (considerata comprensiva di un solaio), quindi si avrà:

$$1 \text{ mc}/3,20 \text{ m} = 0,3125 \text{ mq e di conseguenza } \text{€/mc } 145,00/0,3125 \text{ mq} = \text{€/mq } 464,00$$

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc..

Lo stato di manutenzione del complesso polifunzionale è ottimo in quanto l'intervento di ristrutturazione e di riuso delle superfici dismesse dalle attività industriali è stato ultimato nel 2010.

Si sono rilevati valori nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, in quanto lo stesso ricade in zona D1 – aree a destinazione industriale ed artigianale e commerciali esistenti e di integrazione del vigente Piano Regolatore Generale.

Ciò detto il valore dell'area di sedime è ricompreso nella zona in esame tra un minimo di 70,00 €/mq e un massimo di 140,00 €/mq. Si adotterà il valore medio pari a 105,00 €/mq.

Si è ritenuto di non considerare altri metodi di valutazione, nonostante vi siano numerosi altri riferimenti, ma che non soddisfano i criteri generali da adottare.

L'area da considerare nella stima del valore del suolo è la somma dell'area pertinenziale del complesso polifunzionale e la superficie coperta complesso polifunzionale stesso ovvero l'area del lotto quindi un totale di mq 1.993,00.

Gli impianti e le finiture sono stati realizzati nel 2010, come si evince dalla documentazione urbanistica, e quindi hanno una vetustà di 8 anni, così come la struttura che è stata oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria quindi la sua vetustà coincide con l'epoca della manutenzione del 2010.

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1 - t/n) \quad \text{dove}$$

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Si raccolgono i dati rilevati finora nella Tab. A e Tab. B sia per il fabbricato principale che per il fabbricato secondario.

TAB. A

Superficie area	mq 1.993,00	valore area	€/mq	105,00
sup. commerciale	mq 1.785,00	costo costr.	€/mq	362,00
	incidenza su costo costr.	vetustà anni	vita utile anni	
strutture	40%	8	75	
impianti	25%	8	30	
finiture	35%	8	35	
oneri urbanizzazione	7% del costo di costruzione			
spese tecniche	8% del costo di costruzione			
utile del promotore	10% del costo di costruzione			

TAB. B

Valore dell'area			
mq 1.993,00 x €/mq 105,00	€	209.265,00	a
Costo di costruzione			
sup. commerciale mq 1.785,00 x €/mq 350,00	€	624.750,00	
Incidenze			
strutture 624.750,00 x 40%	€	249.900,00	
impianti 624.750,00 x 25%	€	156.187,50	
finiture 624.750,00 x 35%	€	218.662,50	
totale	€	624.750,00	
Deprezzamenti			
strutture 249.900,00 x [1-(8/75)]	€	223.244,01	
impianti 156.187,50 x [1-(8/30)]	€	114.537,51	
finiture 218.662,50 x [1-(8/35)]	€	168.682,50	
totale	€	506.464,02	b
Oneri urbanizzazione 624.750,00 x 7%	€	43.732,50	c
Spese tecniche 624.750,00 x 8%	€	49.980,00	d
Utile del promotore 624.750,00 x 10%	€	62.475,00	e
Valore dell'immobile a + b + c + d + e	€	871.916,52	

TAB. B

Valore dell'area	già stimata nella tabella B precedente		
Costo di costruzione			
sup. commerciale mq	310,00 x €/mq 464,00	€ 143.840,00	
	totale €	143.840,00	
Incidenze			
strutture	143.840,00 x 40%	€ 57.536,00	
impianti	143.840,00 x 25%	€ 35.960,00	
finiture	143.840,00 x 35%	€ 50.344,00	
	totale €	143.840,00	
Deprezzamenti			
strutture	57.536,00 x [1-(8/75)]	€ 51.398,83	
impianti	35.960,00 x [1-(8/30)]	€ 26.370,66	
finiture	50.344,00 x [1-(8/35)]	€ 38.836,80	
	totale €	116.606,29	b
Oneri urbanizzazione	143.840,00 x 7%	€ 80.068,80	c
Spese tecniche	143.840,00 x 8%	€ 11.507,20	d
Utile del promotore	143.840,00 x 10%	€ 14.384,00	e
Valore dell'immobile	a + b + c + d + e	€ 222.566,29	

Il valore del lotto oggetto di valutazione è, per arrotondamento, di € 1.094.482,80 (Tabb. B).

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù non espressamente menzionato ed è riferito ai soli fabbricati e annessa area esterna, escludendo quindi i mobili, nonché tutti gli attrezzi e arredi e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

Acquisizione APE	€	1.500,00
Cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€	1.094,48
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica	€	1.091.888,40

Prezzo base d'asta

Il prezzo a base d'asta decurtato del 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e precisamente per la eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione, le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata e per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata è di **€ 873.510,80**.

Prezzo base d'asta in c.t. € 873.500,00 – Offerta minima € 655.125,00

- H -

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di complesso immobiliare sportivo polifunzionale costituito da un fabbricato principale a destinazione di palestra, wellness e spa con un'area esterna adibita a piscina e solarium, e un fabbricato secondario per uffici ubicato in Caivano (NA) alla via Fratelli Rosselli; confina con beni p.lle 2413 e 2433 a nord, bene p.lla 8 a est, bene

p.lla 9 a sud e bene p.lla 375 a ovest; è riportato nel **C.F. del Comune di Cavano al foglio 23, p.lla 2406, sub 3 (attualmente sub 10 e sub 11) e sub 6**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Permesso di Costruire n. 36 del 03.05.2006** cui è conforme lo stato dei luoghi.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 873.500,00;

OFFERTA MINIMA: € 655.125,00

Con quanto sopra l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

l'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia

ALLEGATI

- 1) Rilievo fotografico
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Ispezione Ipotecaria Ordinaria - Titoli di provenienza
- 4) Certificato di matrimonio
- 5) Sovrapposizione foto satellitare-stralcio di mappa catastale
- 6) Relazioni tecniche degli impianti
- 7) Elaborati grafici dell'immobile scala 1:200
- 8) Documentazione catastale
- 9) Contratti di locazione
- 10) Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania
- 11) Documentazione Urbanistica
- 12) Modulo controllo documentazione
- 13) CD
- 14) Specifiche spese e onorario