

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
816/2015 RGE

PROCEDIMENTO	n. 816/2015 RGE
CREDITORE PROCEDENTE	OMISSIS
DEBITORI ESECUTATI	OMISSIS
ELABORATO	RELAZIONE CTU
GIUDICE ESECUTORE	dott.ssa Stefania Cannavale
CTU	arch. Donatella Parlato – ing. Stefano Cardile
LUOGO E DATA	Napoli, 20.10.2020

DONATELLA PARLATO - ARCHITETTO - donatella.parlato@archiworldpec.it

via Camillo de Nardis, 10 - 80127 Napoli
mobile 3383438557 - tel e fax 0815602233

INDICE

Sommario

Sommario	2
PREMESSA	3
1. QUESITI	3
2. INDAGINI PERITALI	7
3. RELAZIONE	8
3.1 PRIMO QUESITO	9
3.2 SECONDO QUESITO	11
3.3 TERZO QUESITO	13
3.4 QUARTO QUESITO	21
3.5 QUINTO QUESITO	24
3.6-3.7 SESTO - SETTIMO QUESITO	25
3.8 OTTAVO QUESITO	28
3.9 NONO QUESITO	30
3.10 DECIMO QUESITO	30
3.11 UNDICESIMO QUESITO	31
3.12 DODICESIMO QUESITO	31
3.13 TREDICESIMO QUESITO	31
3.14 QUATTORDICESIMO QUESITO	32
3.15 QUINDICESIMO QUESITO	32
<i>valutare complessivamente i beni</i>	32
3.16 DICIASSETTESIMO QUESITO	41
3.17 DICIANNOVESIMO QUESITO	42

PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione immobiliare dott.ssa Stefania Cannavale ha conferito incarico ai sottoscritti, arch. Donatella Parlato, iscritta all'albo degli architetti della Provincia di Napoli con il n. 7469, e ing. Stefano Cardile, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Napoli con il n.7614, in qualità di consulenti tecnici di ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n. 816/2015 R.G.E. promossa da OMISSIS contro OMISSIS.

I sottoscritti consulenti tecnici hanno prestato giuramento per via telematica.

Il G.E. ha formulato i quesiti più innanzi riportati e ha invitato gli esperti a trasmettere l'elaborato peritale alle parti e a depositare lo stesso nel termine indicato nella nota d'incarico, ovvero entro 30 giorni antecedenti l'udienza per la comparizione delle parti fissata per il 09.01.2020. I tecnici hanno richiesto una proroga per la consegna del proprio elaborato, l'udienza è stata rinviata al 30.04.2020.

L'udienza ha subito ulteriore rinvio a causa dell'emergenza COVID 19. La data fissata è per il 19.11.2020.

1. QUESITI

- a) Verificare, preliminarmente, **la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni;
in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato;
- b) **Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento** con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza iscritta da rivolgersi al GE (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio;
- c) elencