
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ESECUZIONE: Dr. Paola Caserta
Procedimento di Esecuzione immobiliare
R.G.E 191-2019

/

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
C.T.U.: ARCH. MIRELLA VENTRONE

Arch. Mirella Ventrone - 80122 NAPOLI - Via Orazio 136
Tel/fax:0817144609 - cell.: 3473362447 - e-mail:mirellaventrone@libero.it
C.F.:VNTMLL69T681234W - P.IVA 06156291210



CONTENTS

Incarico	4
Premessa	4
Beni in esecuzione	4
Localizzazione del bene	4
Confini e Parti Comuni	6
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Titolarità	7
Provenienza Ventennale	7
Dati Catastali	8
Cronistoria Catastale	9
Formalità pregiudizievoli	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stato di occupazione	9
Formazione Lotti	10
Consistenza	11
Superficie Commerciale	11
Corrispondenza dati catastali	16
Normativa Urbanistica e Regolarità Edilizia	16
Analisi del Mercato Immobiliare	17
Analisi delle fonti dirette	18
Analisi delle fonti indirette	18
Metodologia di Stima utilizzata	20
Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo	20
Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito	22
Stima	24
Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo	24
Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito	24
Valore Complessivo Mediato	24
Stima dei Costi Di Completamento	25
Valore Finale Commerciale Lotto Uno	25
Riserve e particolarità da segnalare	27
Conclusioni	28



INCARICO

Con Decreto del 29-04-2021, la sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Via Orazio 136 a Napoli, email: mirellaventrone@libero.it, PEC: mirella.ventrone@archiworldpec.it, Tel. 081 7144609 – Cell. 3473362447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito al G.E. Dott.ssa Paola Caserta presso il Tribunale di Napoli Nord.

PREMESSA

Il giorno 30-04-2021, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario avv. Cipriani Marinelli, si recava presso i beni oggetto di esecuzione, costituiti da n.2 immobili siti in Caivano della tipologia abitativa e n.3 terreni. L'intero compendio si trova in Caivano, strada Sannitica Km. 15,6 (catastalmente particelle 448,122,62 e 168).

La sottoscritta procedeva alle verifiche preliminari di rispondenza catastale dei beni, nonché ad accurati rilievi metrici e fotografici.

BENI IN ESECUZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti **dalla piena proprietà dei seguenti immobili:**

n.2 immobili a destinazione residenziale insistenti su n.3 terreni, anch'essi pignorati, dell'estensione complessiva di 5.305 mq (catastalmente 5.202.00 mq)

- **Bene N°1-** Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Caivano alla via strada statale Sannitica, piano terra ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.11, p.lla 448, sub. 2, cat. A/2, classe 3, consistenza di 7,5 vani, rendita euro 484,18.
- **Bene N°2-** Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Caivano alla via strada statale Sannitica, piano terra/primo piano ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.11, p.lla 448, sub. 1, cat. A/2, classe n.3, consistenza di 5,5 vani, rendita euro 355,06.
- **Bene N°3-** Terreno agricolo sito in Caivano alla Strada statale Sannitica s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.11, particella n.122, qualità Semin. irrig. Di classe 1, superficie di 352,00 mq, reddito domenicale di euro 11,65 e reddito agrario di euro 2,73
- **Bene N°4-** Terreno agricolo sito in Caivano alla Strada statale Sannitica s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.11, particella n.168, qualità Semin. irrig. Di classe 1, superficie di 980,00 mq, reddito domenicale di euro 32,44 e reddito agrario di euro 7,59
- **Bene N°5-** Terreno agricolo sito in Caivano alla Strada statale Sannitica s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.11, particella n.62, qualità Semin. irrig. Di classe 1, superficie di 3870,00 mq, reddito domenicale di euro 128,12 e reddito agrario di euro 29,98



LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni sottoposti a pignoramento risultano tutti ubicati nel Comune di Caivano (NA) alla via Strada statale Sannitica Km, 15,6 (catastalmente s.n.c.) e consistono in n.5 immobili complessivi di cui i primi 2 sono a destinazione residenziale. Entrambi sono classificati rispettivamente con i sub n.1 e 2 della particella 448 (che catastalmente corrisponde alla particella n.62 del catasto terreni) ma mentre il primo è composto da un edificio su n.2 livelli il secondo presenta solo il piano terra.

I n.3 terreni pignorati, a destinazione agricola, sono catastalmente a destinazione di seminativo irriguo.

Tutto il compendio pignorato costituisce un'unicum in quanto tutto il terreno pignorato è occupato sia da serre a servizio di un'azienda agricola florovivaistica che da immobili di cui parte sono a destinazione abitativa ed parte sono costituiti da capannoni e depositi ad uso agricolo. Le tre particelle di terreno che sono oggetto di pignoramento (62, 122 e 168) sono di fatto il terreno di sedime dei fabbricati, delle serre e dei ricoveri agricoli.

La particella 62 è intersecata da una striscia di terreno lunga circa 10,00 metri (particella n.167) di proprietà dell'acquedotto campano.

Tutto il compendio è facilmente raggiungibile dalla strada Statale Sannitica dalla quale si accede, precisamente al km 15,6, una strada privata che attraversa i terreni pignorati fino a raggiungere le abitazioni ivi soggiacenti.

Qui di seguito è mostrata in dettaglio la posizione dei beni oggetto di esecuzione:

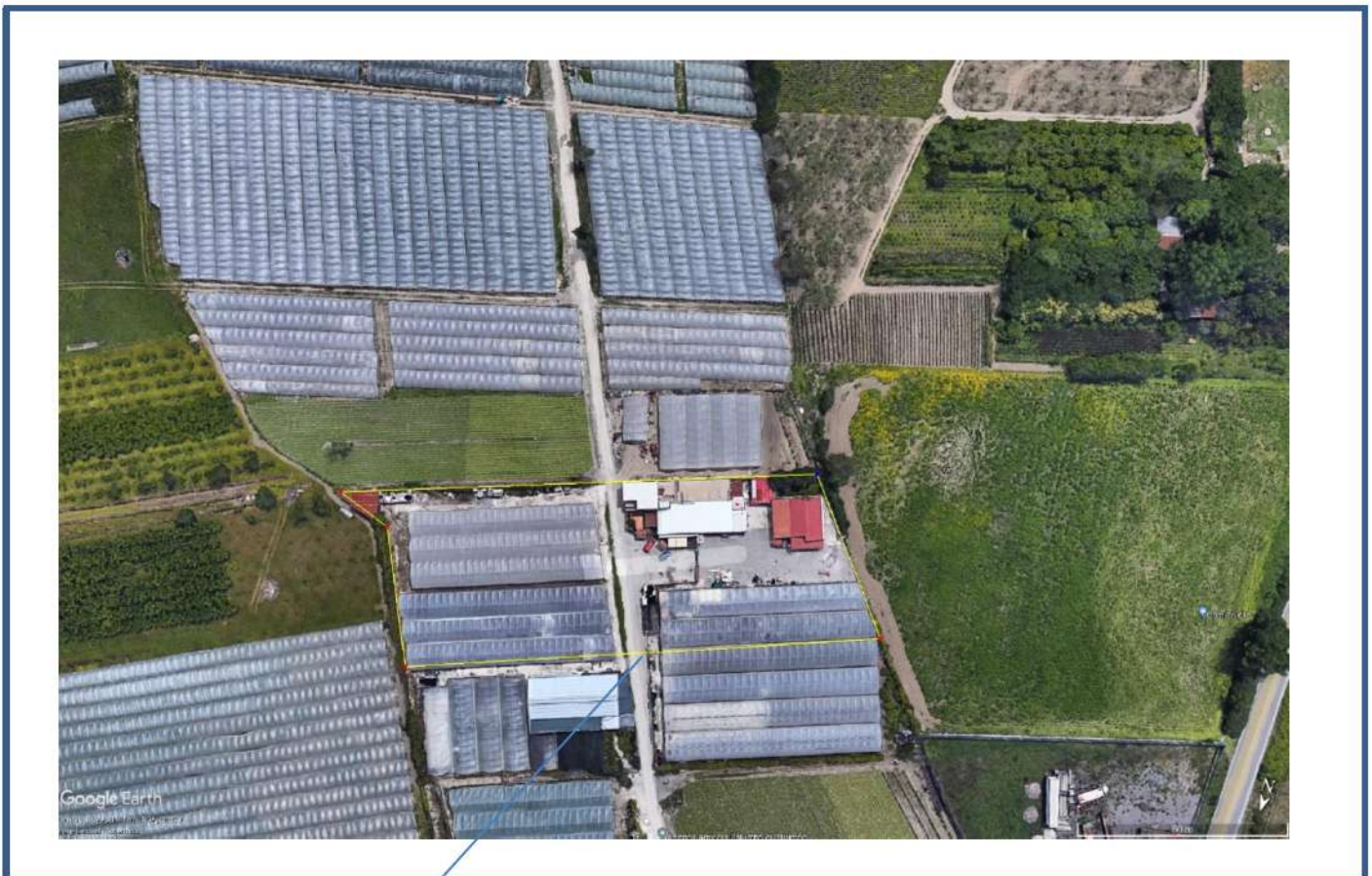


Fig. 1: perimetro compendio pignorato



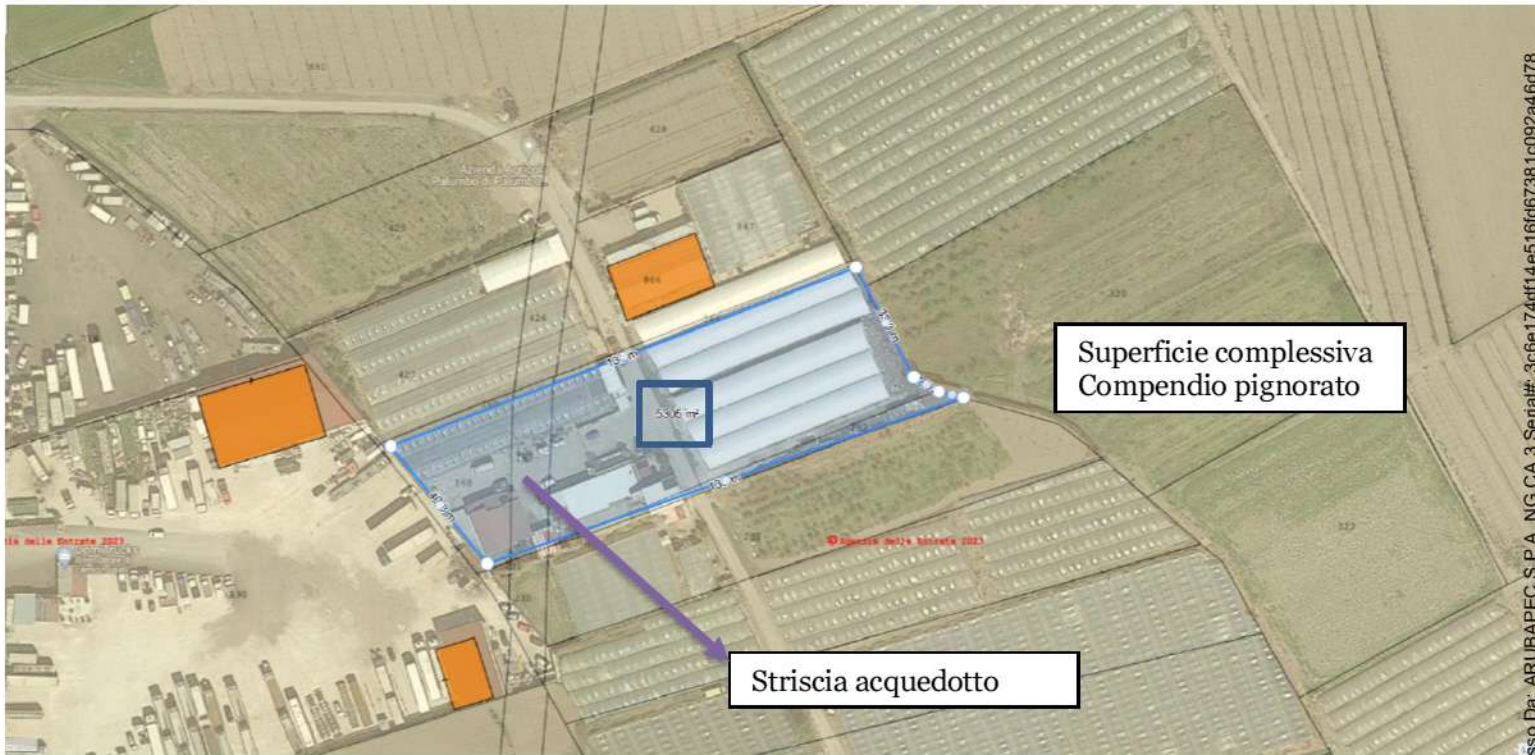
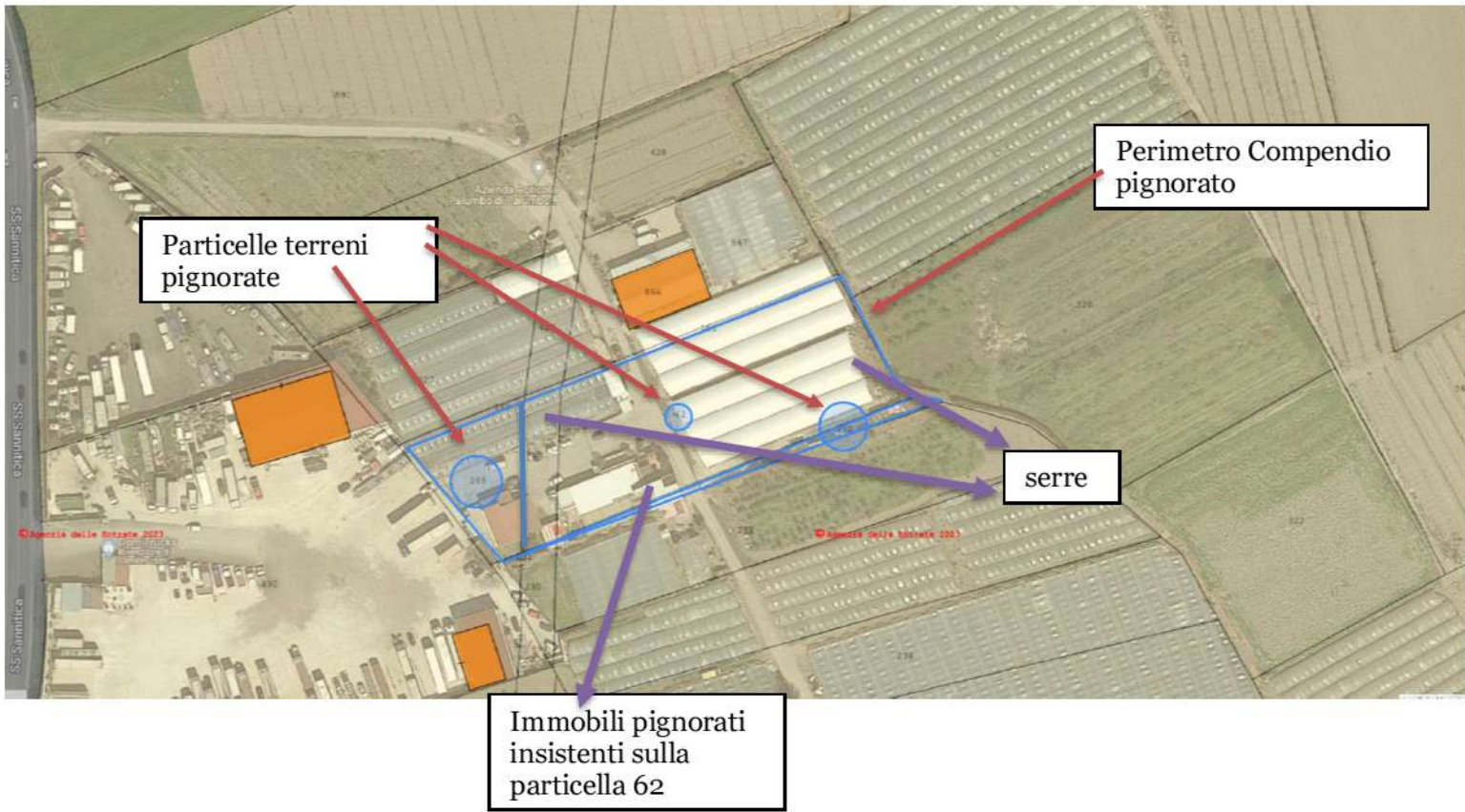
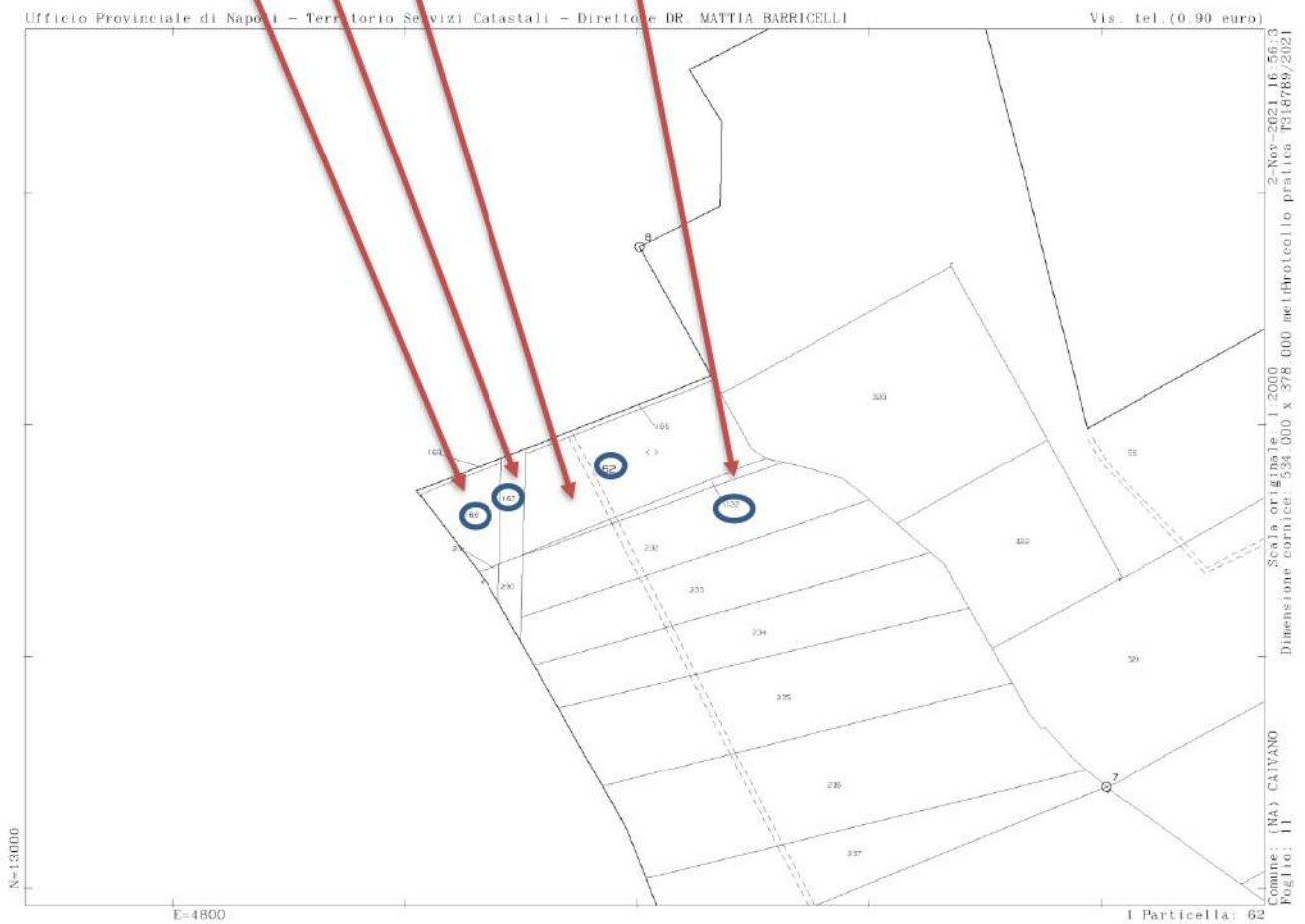


Fig.2/3: visione d'insieme del compendio pignorato, identificazione delle particelle ed estensione dell'area





confronto tra stato luoghi e vax catastale



VAX catastale

CONFINI E PARTI COMUNI



Coerenze: gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme, costituiscono un unico fondo confinante a Nord con la particella 890 ad est con le particelle 166 e 169, ad ovest con la particella 230 e a sud con la particella 320. Descrizione sommaria e consistenza: Gli appezzamenti di terreno identificati dalle particelle pignorate, nel loro insieme costituiscono un fondo ad uso agricolo di qualità seminativo irriguo della **consistenza nominale catastale di mq.5.202,00 mentre da rilievo risulta che l'estensione complessiva dei terreni di sedime pignorati è di circa 5.305,00 mq.**

Detto fondo è agevolmente accessibile direttamente dalla Strada statale Sannitica. Nel corso del sopralluogo ho potuto accertare che l'intero fondo presenta un andamento pianeggiante con terreno di medio impasto, con scheletro molto modesto e con buona fertilità chimico – fisica di base; esso risulta dotato di approvvigionamento idrico per uso irriguo da pozzo artesiano, nonché di linea elettrica. Ho, inoltre, constatato che l'attuale sfruttamento colturale dell'intero fondo è di tipo florovivaistico con impianto di irrigazione a goccia .

La destinazione urbanistica dei terreni in argomento, secondo il vigente strumento urbanistico di pianificazione locale del Comune di Caivano (P.R.G.), è quella di "Zona E2 – agricola produttiva";

DESCRIZIONE immobili oggetto di valutazione

Beni pignorati appartamenti al catasto fabbricati:

- **Bene N°1**- Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Caivano alla via strada statale Sannitica, piano terra ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.11, p.lla 448, sub. 2, cat. A/2, classe 3, consistenza di 7,5 vani, rendita euro 484,18.
- **Bene N°2**– Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Caivano alla via strada statale Sannitica, piano terra/primo piano ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.11, p.lla 448, sub. 1, cat. A/2, classe n.3, consistenza di 5,5 vani, rendita euro 355,06.

Entrambi i beni sono costituiti da unità immobiliari indipendenti che ricadono sulla particella n. 448 che corrisponde alla particella del catasto terreni n.62.

Il bene n.1 è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione suddiviso su due livelli abitato dal soggetto esecutato insieme alla sua famiglia. L'immobile presenta l'accesso al piano terra ed è collegato al piano superiore tramite una scala interna. Al piano terraneo: ingresso con soggiorno/living, n.2 camere e bagno. Al primo piano: camera da letto con bagno e terrazzo. Antistante l'ingresso vi è uno spazio cortilizio scoperto

Il bene n.2 è costituito da un'unità abitativa di un unico livello fuori terra facente parte di una palazzina di n.2 livelli fuori terra (il piano superiore rappresenta il primo piano del bene n.1 sopra descritto). L'immobile è così suddiviso: soggiorno/living, n.2 camere e bagno. Antistante l'ingresso vi è uno spazio cortilizio nel quale è stato collocato un locale ad uso deposito prefabbricato. L'immobile è abitato dai genitori del soggetto esecutato

Gli immobili descritti sono contigui e non risultano accatastati. In data del 14-12-2011 l'ufficio provinciale del territorio, agenzia delle entrate ha attribuito ad entrambi i beni una rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010 (immobili fantasma). Non risulta presente negli archivi del catasto alcuna planimetria. Allo stato attuale non risulta accertato alcun permesso a costruire legittimato dall'ufficio tecnico del comune di Caivano, per cui gli immobili risultano illegittimi

Oltre ai beni descritti e presenti in pignoramento, sono oggetto di valutazione altri beni immobili già edificati in quanto giacenti sulle particelle di terreno pignorate: n. 1 capannone ad uso agricolo costruito in aderenza agli appartamenti classificati con i



sub.n.1 e n.2, un locale deposito, un'unità immobiliare indipendente ad uso abitativo, n.6 serre. Tali cespiti non risultano accatastati e, per parte di essi, non risultano emanate concessioni e/o licenze edilizie da parte del comune di Caivano. Tali cespiti, seppur non oggetto di procedura esecutiva, ricadono sui terreni pignorati per cui si ritiene vadano aggiunti alla valutazione in quanto il trasferimento di un terreno all'esito di procedura esecutiva comporta, in difetto di espressa previsione contraria, il trasferimento del fabbricato insistente su di esso, ancorché abusivo.

Beni pignorati appartenenti al catasto terreni:

Il Bene N°3- Terreno agricolo sito in Caivano alla Strada statale Sannitica s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.11, particella n.122, qualità Semin. irrig. Di classe 1, superficie di 352,00 mq, reddito dominicale di euro 11,65 e reddito agrario di euro 2,73

Il Bene N°4- Terreno agricolo sito in Caivano alla Strada statale Sannitica s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.11, particella n.168, qualità Semin. irrig. Di classe 1, superficie di 980,00 mq, reddito dominicale di euro 32,44 e reddito agrario di euro 7,59

Il Bene N°5- Terreno agricolo sito in Caivano alla Strada statale Sannitica s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.11, particella n.62, qualità Semin. irrig. Di classe 1, superficie di 3870,00 mq, reddito dominicale di euro 128,12 e reddito agrario di euro 29,98

I terreni pignorati e gli immobili giacenti su di essi rappresentano un unicum in quanto sui terreni pignorati sono presenti sia serre per la coltivazione di piante della tipologia florovivaistica sia fabbricati (vedi capannone ad uso agricolo) funzionali all'attività florovivaistica. Sono altresì presenti altri immobili ad uso abitativo per i quali non è stato possibile accertare l'epoca della costruzione in quanto dalle ortofoto allegate risulta accertata la loro presenza prima del 2003 ma non è stato possibile verificare l'epoca della loro edificazione.

Precisamente:

sul bene n.3: identificato come terreno (particella 122) ad uso agricolo della superficie di mq.352 presenta sulla superficie parte degli immobili presenti nella nota di trascrizione del pignoramento(sub.1 e sub.2) e un piccolo deposito adibito a ricovero attrezzi a servizio delle serre. Tali cespiti non risultano accatastati né è stato possibile verificarne la regolarità edilizia

Sul bene n.4: identificato come terreno ad uso agricolo (part. 168) della superficie di mq. 980,00 circa, presenta sulla superficie parte delle serre e parte di un immobile indipendente ad uso abitativo di n.1 livello fuori terra non accatastato nel quale risiede la sorella del soggetto esecutato insieme alla sua famiglia. Questa particella confina con la particella 167 di proprietà dell'acquedotto campano (lunghezza di circa ml 10,00). Tali cespiti non risultano accatastati né è stato possibile verificarne la regolarità edilizia

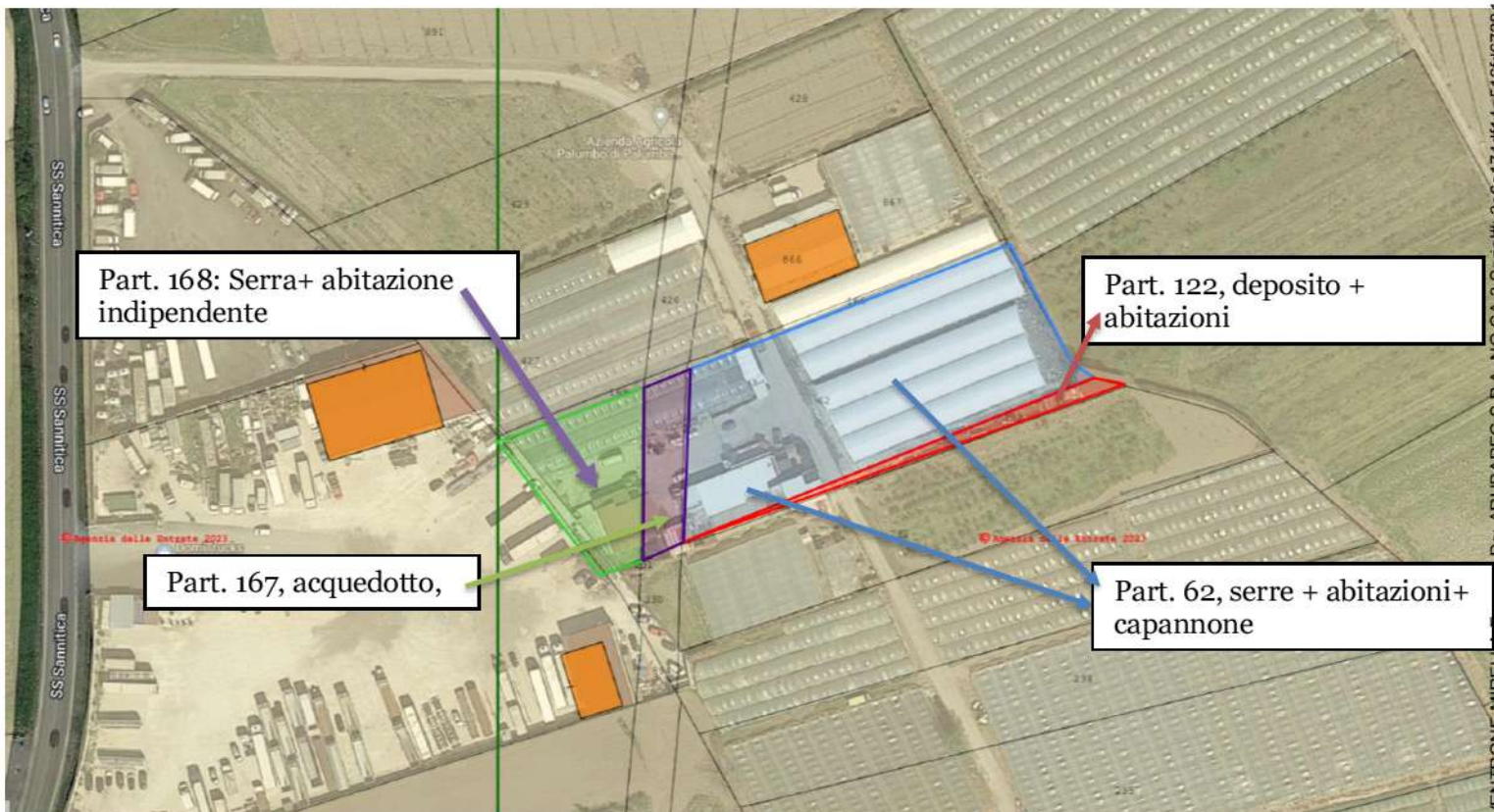


Sul bene n.5: identificato come terreno ad uso agricolo, della superficie di mq. 3.870,00 mq catastali, presenta sulla superficie gli immobili pignorati con i sub. n.1 e n.2, un capannone ad uso agricolo, un deposito per ricovero degli attrezzi e parte di una serra. Tali cespiti non risultano accatastati né è stato possibile verificarne la regolarità edilizia tranne che per una parte del capannone ad uso agricolo realizzato

Descrizione beni immobili non presenti nell'atto di pignoramento ma insistenti sulle particelle di terreno pignorato:

1. Serre

L'edificato, dal punto di vista tecnico-impiantistico, è costituito da n.5 serre contigue ed una separata. Le prime insistono sulla particella n.62 e parte della seconda sulla particella 168. Le serre sono costituite da una struttura primaria, ovvero quella portante, realizzata interamente da moduli prefabbricati in profilati di acciaio zincato elettrosaldati pronti al montaggio, poggianti su basamento e rivestite con ondulato plastico in vetroresina semiopaco trasparente. Le serre sono abbastanza funzionali e dotate dei più importanti accessori che ne garantiscono ancora una buona funzionalità. Quelle di meno recente costruzione (anno 1996/97), assolvono con dignità il ruolo di complesso produttivo per la moltiplicazione e lo sviluppo di piante d'appartamento, stagionali e ornamentali in contenitore; le più recenti (anno 2003), sono ancora buone per conservazione e allo stato non sembrano abbisognare di particolari interventi di manutenzione.





Rilievo satellitare serre e fabbricati anno 2003



Rilievo satellitare serre e fabbricati anno 2008



Rilievo satellitare serre e fabbricati anno 2011





La superficie complessiva delle serre è di **circa 3000 mq.**

Tali strutture non risultano accatastate né sono presenti negli archivi del comune di Caivano pratiche edilizie attestanti la loro legittimità. Ai sensi dell'art. 3, comma b) del decreto del Ministro delle Finanze del 2.01.1998, n.28, le serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale **non sono sottoposti ad obbligo di accatastamento.** Dagli accertamenti condotti presso gli uffici dell'archivio tecnico del comune di Caivano non risulta che le serre sono state oggetto di titoli abilitativi.

Si presume come dai rilievi satellitari rilevati che la costruzione delle serre possa risalire all'anno 2008 in quanto nel 2003 parte di esse non risultavano in essere. Dal regolamento edilizio del comune di Caivano si evince che: *'...è equiparata alla manutenzione ordinaria la costruzione di serre temporanee per sopperire ad esigenze stagionali purchè non stabilmente fisse al suolo e realizzate con materiale facilmente amovibile...'*

Allo stato attuale le serre risultano essere utilizzate dal soggetto esecutato.

2. Deposito ricadente sulla particella 122

La struttura si compone di pareti prefabbricate con copertura metallica, della tipologia di lamiera grecata. L'ambiente interno viene utilizzato come ricovero per le attrezzature ed è di circa **30,00 mq.** Non risultano titoli abilitativi a conferma della legittimità della costruzione

3. Capannone ad uso agricolo

Sulla particella n.62 insiste un capannone di **circa 215,00 mq** con un'altezza di metri 4,30 adibito a ricovero agricolo. All'ufficio tecnico del comune di Caivano risultano n.2 domande di

concessioni edilizie riguardanti lo stesso edificio. La prima è una richiesta in sanatoria per mq.123,00 mentre la seconda riguarda l'ampliamento dello stesso capannone per una superficie massima edificabile di mc. 469,00 (mq. 109,00).

4. Deposito uso agricolo adiacente al capannone su part. 62

Sulla particella 62 e nelle immediate vicinanze del capannone adibito ad uso agricolo è stato costruito un deposito con pareti il latero/cemento prefabbricato e copertura metallica. La superficie è di **circa 38,00 mq**, non risulta accatastato né attestati di legittimità edilizia rilasciati dal comune di Caivano

5. Immobile a destinazione residenziale insistente sulla particella 168

Fabbricato indipendente adibito a civile abitazione di circa **105,00 mq interni**+ veranda+ cortile antistante ad uso privato. L'immobile risulta essere utilizzato dalla sorella dell'esecutato ma non è accatastato né risultano attestazioni che riguardano la sua legittimità urbanistica

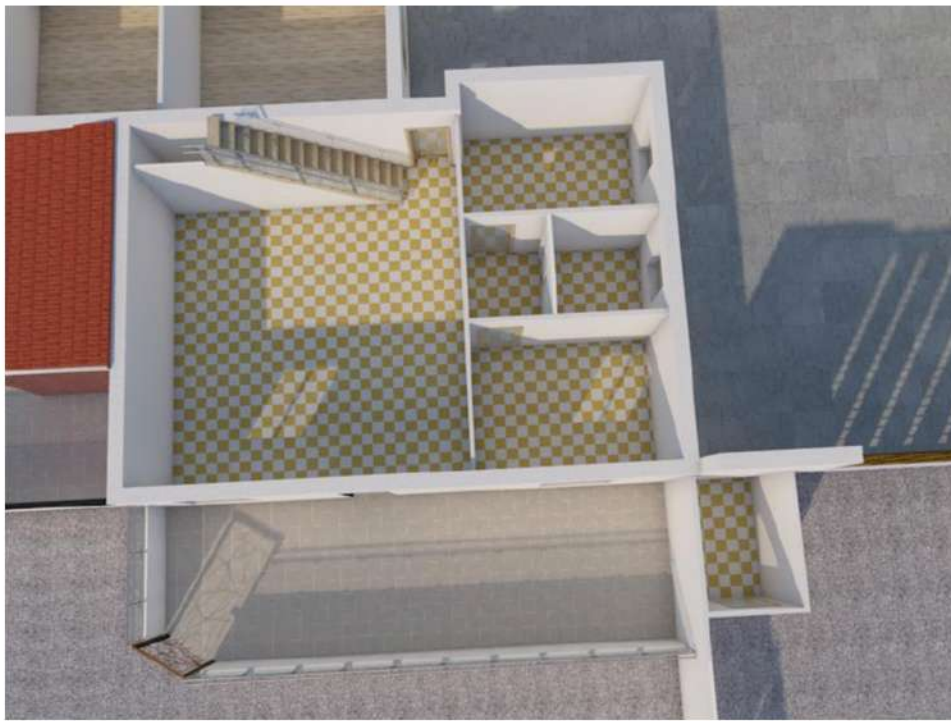


Restituzione virtuale del sub.2, piano terra
pag. 12





restituzione virtuale del sub.2



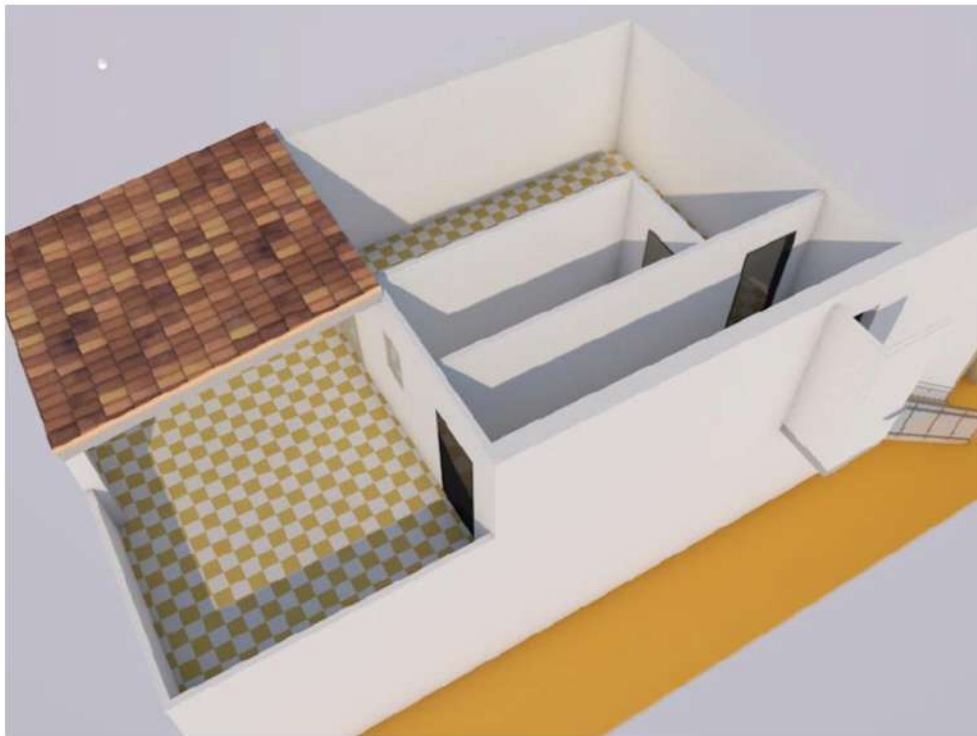
restituzione virtuale del sub.1 , piano terra





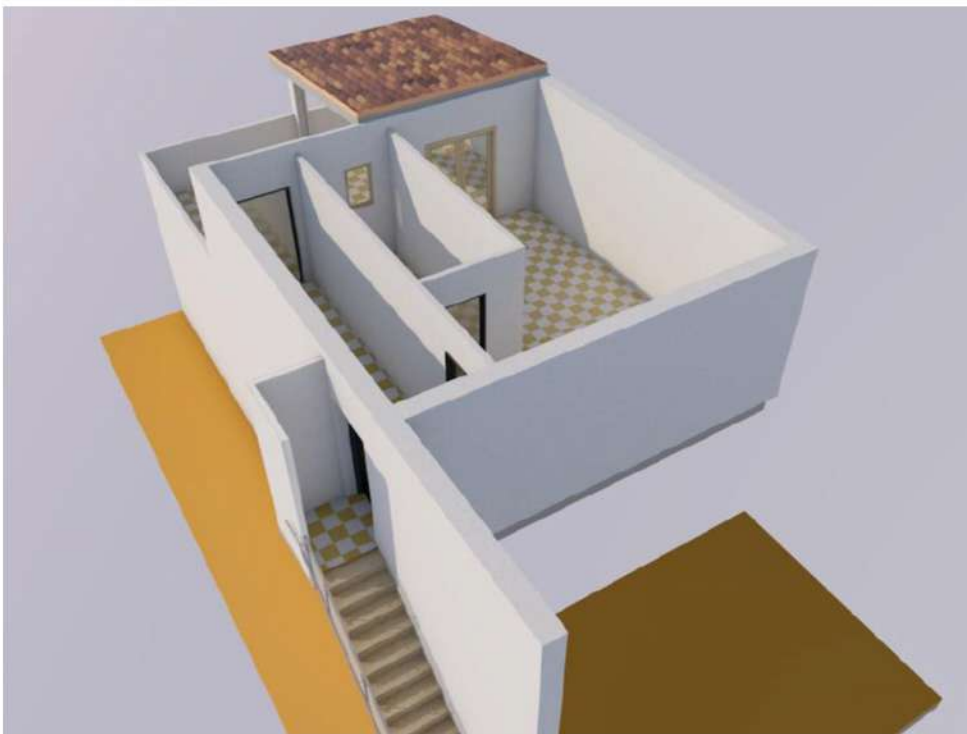
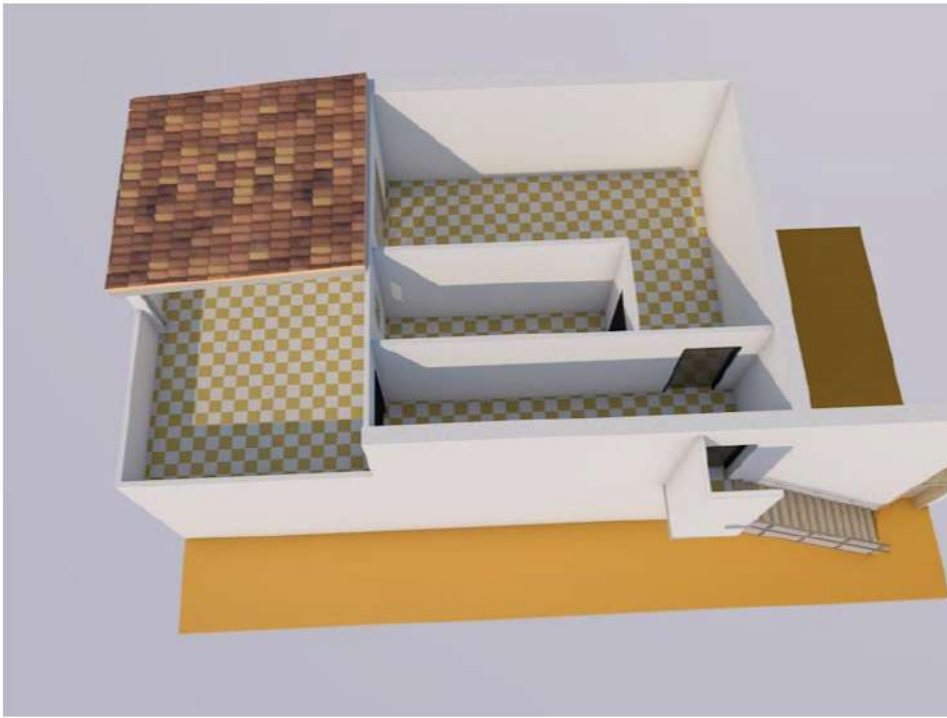
terra

Restituzione virtuale del sub.1, piano



Restituzione virtuale del sub.1, primo



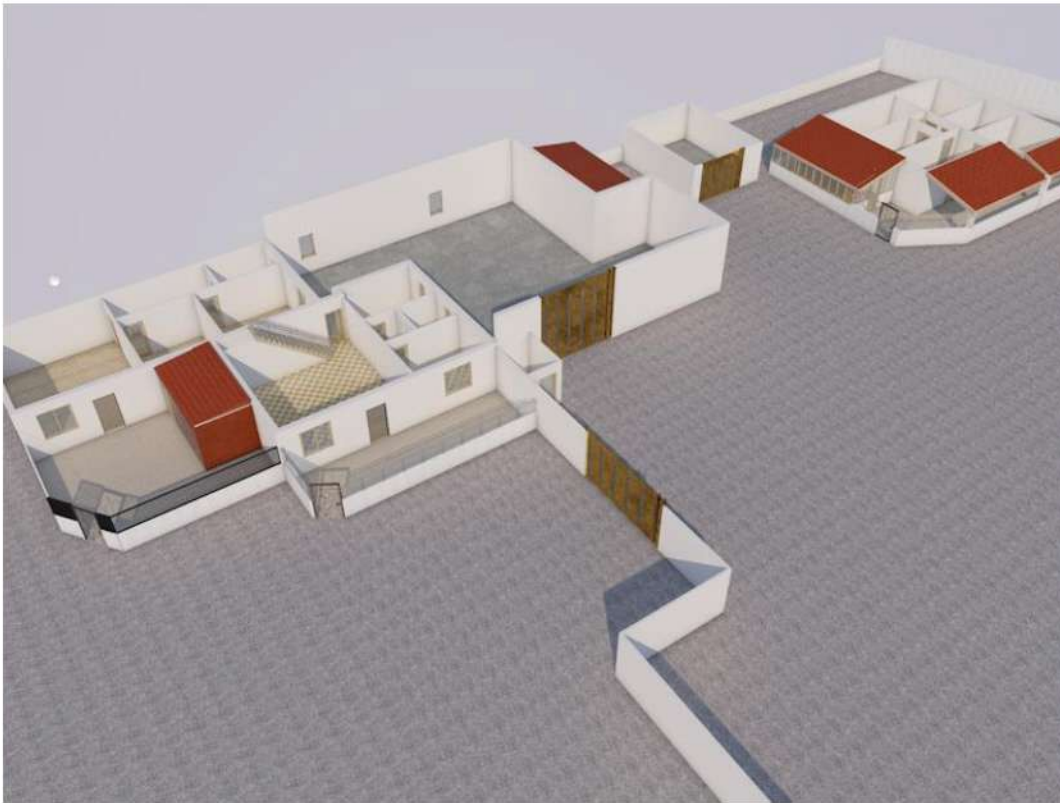


Restituzione virtuale del sub.1, piano primo





visione d'insieme sub 1 e sub. 2 piano terra, capannone attiguo e immobile indipendente soggiacente sulla particella n.168



Visione d'insieme del piano terra dei sub.1 e 2 , del capannone , del deposito e dell'immobile indipendente ad uso abitativo





Restituzione virtuale del deposito

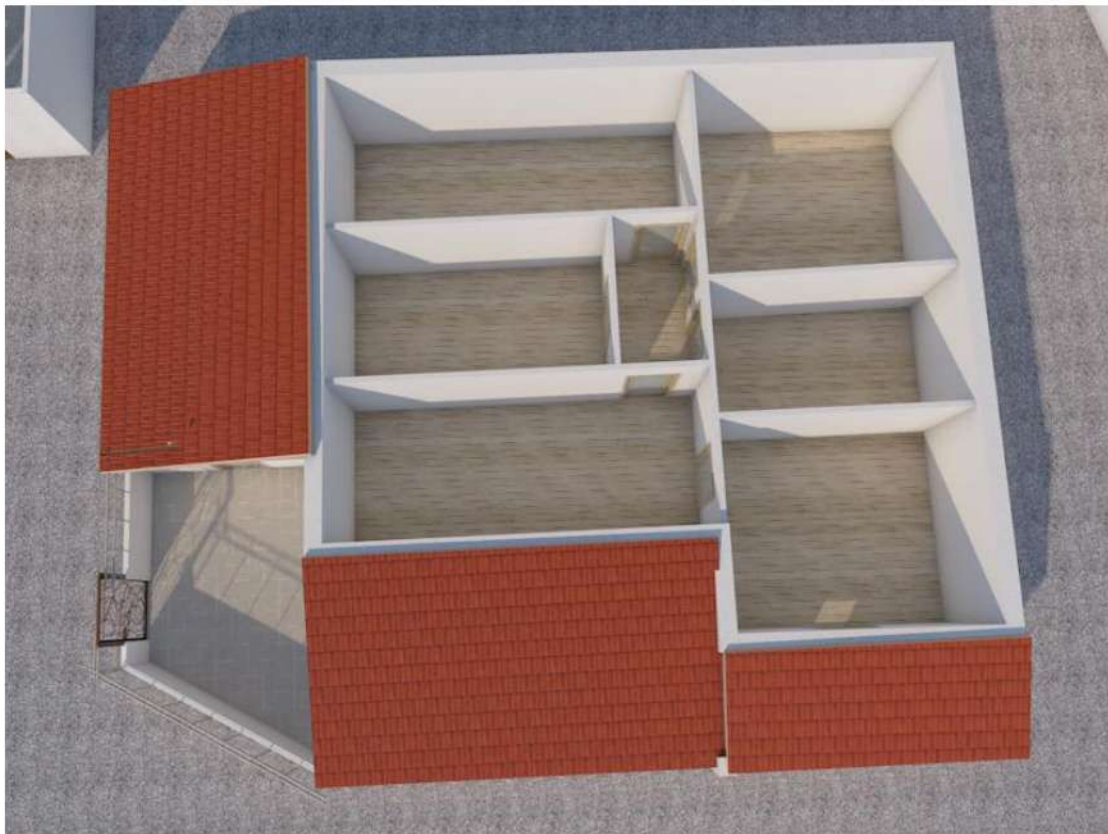
Restituzione virtuale dell'immobile indipendente ad uso abitativo collocato sulla particella n.168





Restituzione virtuale dell'immobile indipendente ad uso abitativo collocato sulla particella n.168

Restituzione virtuale dell'immobile



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	488	2		A/2	3	49,00 mq.		484,18	T		

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	488	1		A/2	3	5,5 vani		355,06	T/I		

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito domenicale	Reddito agr.	Graffato	
	11	122			Semin irr.	1		352,00 mq	11,65 euro	2,73 euro		

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito domenicale	Reddito agr.	Graffato	
	11	168			Semin irr.	1		980,00 mq	32,44 euro	7,59 euro		

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito domenicale	Reddito agr.	Graffato	
	11	62			Semin irr.	1		3870,00 mq	128,12 euro	29,98 euro		

PRECISAZIONI

Il mappale terreni corrispondente a quello fabbricati della particella n.448 è la n.62

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non è stata rilevata esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, pertanto non vi sono oneri di affrancazione o riscatto.

TITOLARITÀ

I beni in esecuzione, così come sopra descritto ed identificato come Beni n.1-2—3-4-5, risultano in piena proprietà:

-

(Proprietà 1000/1000)

Tale immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

-

(Proprietà 1000/1000)

Sono stati prodotti certificati di residenza e di matrimonio con annotazioni del soggetto esecutato (vedi allegati)

E' stata effettuata visura ipotecaria sugli immobili ipotecati e sul soggetto esecutato(Cfr. In allegato)

PROVENIENZA VENTENNALE

- Particelle n.62 , 168 e 122:
i terreni sono pervenuti al soggetto esecutato per atto di compravendita a cura del notaio Armida Lombardi del 22-10-2002 da potere di _____ e _____
 - Atto di compravendita a cura del notaio angelo Spena del 10-10-1980, atto con il quale i coniugi _____ e _____ acquistavano la particella n.62 e la particella 168 da potere di _____
 - Atto di compravendita a cura del notaio Angelo Spena di Napoli del 15-09-1987, atto con il quale _____ e la moglie con comunione dei beni acquistava da _____ il terreno identificato con la particella n.122.

DATI CATASTALI

- **Bene N°1-** Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Caivano alla via strada statale Sannitica, piano terra ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.11, p.lla 448, sub. 2, cat. A/2, classe 3, consistenza di 7,5 vani, rendita euro 484,18.
- **Bene N°2-** Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Caivano alla via strada statale Sannitica, piano terra/primo piano ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.11, p.lla 448, sub. 1, cat. A/2, classe n.3, consistenza di 5,5 vani, rendita euro 355,06.
- **Bene N°3-** Terreno agricolo sito in Caivano alla Strada statale Sannitica s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.11, particella n.122, qualità Semin. irrig. Di classe 1, superficie di 352,00 mq, reddito domenicale di euro 11,65 e reddito agrario di euro 2,73
- **Bene N°4-** Terreno agricolo sito in Caivano alla Strada statale Sannitica s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.11, particella n.168, qualità Semin. irrig. Di classe 1, superficie di 980,00 mq, reddito domenicale di euro 32,44 e reddito agrario di euro 7,59



- **Bene N°5-** Terreno agricolo sito in Caivano alla Strada statale Sannitica s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.11, particella n.62, qualità Semin. irrig. Di classe 1, superficie di 3870,00 mq, reddito domenicale di euro 128,12 e reddito agrario di euro 29,98



CRONISTORIA CATASTAL E

La sottoscritta esperta procedeva alla richiesta presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio delle visure aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in allegato alla presente relazione tecnica, ed accertava la correttezza dei dati identificativi degli immobili nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione degli immobili. Si rileva che gli immobili identificati al catasto fabbricati non presentano una planimetria catastale ma l'ufficio provinciale del territorio ha attribuito una rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL78/2010 (immobili fantasma). La particella 448 sulla quale risiedono gli stessi fabbricati corrisponde alla n.62 del catasto terreni.

Per quanto concerne le serre, i depositi, il capannone agricolo e l'edificio residenziale insistenti sulle particelle pignorate, non risultano accatastamenti. Le particelle n.62,122,168 identificate sul foglio di mappa corrispondono a quelle attuali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIE VOLI

Part.62:

Dall'esame della certificazione notarile in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si riscontra che nel ventennio precedente la data del presente pignoramento, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 07/11/2002 - Registro Particolare 35442 Registro Generale 46575
Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Repertorio 32811 del 22/10/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 15316 del 14/05/2012
 - TRASCRIZIONE del 11/07/2003 - Registro Particolare 20900 Registro Generale 29219
Pubblico ufficiale SANTANGELO STEFANO Repertorio 623 del 07/07/2003
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
 - Rettifica a TRASCRIZIONE del 14/05/2012 - Registro Particolare 15316 Registro Generale 19927
Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Repertorio 32811/7320 del 22/10/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 35442 del 2002
 - ISCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 2699 Registro Generale 20798
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 2950/2014 del 26/11/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - ISCRIZIONE del 16/03/2016 - Registro Particolare 1444 Registro Generale 11170
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3002/2015 del 13/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - TRASCRIZIONE del 14/11/2017 - Registro Particolare 38171 Registro Generale 49174
Pubblico ufficiale U.N.E.P. NAPOLI Repertorio 10597/2017 del 04/10/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1953 del 02/05/2019 (CANCELLAZIONE)
 - ISCRIZIONE del 21/05/2018 - Registro Particolare 3123 Registro Generale 22651



Pubblico ufficiale GIUDCICE DI PACE DI BRESSANONE Repertorio 89 del 27/10/2017
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 02/05/2019 - Registro Particolare 17203 Registro Generale 21741

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4131/2019 del 11/04/2019
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Part.122:

- TRASCRIZIONE del 11/07/2003 - Registro Particolare 20900 Registro Generale 29219

Pubblico ufficiale SANTANGELO STEFANO Repertorio 623 del 07/07/2003
 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 14/05/2012 - Registro Particolare 15316 Registro Generale 19927

Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Repertorio 32811/7320 del 22/10/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA . Formalita di riferimento: Trascrizione n. 35442 del 2002

- ISCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 2699 Registro Generale 20798

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 2950/2014 del 26/11/2013
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 16/03/2016 - Registro Particolare 1444 Registro Generale 11170

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3002/2015 del 13/07/2015
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 14/11/2017 - Registro Particolare 38171 Registro Generale 49174

Pubblico ufficiale U.N.E.P. NAPOLI Repertorio 10597/2017 del 04/10/2017 ATTO ESECUTIVO O
 CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1953 del 02/05/2019 (CANCELLAZIONE)

- ISCRIZIONE del 21/05/2018 - Registro Particolare 3123 Registro Generale 22651

Pubblico ufficiale GIUDCICE DI PACE DI BRESSANONE Repertorio 89 del 27/10/2017
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del 02/05/2019 - Registro Particolare 17203 Registro Generale 21741

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4131/2019 del 11/04/2019
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Part. 168:

- TRASCRIZIONE del 07/11/2002 - Registro Particolare 35442 Registro Generale 46575

Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Repertorio 32811 del 22/10/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti
 successivi correlati:

1. Trascrizione n. 15316 del 14/05/2012

- TRASCRIZIONE del 11/07/2003 - Registro Particolare 20900 Registro Generale 29219

Pubblico ufficiale SANTANGELO STEFANO Repertorio 623 del 07/07/2003

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO Nota disponibile in formato elettronico

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 14/05/2012 - Registro Particolare 15316 Registro Generale 19927

Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Repertorio 32811/7320 del 22/10/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Formalita di riferimento: Trascrizione n. 35442 del
 2002

- ISCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 2699 Registro Generale 20798

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 2950/2014 del 26/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 16/03/2016 - Registro Particolare 1444 Registro Generale 11170

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3002/2015 del 13/07/2015 IPOTECA
 GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



- TRASCRIZIONE del 14/11/2017 - Registro Particolare 38171 Registro Generale 49174. Pubblico ufficiale U.N.E.P. NAPOLI Repertorio 10597/2017 del 04/10/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1953 del 02/05/2019 (CANCELLAZIONE)

- ISCRIZIONE del 21/05/2018 - Registro Particolare 3123 Registro Generale 22651 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI BRESSANONE Repertorio 89 del 27/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 02/05/2019 - Registro Particolare 17203 Registro Generale 21741 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4131/2019 del 11/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sub.1 :

- ISCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 2699 Registro Generale 20798 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 2950/2014 del 26/11/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 16/03/2016 - Registro Particolare 1444 Registro Generale 11170 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3002/2015 del 13/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 14/11/2017 - Registro Particolare 38171 Registro Generale 49174 Pubblico ufficiale U.N.E.P. NAPOLI Repertorio 10597/2017 del 04/10/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1953 del 02/05/2019 (CANCELLAZIONE)

- ISCRIZIONE del 21/05/2018 - Registro Particolare 3123 Registro Generale 22651 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI BRESSANONE Repertorio 89 del 27/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 02/05/2019 - Registro Particolare 17203 Registro Generale 21741 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4131/2019 del 11/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sub.2:

-

Ispezione ipotecaria Omissis :

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/11/2002 - Registro Particolare 35442 Registro Generale 46575 Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Repertorio 32811 del 22/10/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAIVANO(NA) SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 15316 del 14/05/2012

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/2003 - Registro Particolare 20900 Registro Generale 29219 Pubblico ufficiale SANTANGELO STEFANO Repertorio 623 del 07/07/2003 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO Immobili siti in CAIVANO(NA)
- Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/2012 - Registro Particolare 15316 Registro Generale 19927 Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Repertorio 32811/7320 del 22/10/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAIVANO(NA) Formalità di riferimento: Trascrizione n. 35442 del 2002
- ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2015 - Registro Particolare 2699 Registro Generale 20798 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 2950/2014 del 26/11/2013



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CAIVANO(NA)
SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/03/2016 - Registro Particolare 1444 Registro Generale 11170
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3002/2015 del 13/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CAIVANO(NA) SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2017 - Registro Particolare 38171 Registro Generale 49174
Pubblico ufficiale U.N.E.P. NAPOLI Repertorio 10597/2017 del 04/10/2017 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CAIVANO(NA)

Documenti successivi correlati:

I. Annotazione n. 1953 del 02/05/2019 (CANCELLAZIONE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2018 - Registro Particolare 3123 Registro Generale 22651
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI BRESSANONE Repertorio 89 del 27/10/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CAIVANO(NA) SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2019 - Registro Particolare 17203 Registro Generale 21741
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4131/2019 del 11/04/2019 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in
CAIVANO(NA)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Alla data dell'accesso non risultano pendenze relative ad oneri condominiali. Non risulta essere costituito un condominio in quanto gli immobili di proprietà del soggetto esecutato e utilizzati dal medesimo insieme ai suoi familiari. Le spese riguardanti la manutenzione del viale privato risultano essere equamente divise

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato che gli immobili erano occupati dal soggetto esecutato e dai suoi familiari

FORMAZIONE LOTTI

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza del 29 maggio 2007, n. 12498)



Stante tale concetto di comoda divisibilità e considerando che gli immobili oggetto di pignoramento risultano pignorati nella loro totalità per la quota di 1/1, che sono parte dello di un unicum costituito da un'azienda agricola dove coesistono immobili a carattere abitativo in aderenza a locali a servizio dell'attività produttiva e che tutti i fabbricati sono stati edificati sui terreni pignorati e che gli stessi, tranne parte del capannone agricolo, non sono conformi urbanisticamente, la sottoscritta dichiara che per la loro natura e per le opportunità legate ai fini dell'appetibilità della vendita, gli immobili fanno parte di un unico lotto.

• LOTTO UNICO

n.2 immobili a destinazione residenziale insistenti su n.3 terreni, anch'essi pignorati, dell'estensione complessiva di 5.305 mq (catastalmente 5.202,00 mq)

- **Bene N°1-** Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Caivano alla via strada statale Sannitica, piano terra ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.11, p.lla 448, sub. 2, cat. A/2, classe 3, consistenza di 7,5 vani, rendita euro 484,18.
- **Bene N°2-** Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Caivano alla via strada statale Sannitica, piano terra/primo piano ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.11, p.lla 448, sub. 1, cat. A/2, classe n.3, consistenza di 5,5 vani, rendita euro 355,06.
- **Bene N°3-** Terreno agricolo sito in Caivano alla Strada statale Sannitica s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.11, particella n.122, qualità Semin. irrig. Di classe 1, superficie di 352,00 mq, reddito domenicale di euro 11,65 e reddito agrario di euro 2,73
- **Bene N°4-** Terreno agricolo sito in Caivano alla Strada statale Sannitica s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.11, particella n.168, qualità Semin. irrig. Di classe 1, superficie di 980,00 mq, reddito domenicale di euro 32,44 e reddito agrario di euro 7,59
- **Bene N°5-** Terreno agricolo sito in Caivano alla Strada statale Sannitica s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.11, particella n.62, qualità Semin. irrig. Di classe 1, superficie di 3870,00 mq, reddito domenicale di euro 128,12 e reddito agrario di euro 29,98

A tali beni vengono aggiunti quelli soggiacenti sui terreni pignorati

1. **Serre (part. 62 e 168)**

L'edificato, dal punto di vista tecnico-impiantistico, è costituito da n.5 serre contigue ed una separata. Le prime insistono sulla particella n.62 e parte della seconda sulla particella 168. Le serre sono costituite da una struttura primaria, ovvero quella portante, realizzata interamente da moduli prefabbricati in profilati di acciaio zincato elettrosaldati pronti al montaggio, poggianti su basamento e rivestite con ondulato plastico in vetroresina semiopaco trasparente. Le serre sono abbastanza funzionali e dotate dei più importanti accessori che ne garantiscono ancora una buona funzionalità. Quelle di meno recente costruzione (anno 1996/97), assolvono con dignità il ruolo di complesso produttivo per la moltiplicazione e lo sviluppo di piante d'appartamento, stagionali e ornamentali in contenitore; le più recenti (anno 2003), sono ancora buone per conservazione e allo stato non sembrano abbisognare di particolari interventi di manutenzione. La superficie complessiva delle serre è di **circa 3000 mq**. Tali strutture non risultano accatastate. Ai sensi dell'art. 3, comma b) del decreto del Ministro delle Finanze del 2.01.1998, n.28, le serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale **non sono sottoposti ad obbligo di accatastamento**. Dagli accertamenti condotti presso gli uffici dell'archivio tecnico del comune di Caivano è stato possibile verificare se le serre sono



state oggetto di titoli abilitativi. Si presume come dai rilievi satellitari rilevati che la costruzione delle serre possa risalire all'anno 2008 in quanto nel 2003 non risultavano in essere. Dal regolamento edilizio del comune di Caivano si evince che: *'...è equiparata alla manutenzione ordinaria la costruzione di serre temporanee per sopperire ad esigenze stagionali purchè non stabilmente fisse al suolo e realizzate con materiale facilmente amovibile...'* L'art. n9 della legge regionale del 06-12-2008 così recita a proposito della costruzione di impianti serricoli: *'...1. La realizzazione degli impianti serricoli di cui alla presente è subordinata alla denuncia di inizio attività.....2. Ove la realizzazione degli impianti serricoli impegni aree gravate dai vincoli di cui al comma 2 del precedente articolo 7, la realizzazione degli stessi impianti è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi. E' vietata la realizzazione di impianti aventi, al colmo, un' altezza superiore a mt 6 ed una superficie superiore al 90% di quella aziendale. 2. La distanza dai confini non può essere inferiore a mt 3 dai fondi finitimi, a mt 5 della viabilità pubblica, a mt 10 dai fabbricati destinati a civili abitazioni. La distanza della viabilità pubblica è ridotta a mt 3 ove trattasi di strade di interesse meramente locale.3. Per i fondi finitimi, in presenza di specifici accordi scritti tra le parti, si prescinde dal rispetto delle distanze indicate nel precedente comma...'*

Allo stato attuale le serre risultano essere utilizzate dal soggetto esecutato.

2. Deposito ricadente sulla particella 122

La struttura si compone di pareti prefabbricate con copertura metallica, della tipologia di lamiera grecata. L'ambiente interno viene utilizzato come ricovero per le attrezzature ed è di circa **30,00 mq**. Non risultano titoli abilitativi a conferma della legittimità della costruzione

3. Capannone ad uso agricolo

Sulla particella n.62 insiste un capannone di **circa 215,00 mq** con un'altezza di metri 4,30 adibito a ricovero agricolo. All'ufficio tecnico del comune di Caivano risultano n.2 concessioni edilizie riguardanti lo stesso edificio. La prima è una richiesta in sanatoria per mq.123,00 mentre la seconda riguarda l'ampliamento dello stesso capannone per una superficie massima edificabile di mc. 469,00 (mq. 109,00).

4. Deposito uso agricolo adiacente al capannone su part. 62

Sulla particella 62 e nelle immediate vicinanze del capannone adibito ad uso agricolo è stato costruito un deposito con pareti il latero/cemento prefabbricato e copertura metallica. La superficie è di **circa 38,00 mq**, non risulta accatastato né attestati di legittimità edilizia rilasciati dal comune di Caivano

5. Immobile a destinazione residenziale insistente sulla particella 168

Fabbricato indipendente adibito a civile abitazione di circa **105,00 mq interni**+ veranda+ cortile antistante ad uso privato. L'immobile risulta essere utilizzato dalla sorella dell'esecutato ma non è accatastato né risultano attestazioni che riguardano la sua legittimità urbanistica

CONSISTENZA



Qui di seguito si procede al calcolo dell'ampiezza degli immobili oggetto di pignoramento così come sopra identificato. Non sono presenti planimetrie all'ufficio del catasto per cui si riportano i rilievi effettuati in situ

COMUNE DI CARDITO, Via Sannitica Nord Km.15.600, contrada Correalunga

Proprietà :

AREA SEDIME (particelle n.62,168 e 122): circa 5305,00 mq

1) appartamento piano terra (abitato da padre esecutato): mq:100,00 circa

area pertinenziale esterna all'appartamento (ingresso): mq. 60,00 circa

2) appartamento abitato da Famiglia(piano terra/primo piano): mq: 135,00

area ingresso + terrazzo primo livello: 70,00 mq

3) Capannone + bagno esterno annesso: 215,00 mq

4) deposito (prefabbricato) : 38,00 mq.

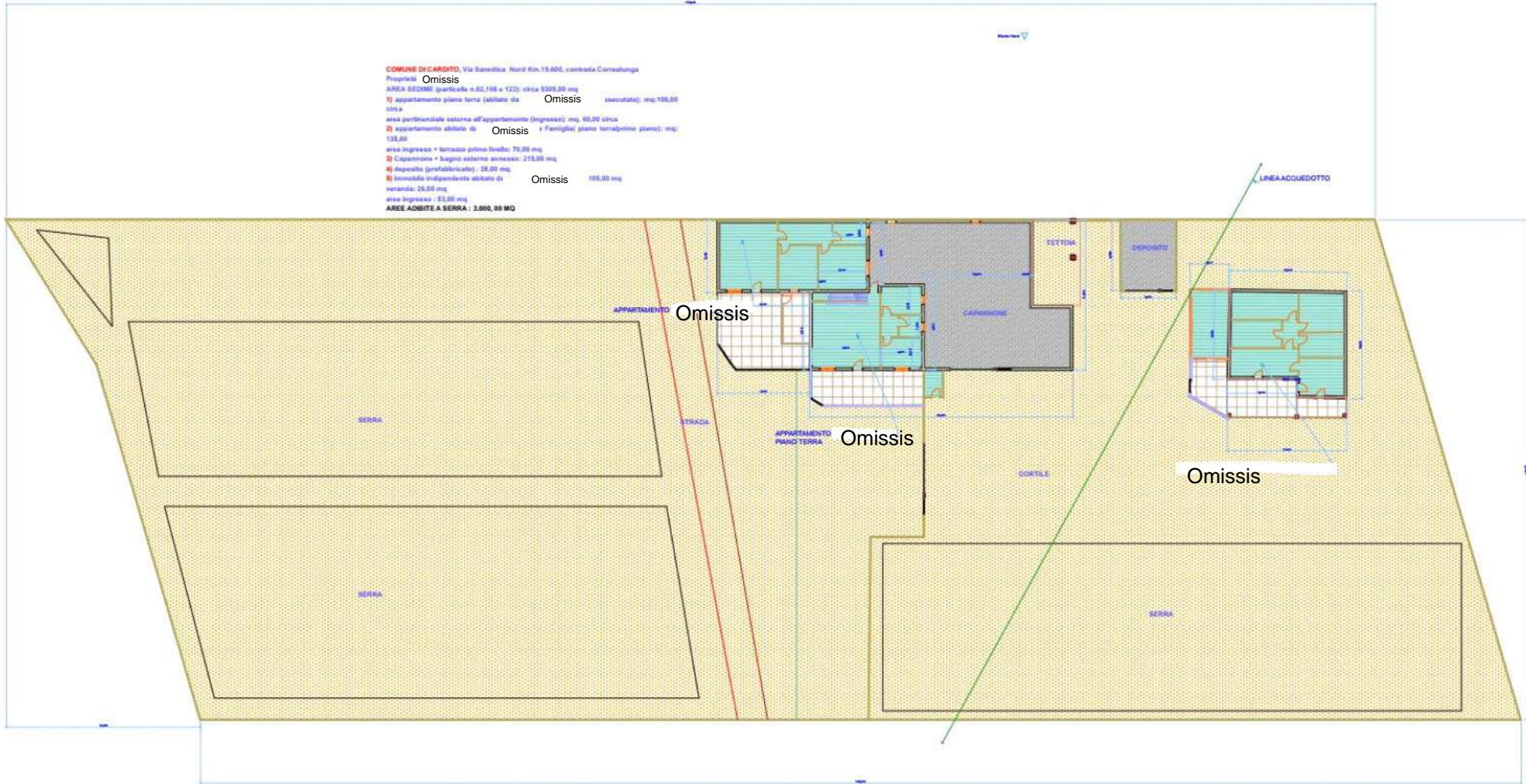
5) immobile indipendente abitato dalla sorella dell'esecutato: 105,00 mq

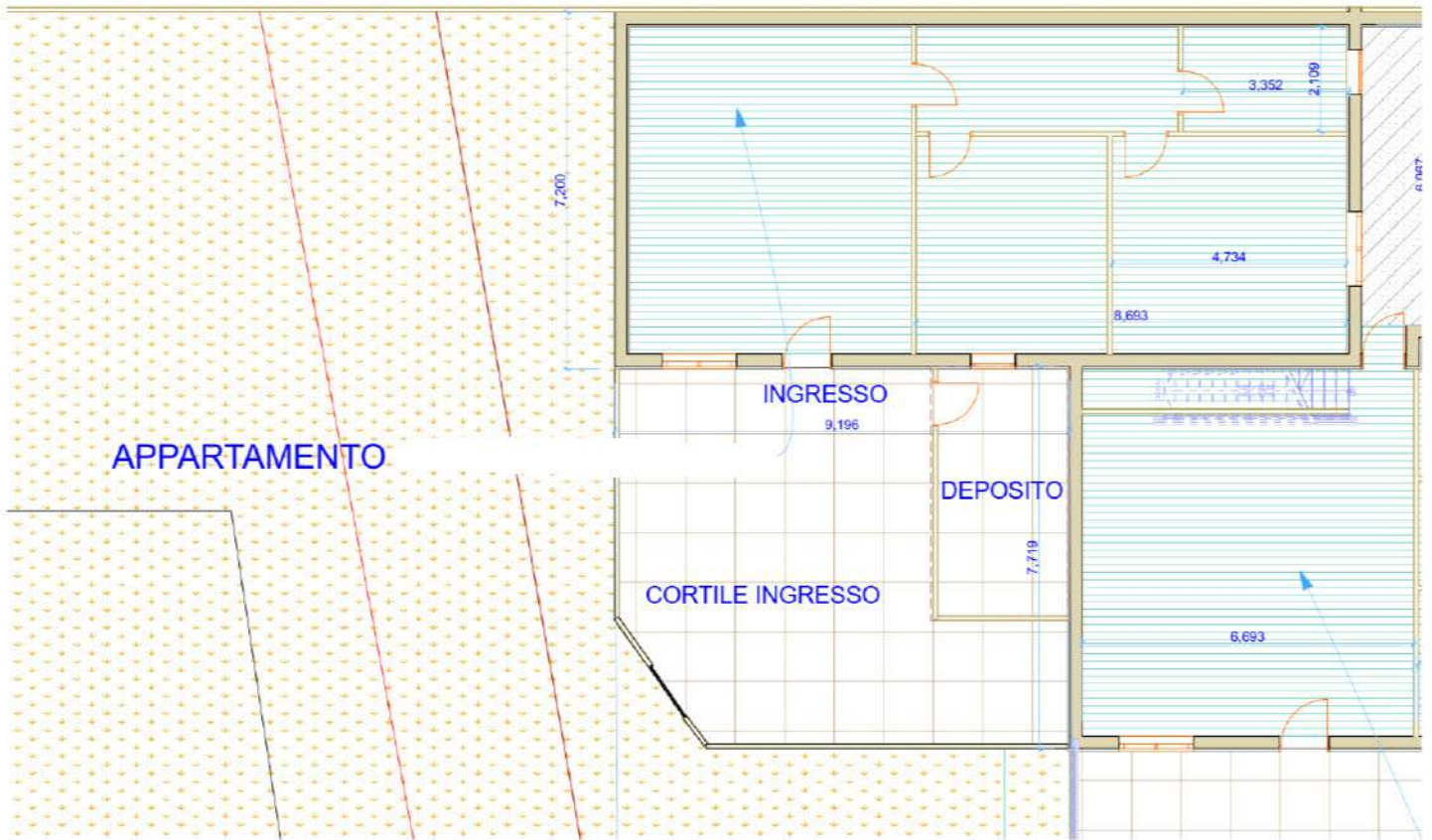
veranda: 26,00 mq

area ingresso : 53,00 mq

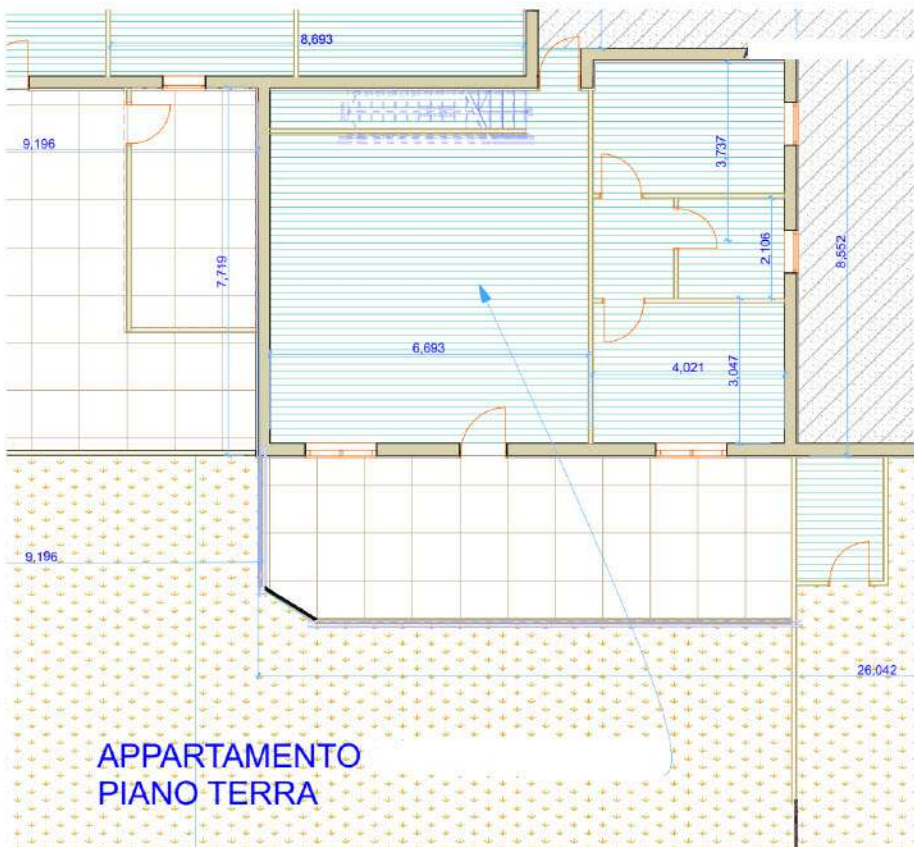
AREE ADIBITE A SERRA : 3.000, 00 MQ





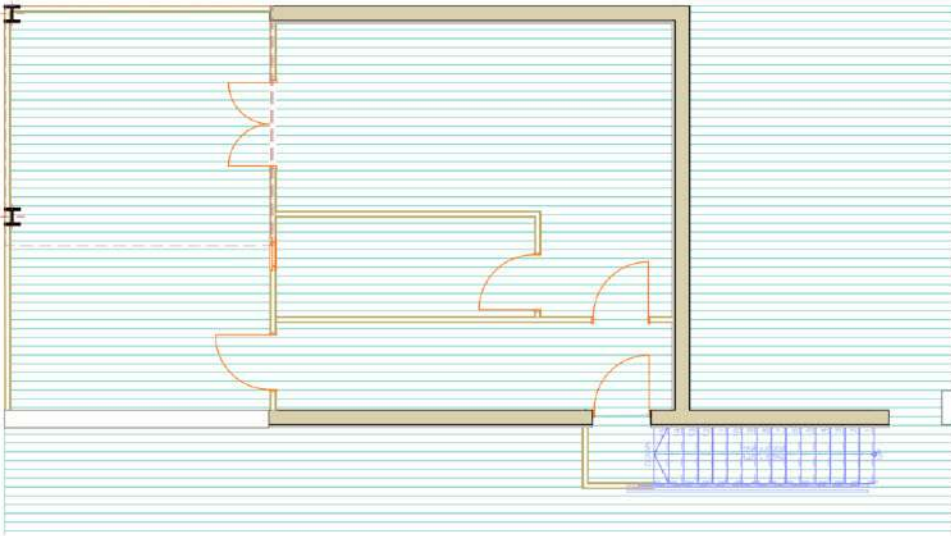


Planimetria part. 448 sub.2. Particolare

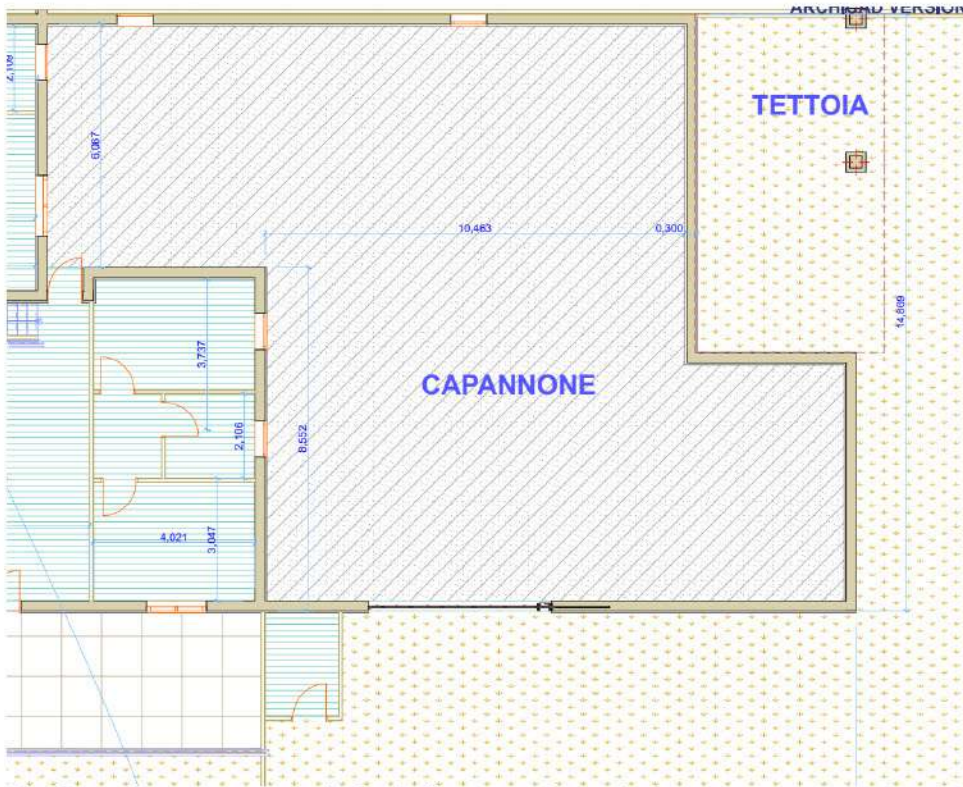


Planimetria Appartamento particella 448, sub1, piano terra. Particolare





Planimetria Appartamento particella 448, sub1, piano I. Particolare

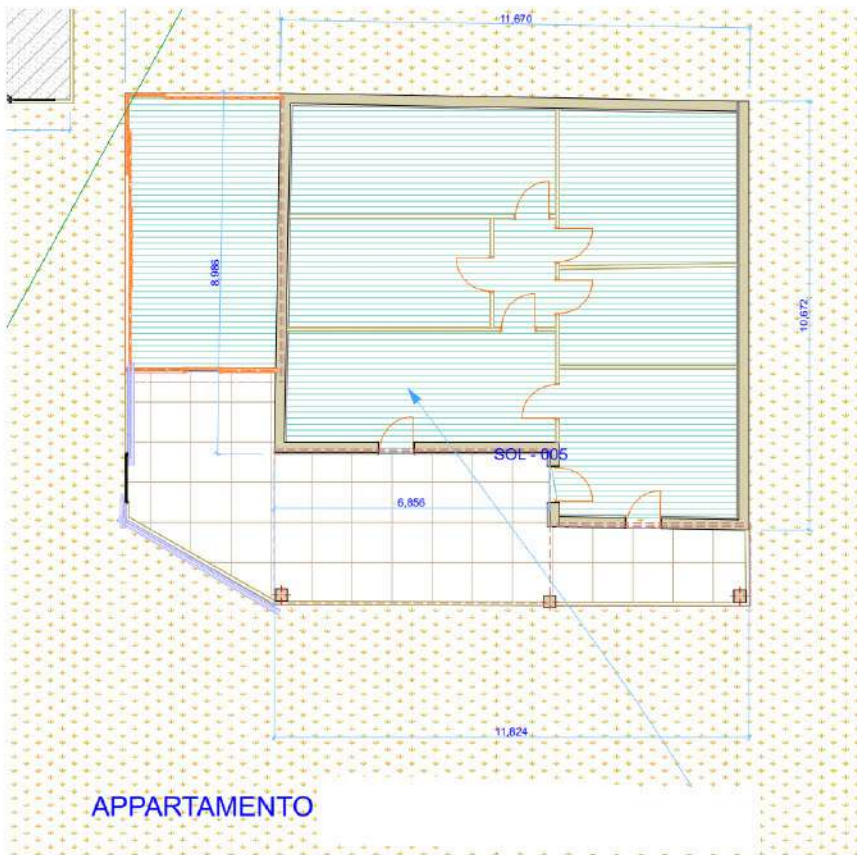


Planimetria capannone agricolo (sulla part.62). Particolare





Planimetria deposito (sulla part. 62). Particolare



Planimetria immobile indipendente (su part. 168). Particolare



SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

“Per il computo della superficie commerciale, nel caso in cui si tratti di immobile destinato ad uso residenziale 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:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

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

Nella tabella seguente è sintetizzata la norma UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998

Superfici coperte e scoperte		
Tipo	%	Note
Abitativa	100%	Superficie di calpestio più pareti divisorie interne
Muri portanti interni e perimetrali	50%	Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100%
Balconi e terrazzi scoperti	25%	Poggioli o lastrici solari
Balconi e terrazzi coperti	35%	Chiusi sui tre lati
Porticati e patii	35%	
Verande	60%	
Giardini esclusivi	15%	In appartamenti
Giardini esclusivi	10%	Ville e villini



LOTTO UNICO

n.2 immobili a destinazione residenziale insistenti su n.3 terreni anch'essi pignorati, dell'estensione complessiva di 5.305 mq (catastalmente 5.202,00 mq)

- **Bene N°1**- Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Caivano alla via strada statale Sannitica, piano terra ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.11, p.lla 448, sub. 2, cat. A/2, classe 3, consistenza di 7,5 vani, rendita euro 484,18.
- **Bene N°2**- Unità immobiliare (immobile a destinazione A/2) sito in Caivano alla via strada statale Sannitica, piano terra/primo piano ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.11, p.lla 448, sub. 1, cat. A/2, classe n.3, consistenza di 5,5 vani, rendita euro 355,06.
- **Bene N°3**- Terreno agricolo sito in Caivano alla Strada statale Sannitica s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.11, particella n.122, qualità Semin. irrig. Di classe 1, superficie di 352,00 mq, reddito domenicale di euro 11,65 e reddito agrario di euro 2,73
- **Bene N°4**- Terreno agricolo sito in Caivano alla Strada statale Sannitica s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.11, particella n.168, qualità Semin. irrig. Di classe 1, superficie di 980,00 mq, reddito domenicale di euro 32,44 e reddito agrario di euro 7,59
- **Bene N°5**- Terreno agricolo sito in Caivano alla Strada statale Sannitica s.n.c. identificato al catasto terreni al foglio n.11, particella n.62, qualità Semin. irrig. Di classe 1, superficie di 3870,00 mq, reddito domenicale di euro 128,12 e reddito agrario di euro 29,98

A tali beni vengono aggiunti quelli soggiacenti sui terreni pignorati:

6. Serre (part. 62 e 168):	2.800 mq.
7. Deposito ricadente sulla particella 122	30,00 mq
8. Capannone ad uso agricolo	215,00 mq.
9. Deposito uso agricolo adiacente al capannone su part. 62	38,00 mq.
10. Immobile a destinazione residenziale insistente sulla particella 168 veranda	105,00 mq.
area scoperta ingresso	26,00 mq
	53,00 mq.

1) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE part. 448 sub 2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficient e	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento livello piano T	Mq. 100,00	1,00	100,00 mq	3,00 m	T
Area cortilizia ingresso	60,00 mq.	0,25	15,00 mq		T
Superficie convenzionale complessiva:			115,00 mq		

2) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE part. 448 sub 1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento livello piano T/I	Mq. 135,00	1,00	135,00 mq	3,00 m	T/I
Terrazzo + area ingresso	70,00 mq.	0,25	17,50 mq		T/I
Superficie convenzionale complessiva:			152,50 mq		

3) CALCOLO SUPERFICIE TERRENO PART. 122

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Agricola semin. irriguo	Mq. 360,00	1,00	450,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			450,00 mq		

4) CALCOLO SUPERFICIE TERRENO part. 168

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Agricola semin. irriguo	Mq. 980,00	1,00	980,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			980,00 mq		

5) CALCOLO SUPERFICIE TERRENO part. 62

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Agricola semin. irriguo	Mq. 3870	1,00	3970,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:			3870,00 mq		

6) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE SERRE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SERRE	Mq. 3000,00	1,00	3000,00 mq	3,00 m	T
Superficie convenzionale complessiva:			3000,00 mq		

7) e 9) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEPOSITI

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito su part. 122	Mq. 30,00	0,25	7,50 mq	3,00 m	T
Deposito su part. 62	Mq. 38,00	0,25	9,50	3,00	T
Superficie convenzionale complessiva:			17,00 mq		

8) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE capannone

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone uso agricolo	Mq. 215,00	1,00	215,00 mq	4,30 m	T
Superficie convenzionale complessiva:			215,00 mq		

10) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE immobile residenziale su part. 168

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento livello piano T	Mq. 105,00	1,00	105,00 mq	3,00 m	T
Area cortilizia ingresso	53,00 mq.	0,25	13,25 mq		T
veranda	26,00	0,25	6,50		
Superficie convenzionale complessiva:			124,75 mq		

TOTALE SUPERFICIE TERRENI PIGNORATI:	MQ. 5.300,00
TOTALE COMMERCIALE SUPERFICIE RESIDENZIALE	MQ. 409,250
TOTALE COMMERCIALE SUPERFICIE SERRE	MQ. 3.000,00
TOTALE COMMERCIALE CAPANNONE AGRICOLO	MQ. 215,00

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Nel corso delle operazioni peritali, ed in seguito alle verifiche sullo stato dei luoghi ed alle verifiche di rispondenza catastale, veniva rilevato che per i TERRENI oggetto di pignoramento sussiste la completa rispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali (VAX) in atti all'Agenzia delle Entrate. Per quanto concerne il catasto fabbricati, non risulta presente alcuna planimetria depositata all'agenzia del catasto immobiliare.

In base al certificato (vedi in allegato) rilasciato dalla Soprintendenza per l'area metropolitana di Napoli, Il terreno su cui sono stati costruiti gli immobili non rientra nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica



NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti (ai sensi dell'art. 22 e sgg. Della Legge 7 agosto 1990 e s.m.i.) all'Ufficio Tecnico del Comune di Caivano (Na) (in allegato), si rilevava che:

- I terreni oggetto di pignoramento ricadono in zona E2: agricole produttive. Per tali aree sono ammessi interventi edilizi in base agli indici di fabbricabilità espressi nell'art. 49 del PRG generale, adottato con delibera n.22 del 04-05-1995
- Non risultano concessioni/licenze edilizie rilasciate riguardanti i fabbricati oggetto di pignoramento (sub.1 e sub.2) ricadenti sui sopraccitati terreni
- In data del Luglio 1987 risulta presentata richiesta di concessione edilizia riguardante un ampliamento di un capannone ad uso agricolo ricadente sulle particelle n.62,122 e 168. Tale ampliamento teneva conto del volume massimo edificabile sulla superficie dei terreni agricoli. L'indice di fabbricabilità previsto era 0,10 mc/mq. La superficie massima edificabile veniva calcolata considerando il totale di mq.5202 di terreni per cui il volume complessivo edificabile del capannone agricolo di altezza 4,30 metri risultava essere di mc 520, pari a mq.120,00 di superficie utile.
- Tale richiesta non risulta essere ancora evasa

Si rimettono in allegato le norme di attuazione previste dal PRG del comune di Caivano e si rimanda agli allegati tutta la documentazione urbanistica citata

Per quanto concerne la costruzione delle serre sul terreno agricolo, dalle risultanze derivate dalla ricerca presso gli archivi del U.T.C., è possibile affermare che le serre sono state realizzate senza alcun titolo abilitativo in quanto non risulta, a nome dell'esecutato alcuna comunicazione all'ufficio tecnico del comune .

Nelle norme tecniche di attuazione del comune di Caivano risulta che la costruzione di serre amovibili e temporanee è considerata manutenzione ordinaria. La materia urbanistica riguardante gli impianti terricoli è disciplinata dal Regolamento Regionale 6 dicembre 2013, n. 8, Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 70 del 9 dicembre 2013 che così recita: *'...Gli impianti terricoli non determinano un peso volumetrico-urbanistico, nel senso specifico del termine edilizio, stabilito per le aree di cui all'articolo 4 della legge regionale n. 8 del 1995, in quanto installazioni tecnologiche esclusivamente funzionali allo svolgimento dell'attività agricola e non riconducibili, pertanto, a un organismo edilizio. La realizzazione degli impianti serricoli di cui al presente regolamento è subordinata alla Denuncia di inizio attività (DIA) o alla Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o ad altro idoneo titolo abilitativo amministrativo, in osservanza delle disposizioni normative vigenti...'* L'art. n9 della legge regionale del 06-12-2008 così recita a proposito della costruzione di impianti serricoli: *'...Ove la realizzazione degli impianti serricoli impegni aree gravate dai vincoli di cui al comma 2 del precedente articolo 7, la realizzazione degli stessi impianti è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi. E' vietata la realizzazione di impianti aventi, al colmo, un' altezza superiore a mt 6 ed una superficie superiore al 90% di quella aziendale. 2. La distanza dai confini non può essere inferiore a mt 3 dai fondi finitimi, a mt 5 della viabilità pubblica, a mt 10 dai fabbricati destinati a civili abitazioni. La distanza della viabilità pubblica è ridotta a mt 3 ove trattasi di strade di interesse meramente locale.3. Per i fondi finitimi, in presenza di specifici accordi scritti tra le parti, si prescinde dal rispetto delle distanze indicate nel precedente comma...'*

In base al certificato (vedi in allegato)rilasciato dalla Soprintendenza per l'area metropolitana di Napoli, Il fabbricato di cui gli immobili sono parte non rientra nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica

Nel caso in esame gli impianti vengono valutati nella loro interezza, valore a cui vengono detratte le



spese per la regolarizzazione urbanistica

Per quanto concerne la possibile legittimazione dei fabbricati ad uso abitativo costruiti sui terreni pignorati, si valuta che questi siano stati costruiti senza alcun titolo edilizio e che tale illecito non risulti sanabile in quanto in contrasto con la normativa vigente così come tali edifici non risultavano conformi alla disciplina vigente al tempo della loro realizzazione. La zona E su cui ricadono tali edifici presenta un'indice di fabbricabilità pari allo 0,10mc/mq per cui si considera assentita la costruzione di mq. 120,00 di capannone agricolo così come documentato nella concessione presentata al comune di Caivano in data del 01-07-1987

Si rileva che parte degli edifici sono stati costruiti sulla superficie della zona di rispetto prevista per il passaggio dell'acquedotto (10,00 metri). La particella 167 che si trova a cavallo tra la n.62 e la n.168 attualmente è occupata superficialmente da un deposito e parte dell'immobile indipendente costruito sulla particella n.168

A seguito della mancanza di identificativi catastali degli immobili fantasma e della mancanza delle planimetrie catastali, la sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto, pratica di variazione (DOCFA) con i rilievi accertati.

Dal momento che tutti gli altri cespiti pignorati risultano completamente illegittimi e allo stato attuale non sono condonabili si è ritenuto utilizzare il criterio del valore d'uso per trovare il più probabile valore di base d'asta a cui possono essere venduti in fase di esecuzione forzata.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per la stima di un fabbricato, così come per un terreno agricolo, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi solo ed esclusivamente ai sistemi dettati dall'estimo in quanto il valore commerciale degli immobili non è più solamente basato sulla loro rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua principalmente attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano gli immobili in esecuzione è volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo possa essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinare il più probabile valore di stima.

Accertare quale possa essere il detto valore, significa, per il perito, analizzare il bene medesimo in tutte le sue peculiarità, confrontandolo, se del caso, con altri beni simili per pervenire a quel valore cercato che possieda una valenza oggettiva e consenta di inserire il bene tra quelli mediamente rappresentati e dai quali perviene la valutazione.

Nel caso in specie, il compito dell'estimatore è oltremodo circoscritto in quanto, la ragion pratica della stima è quella di pervenire al valore di un bene immobile, costituito da terreno e da strutture stabilmente infisse su di esso, considerandolo non nel suo complesso economico quale unità produttiva organica, e dunque in grado di fornire reddito, ma piuttosto, come insieme di entità distinte, pur se strettamente unite, avulse dal concetto di redditività funzionale ma considerate al solo scopo di ritrarne un "valore di recupero" per così dire.

Pertanto, la mera applicazione della metodica estimativa avulsa da quello che si può considerare il contesto nel quale la ragion pratica della stima si pone, suggerisce un approfondimento nei termini e nelle variabili che vanno, poi, ad influenzare il valore economico nel suo aspetto complessivo.

TERRENI E SERRE

Il terreno sul quale insiste il complesso agricolo è rappresentato da un lotto ampio circa 5.305,00 mq ubicato in Caivano, Pasciarola, nelle adiacenze della strada statale Sannitica dalla quali direttamente vi si accede.

Il terreno è compreso in zona "E2" di P. R. G. e si trova vicino ad altri complessi agricoli simili per



caratteristiche.

Il terreno, completamente pianeggiante, si sviluppa ad una quota compresa tra i 2 ed i 3 mt. s. l. m. e risulta ottimamente sistemato superficialmente e opportunamente dotato di sistemi di scolo primari e secondari per la regimazione delle acque in eccesso.

Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale sulla via sannitica, sulla quale si aprono comodi accessi carrabili.

Attraverso le strade indicate, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale, regionale e nazionale e dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione ed i rifornimenti.

Il lotto può considerarsi suddiviso in due entità da una strada interna che prosegue e si addentra nel territorio agricolo: una porzione corrispondente alla parte Ovest, completamente occupata dalle strutture serricole; l'altra porzione, praticamente la parte Est, occupata in parte da i fabbricati, dal cortile antistante le strutture edilizie e una serra. La zona interessata alla parte edificata è completamente recintata con una ringhiera metallica e un muro perimetrale basso.

Il complesso di beni oggetto della stima di cui trattasi è costituito, come detto, da un appezzamento di terreno agricolo sul quale insistono alcune serre composite per costruzione e dimensione ed alcuni edifici di cui parte sono a destinazione residenziale e parte ad uso agricolo. Nel complesso tutti gli elementi presenti rappresentano un insieme univoco.

Tutto il compendio è di proprietà del soggetto pignorato e sia gli edifici che le serre sono state costruiti in momenti temporali successivi. Oltre le serre, sull'appezzamento si nota la presenza di recinzione, cancelli carrabili di accesso, pozzo trivellato per l'approvvigionamento idrico, oltre all'allaccio con l'acquedotto comunale. Le acque meteoriche sono regolarmente regimate

Il lotto di terreno, inserito in zona "E2" di P. R. G. del Comune di Caivano, come già detto, ha una superficie di **mq. 5.305,00** e le serre occupano un'area di **mq. 3000,00, pari a, 56%** dell'intero. La L. R. n° 34/95, così come modificata ed integrata dalla L. R. n° 70/2013, consente di realizzare, su tale lotto, impianti serricoli pari al 90% dell'intera superficie aziendale, per lotti ampi fino a 3 ettari; nello specifico, quindi,

- mq. 5.305 x 90%= mq. 4.775,00
- mq. 4.775,00 – mq. 3000,00= mq. 1.775,00

In buona sostanza, sul lotto di cui trattasi, sarebbe possibile costruire ancora circa mq. 1.775,00 di serre, laddove se ne ravvisasse la necessità e la convenienza.

L'appezzamento è in un unico corpo, pianeggiante per giacitura, di forma abbastanza regolare e risulta ben delimitato nei confini.

Le serre sono abbastanza funzionali e dotate dei più importanti accessori che ne garantiscono ancora una buona funzionalità, assolvono con dignità il ruolo di complesso produttivo per la moltiplicazione e lo sviluppo di piante d'appartamento, stagionali e ornamentali in contenitore; le più recenti sono ancora ottime per conservazione e allo stato non sembrano abbisognare di particolari interventi di manutenzione.

METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

Le più accreditate teorie estimative riducono a due i metodi fondamentali per pervenire al valore di mercato di un bene: il metodo detto della "stima sintetica" e quello della "stima analitica". Mentre il primo meglio si adatta alla ricerca del più probabile valore di un bene avulso dal concetto di produttività inteso come fornitore di un reddito più o meno duraturo, l'altro metodo si rivolge alla



ricerca di valori che provengano più dalla possibilità, per i beni, di fornire redditi più o meno duraturi in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche possedute.

Nel caso in questione, non si ritiene adeguato applicare il metodo della così detta “stima analitica” ma, piuttosto, se ne riscontra maggiore adeguatezza, nel metodo di “stima sintetica” che è quello al quale il perito ci si riferirà.

La “stima sintetica” altro non è che pervenire al valore cercato confrontando tra loro beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche estrapolando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare valori mediamente validi.

Poiché si ritiene necessario valorizzare in modo specifico e distintamente i cespiti immobiliari (terreno, capannone, depositi, edilizia abitativa e serre), il perito orienta in tal senso il procedimento estimativo.

Per quanto attiene il lotto di terreno, utilizza il così detto metodo di stima “comparativa”, analizzando operazioni di compravendita delle quali sia venuto a conoscenza ed interessanti beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche.

Nella fattispecie, il lotto si assimila ad un *seminativo irriguo* dalle ottime caratteristiche ubicative e di sistemazione ma condizionato dall'esistenza dei manufatti su di esso insistenti.

Il valore unitario che si utilizza, tiene naturalmente conto dei comodi e dei gravami così come descritti e proviene dalla comparazione con altre realtà simili esistenti in zona.

Per quel che riguarda le serre, applicherà, invece, il così detto metodo di stima rivolto alla ricerca del “valore di ricostruzione” che prevede il ricorso al reperimento dei costi di costruzione “chiavi in mano” di strutture simili, depurato da una percentuale di minus valore dovuta alla vetustà delle strutture.

Di tale costo si è accertato l'ammontare attraverso apposite indagini svolte presso alcune industrie che sono specializzate nella costruzione di strutture serricole.

Terreni e serre

VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Conteggi estimativi

1. Terreno

- Superficie lotto **mq. 5.305,00**
- Valore unitario medio **25,00 €/mq**
- **Valore complessivo € 132.625,00**

2. Serre

- *A) serre costruite presumibilmente anno 1996/97 – superficie* **mq. 3.000,00**
- Valore unitario **25,00 €/mq.**
- Valore complessivo **€ 75.000,00**

Alle somme indicate si deve detrarre un minus valore corrispondente alla vetustà.

Con riferimento alla durata media di simili strutture ed alle tabelle economiche e tecniche esistenti e facilmente reperibili si ha:

- *serre costruite anno 1996/97* **€ 75.000,00**



- Coefficiente di svalutazione 28%
- **Valore netto € 57.000,00**

Per quanto concerne i fabbricati costruiti sul predetto terreno, dal momento che i cespiti pignorati risultano completamente illegittimi e allo stato attuale non sono condonabili si è ritenuto utilizzare il criterio del valore d'uso per trovare il più probabile valore di base d'asta a cui possono essere venduti in fase di esecuzione forzata.

Per il capannone agricolo (120,00 mq.) per il quale risultano i documenti attestanti la legittimità al comune di Caivano, vengono utilizzati il criterio di stima per la capitalizzazione del reddito

CALCOLO VALORE D'USO

1) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE part. 448 sub 2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficient e	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento livello piano T	Mq. 100,00	1,00	100,00 mq	3,00 m	T
Area cortilizia ingresso	60,00 mq.	0,25	15,00 mq		T
Superficie convenzionale complessiva:			115,00 mq		

2) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE part. 448 sub 1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficient e	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento livello piano T/I	Mq. 135,00	1,00	135,00 mq	3,00 m	T/I
Terrazzo + area ingresso	70,00 mq.	0,25	17,50 mq		T/I
Superficie convenzionale complessiva:			152,50 mq		

7) e 9) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEPOSITI

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficient e	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito su part. 122	Mq. 30,00	0,25	7,50 mq	3,00 m	T
Deposito su part. 62	Mq. 38,00	0,25	9,50	3,00	T



Superficie convenzionale complessiva:	17,00 mq	
--	-----------------	--

8) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE capannone

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone uso agricolo	Mq. 215,00	1,00	215,00 mq	4,30 m	T
Superficie convenzionale complessiva:			215,00 mq		

**Il calcolo del valore d'uso del capannone riguarda la superficie non assentita:
215,00 -120,00= 95,00 mq**

10) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE immobile residenziale su part. 168

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento livello piano T	Mq. 105,00	1,00	105,00 mq	3,00 m	T
Area cortilizia ingresso	53,00 mq.	0,25	13,25 mq		T
veranda	26,00	0,25	6,50		
Superficie convenzionale complessiva:			124,75 mq		

SUB 2

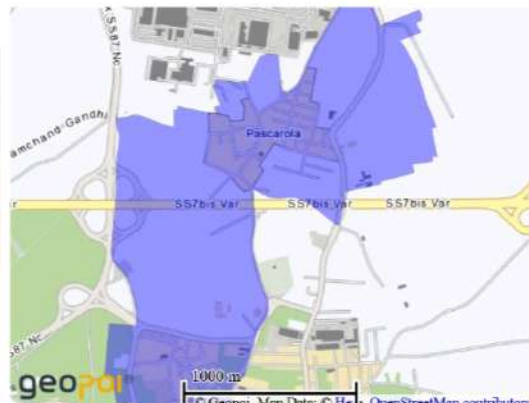
I valori desunti dai dati forniti dall'OMI per locazioni di Immobili della stessa tipologia di quelli oggetto di pignoramento risultano essere:

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: **NAPOLI**
Comune: **CAIVANO**
Fascia/zona: **Periferica/PARCO VERDE - PASCAROLA**
Codice zona: **D6**
Microzona: **0**
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	790	1200	L	2,4	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	530	810	L	1,6	2,5	L

[Stampa](#) [Legenda](#)



il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il “*metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto*” ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 15 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Ne deriva che il valore medio di locazione per abitazioni civili è di circa 2,00 Euro/mq. per cui con il metodo di stima “al valore d'uso” si procede come di seguito specificato:

affitto mensile: mq. 115,00 x 2,00 = 230,00 euro mensili

- affitto annuo ricavabile dall'immobile in questione = 230,00 x 12 = €. 2.760,00

Tale canone viene abbattuto del 50% a causa della situazione di illegittimità in cui si trovano gli immobili commisurato al rischio di abbattimento

50% di 2.760,00 = 1.380,00 euro

per cui il reddito annuo è pari a: euro 2.760 - euro 1.380,00 = **1.380,00 euro**

- a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

• imposte e tasse (circa 19%) - €. 1.380,00 x 19% = €. 262,50

• manutenzione, assicurazione, quote sfitti, amministrazione (circa 4%) - €. 1.380 x 4% = €. 56,00

Totale detrazioni €. 317,00 cifra tonda

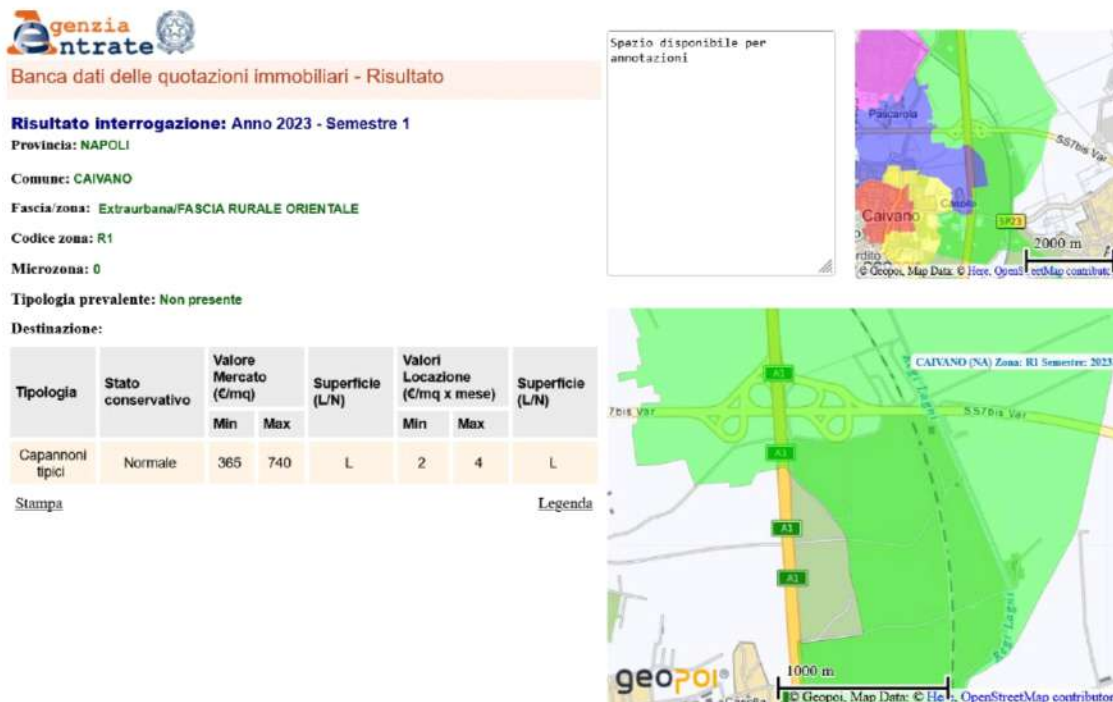
Reddito netto annuo: 1.380,00 – 317,00 = 1.063,00 euro

Tale valore d'uso si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 15 anni dalla eventuale demolizione del manufatto, e cioè:

Valore d'uso del cespite pignorato: 1.063 x 15 anni = 15.945,00 euro

2) SUB 1

I valori desunti dai dati forniti dall'OMI per locazioni di Immobili della stessa tipologia di quelli oggetto di pignoramento risultano essere:



il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il “*metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto*” ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 15 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del

periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Ne deriva che il valore medio di locazione per abitazioni civili è di circa 3,05 Euro/mq. per cui con il metodo di stima "al valore d'uso" si procede come di seguito specificato:

affitto mensile: mq. 152,5,00 x 2,00= 305,00 euro mensili

- affitto annuo ricavabile dall'immobile in questione = 305,00 x 12= €. 3.660,00

Tale canone viene abbattuto del 50% a causa della situazione di illegittimità in cui si trovano gli immobili commisurato al rischio di abbattimento

50% di 3.660,00 = 1.830,00 euro

per cui il reddito annuo è pari a: euro 3.660,00- euro 1.830,00=**1.830,00 euro**

- a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

• imposte e tasse (circa 19%) - €. 1830,00 x 19% = €. 347,00

• manutenzione, assicurazione, quote sfitti, amministrazione (circa 4%) - €. 1830,00 x 4% = €. 73,00

Totale detrazioni €. 420,00 cifra tonda

Reddito netto annuo: 1830,00 – 420,00 = 1.410,00 euro

Tale valore d'uso si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 15 anni dalla eventuale demolizione del manufatto, e cioè:

Valore d'uso del cespite pignorato: 1.410,00 x 15 anni= 21.150,00 euro

10) IMMOBILE RESIDENZIALE SU PARTICELLA 168

I valori desunti dai dati forniti dall'OMI per locazioni di Immobili della stessa tipologia di quelli oggetto di pignoramento risultano essere:

il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il "metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto" ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 15 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

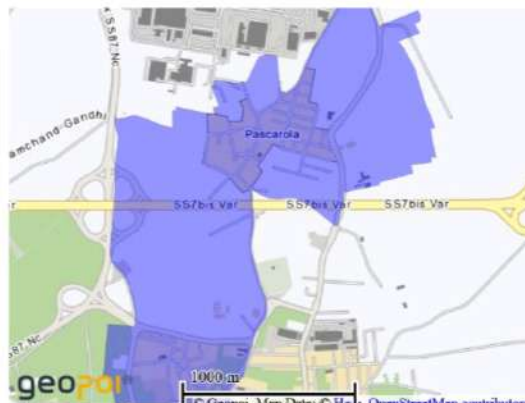
Ne deriva che il valore medio di locazione per abitazioni civili è di circa 2,00 Euro/mq. per cui con il metodo di stima "al valore d'uso" si procede come di seguito specificato:

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI
Comune: CAIVANO
Fascia/zona: Periferica/PARCO VERDE - PASCAROLA
Codice zona: D5
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	790	1200	L	2,4	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	530	810	L	1,6	2,5	L

Stampa Legenda



affitto mensile: mq. 124,75 x 2= 249,50,00 euro mensili - affitto annuo ricavabile dall'immobile in questione = 249,59 x 12= €. 2.994,00 Tale canone viene abbattuto del 50% a causa della situazione di illegittimità in cui si trovano gli immobili commisurato

al rischio di abbattimento

50% di 2.994,00 = 1497,00 euro

per cui il reddito annuo è pari a: euro 2.994,00- euro 1497,00,00=**1.497,00 euro**

- a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

- imposte e tasse (circa 19%) - € 1.497,00 x 19% = € 347,00
- manutenzione, assicurazione, quote sfiti, amministrazione (circa 4%) - € 1.497,00 x 4% = € 73,00

Totale detrazioni € 420,00 cifra tonda

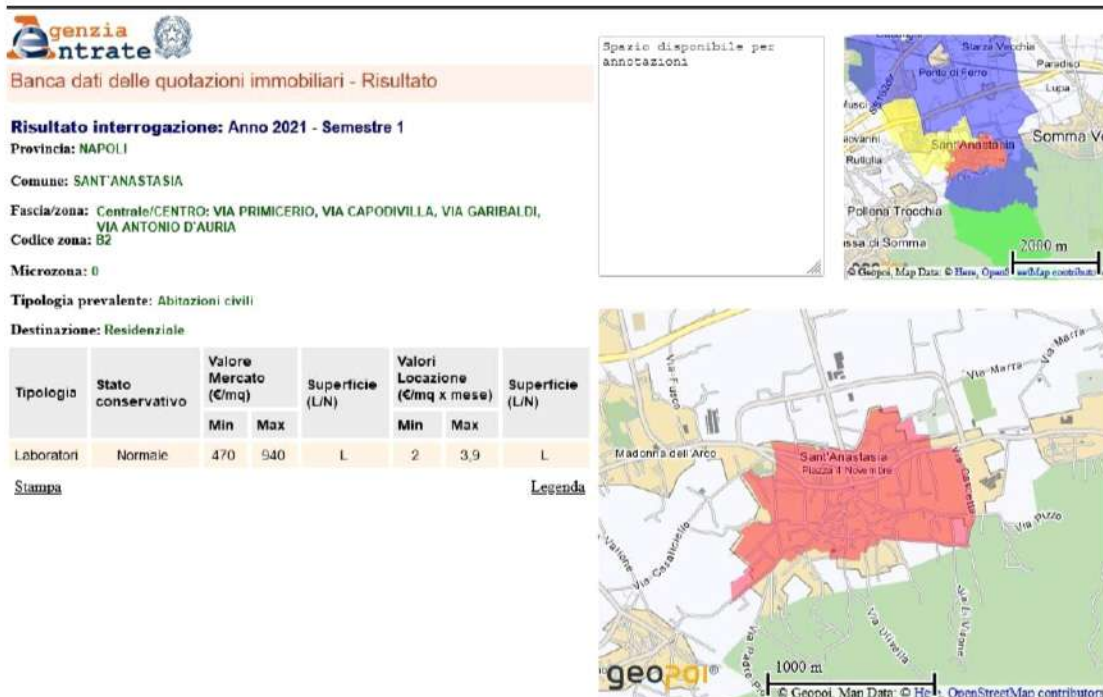
Reddito netto annuo: 1.497,00 – 420,00 = 1.077,00 euro

Tale valore d'uso si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 15 anni dalla eventuale demolizione del manufatto, e cioè:

Valore d'uso del cespite pignorato: 1.077,00 x 10 anni= 16.155,00 euro

7) e 9) DEPOSITI

I valori desunti dai dati forniti dall'OMI per locazioni di Immobili della stessa tipologia di quelli oggetto di pignoramento risultano essere:



il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il “*metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto*” ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 15 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Ne deriva che il valore medio di locazione per capannoni agricoli è di circa 2,00 Euro/mq. per cui con il metodo di stima “al valore d'uso” si procede come di seguito specificato:

affitto mensile: mq. 17,00 x 2= 34,00 euro mensili

- affitto annuo ricavabile dall'immobile in questione = 34,00 x 12= € 408,00

Tale canone viene abbattuto del 50% a causa della situazione di illegittimità in cui si trovano gli immobili commisurato al rischio di abbattimento

50% di 408,00 = 204,00 euro

per cui il reddito annuo è pari a: euro 408,00- euro 204,00,00=204,00 euro

- a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

- imposte e tasse (circa 19%) - € 204,00 x 19% = € 38,00
- manutenzione, assicurazione, quote sfitto, amministrazione (circa 4%) - € 1204,00 x 4% = € 9,00

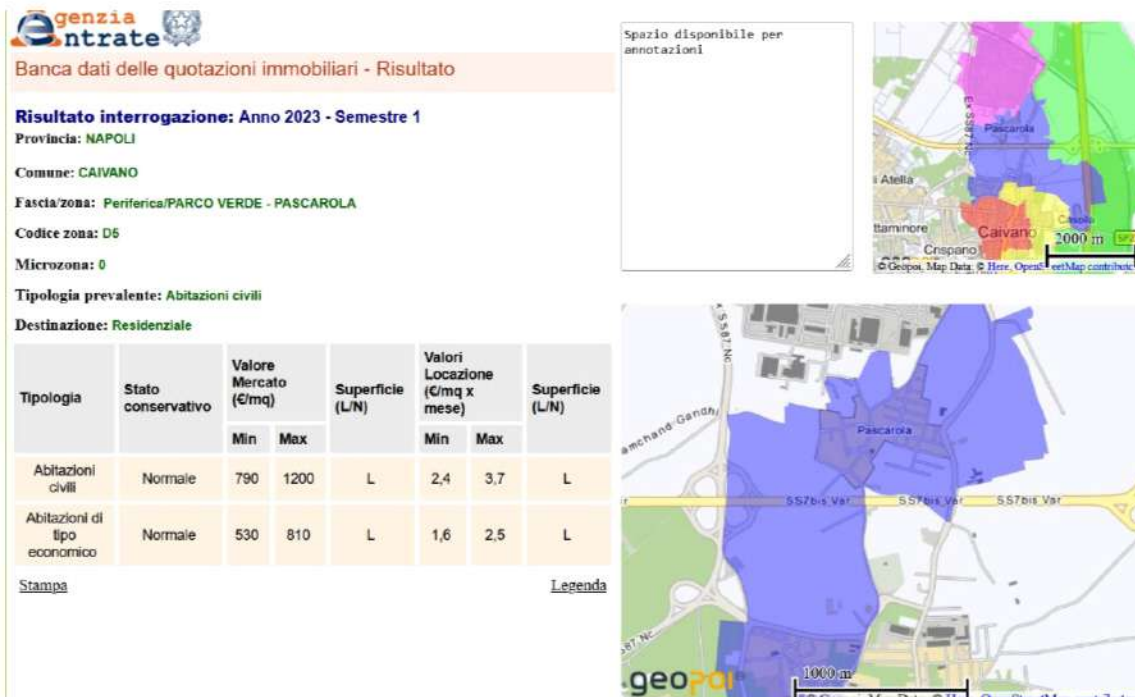
Totale detrazioni € 47,00 cifra tonda

Reddito netto annuo: 204,00 - 47,00 = 157,00 euro

Tale valore d'uso si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 15 anni dalla eventuale demolizione del manufatto, e cioè:

Valore d'uso del cespite pignorato: 157 x 15 anni = 2.355,00 euro

CAPANNONE



Si valuta la superficie del capannone che non risulta legittimata, pari a mq.95,00

I valori desunti dai dati forniti dall'OMI per locazioni di Immobili della stessa tipologia di quelli oggetto di pignoramento risultano essere:

il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il "metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto" ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 15 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Ne deriva che il valore medio di locazione per capannoni agricoli è di circa 2,00 Euro/mq. per cui con il metodo di stima "al valore d'uso" si procede come di seguito specificato:

affitto mensile: mq. 95,00 x 2 = 190,00 euro mensili

- affitto annuo ricavabile dall'immobile in questione = 190,00 x 12 = € 2.280,00

Tale canone viene abbattuto del 50% a causa della situazione di illegittimità in cui si trovano gli immobili commisurato al rischio di abbattimento

50% di 2.280,00 = 1.140,00 euro

per cui il reddito annuo è pari a: euro 2.280,00- euro 1.140,00,00 = **1.140,00 euro**

- a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

- imposte e tasse (circa 19%) - € 1.140,00 x 19% = € 217,00
 - manutenzione, assicurazione, quote sfitti, amministrazione (circa 4%) - € 1.140,00 x 4% = € 46,00
- Totale detrazioni € 263,00 cifra tonda
 Reddito netto annuo: 1.140,00 – 263,00 = 877,00 euro

Tale valore d'uso si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 15 anni dalla eventuale demolizione del manufatto, e cioè:

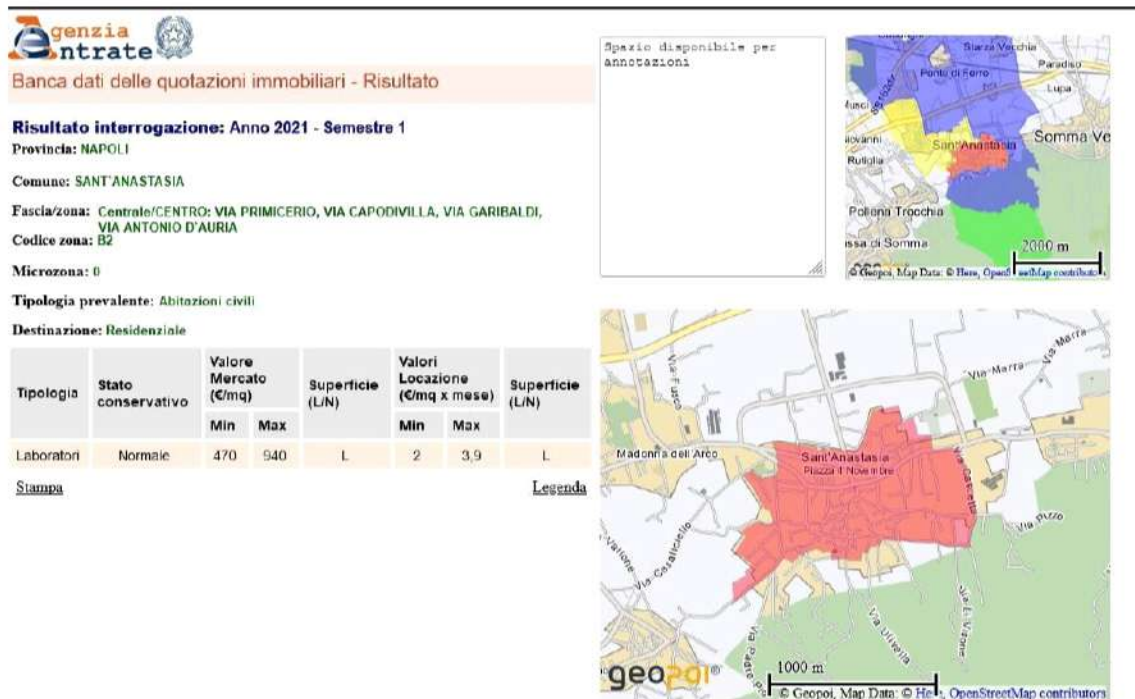
Valore d'uso del cespite pignorato: 877,00 x 15 anni= 13.155,00 euro

VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Capannone agricolo

Si sintetizzano le valutazioni secondo il metodo della capitalizzazione dei redditi relative agli immobili oggetto di esecuzione. Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per maggiorare o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto del 4%, tenendo presente le caratteristiche intrinseche degli immobili.

Si valuta il capannone agricolo per la superficie assentita di mq.120,00 a cui andranno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica



Il valore dell'immobile determinato con tale metodo tiene conto del reddito netto che gli immobili frutterebbero al proprietario, al netto delle tasse e delle imposte, con capitalizzazione del reddito.

La formula che esprime il capitale attuale di un immobile con reddito costante sviluppato all'infinito è pari a:

$$C = Rn/r$$

Si determina quindi prima il reddito netto annuo normale e continuativo (Rn), il quale si ricava dalla seguente espressione:

$$Rn = Rl - (Q + \text{Servizi} + T_r + \text{Amm.ne} + \text{Sf e Ines} + I_2)$$

Rl = Reddito annuo lordo (Canone di locazione annuo posticipato Cap determinato posticipando alla fine dell'anno il Canone mensile di locazione Cm) secondo la relazione:

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario (9% di Rl)

Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di Rl)

Tr = Tributi vari (6% di Rl)

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di Rl) Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di Rl)

I₂ = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

$$I_2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + T_r + \text{Amm.ne} + \text{Sf e Ines}) \times r$$

Il saggio di interesse ha un andamento fluttuante nel tempo, dipende dalla tipologia di bene immobile che si considera e varia in maniera direttamente proporzionale alla rischiosità dell'investimento.

Per l'Italia, come valori di riferimento per il saggio di capitalizzazione sono generalmente considerati i seguenti:

- Terreni Agricoli 1.5% - 4.0%
- Fabbricati 2.0% - 6.0%
- Aziende 5.0% - 15.0%

Nella presente Relazione di stima, in accordo alla tipologia di bene esaminato, viene considerato il valore medio del saggio di capitalizzazione che verrà poi decurtato o maggiorato mediante i valori riportati nella seguente tabella.

In particolare per le u.i. oggetto di valutazione è stato considerato un saggio di capitalizzazione medio del 4.0% per gli immobili oggetto di pignoramento.

Si considera il canone di locazione di euro 2,00 Euro /mq. calcolato come media aritmetica tra il valore minimo e quello massimo dei magazzini di tipo economico risulta corrispondente alla media del mercato della zona

Con il metodo di stima "al di capitalizzazione" si procede come di seguito specificato:

- affitto mensile ricavabile complessivamente dall'immobile = 120,00 mq. x 2,00 Euro/mq. = €.
240,00 in cifra tonda

RL = Cm x 12 = euro 2.880,00

- a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario (9% di Rl)

Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di Rl)

Tr = Tributi vari (6% di Rl)



Amm.ne = spese di amministrazione (4% di RI) Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di RI)

$I_2 = \text{Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione: } I_2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm.ne} + \text{Sf e ines}) \times r$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione cautelativo $i = 0,04$ e sostituendo i valori determinati nella formula:

$$C = R (\text{netto annuo}) / i$$

<u>Q</u>	<u>Servizi</u>	<u>Tr</u>	<u>Amm.ne</u>	<u>Sf e ines</u>
260	72	172	115	57

<u>I₂</u>	<u>Σspese</u>	<u>Quota fitto Mensile</u>
13	690	€ 240,00

<u>Capitalizzazione del Reddito</u>				
<u>R_n</u>	<u>RI</u>		<u>r</u>	<u>Valore stimato</u>
2.190	2.880,00		0,004	€ 54.750,00

Valore netto commerciale del capannone € 54.750,00

VALUTAZIONE DELLE DECURTAZIONI

- Non risultano pervenute le conformità degli impianti dei volumi adibiti alle serre e al capannone ad uso agricolo. Si valuta che il costo per possibili adeguamenti nella cifra di euro 20.000,00
- Non risultano pervenute le conformità degli impianti e APE relative agli immobili di uso residenziale. Si valutano possibili adeguamenti per la cifra di euro 2000 per ogni fabbricato ad uso abitativo. Il totale complessivo (bene sub.1, bene sub.2, immobile ricadente sulla particella n.168) è di euro 6000,00
- Non risultano gli accatastamenti per gli edifici oggetto di pignoramento né risulta presentata alcune SCIA/CILA per la realizzazione delle Serre. Si valuta un costo complessivo per i rilievi, deposito dei docfa, spese tecniche amministrative e di segreteria nella cifra di euro 15.0000

VALORE COMPLESSIVO



<u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO</u>	
Valore Terreni (sub.62,122,168)	132.625,00
Valore serre al netto delle decurtazioni	€ 57.000,00
Valore uso immobile sub.1	€ 21.150,00
Valore uso immobile sub.2	€ 15.945,00
Valore uso immobile residenziale su part. 168	€ 16.155,00
Valore uso depositi	€ 2.355,00
Valore uso capannone agricolo	€ 13.155,00
Valore capannone agricolo	€ 54.750,00
TOTALE VALORE LOTTO	€ 313.135,00
ONERI	
Costi per conformità degli impianti serre+ capannone agricolo	€ 20.000,00
Costi conformità impianti immobili abitativi	€ 6.000,00
Oneri accatastamenti e urbanistici	€ 15.000,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per Vizi)	€ 31.313,00
VALORE FINALE COMMERCIALE COMPENDIO	€ 240.830,00 cifra tonda

PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI

Così come descritto nel paragrafo relativo, sul compendio in oggetto non esistono delle pendenze relative agli oneri condominiali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

non esistono altre riserve o particolarità da segnalare

CONCLUSIONI

Il compendio pignorato consiste in n.3 terreni ad uso agricolo sui quali sono state costruite delle serre,



dei depositi, un capannone agricolo e degli edifici ad uso abitativo.

Nella nota di trascrizione del pignoramento risultano pignorate solo n.3 particelle di terreno e n.2 fabbricati adibiti a civile abitazione. La scrivente ha esteso la valorizzazione a tutti i cespiti costruiti sui terreni oggetto di esecuzione forzata. E' stato valorizzato il terreno e le serre soprastanti decrementando il loro valore per la vetustà degli impianti, ha calcolato il valore d'uso dei fabbricati per i quali non risulta alcun titolo legittimativo e per i quali non è pensabile che possa essere concesso. La destinazione urbanistica dei terreni è ad uso agricolo e l'indice di fabbricabilità risulta essere dello 0,10 mc/mq. La superficie edificativa massima ottenibile per il terreno di mq.5305,00 circa è stata costruita presentando domanda di concessione per la realizzazione di un capannone ad uso agricolo. Le norme di attuazione del comune di Caivano non prevedono la realizzazione di ulteriore edilizia abitativa su tale terreno. La scrivente ha detratto dalla valorizzazione del compendio gli oneri relativi all'accatastamento, alla regolarizzazione urbanistica e alla conformità degli impianti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli Nord, 28-10-2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Mirella Ventrone

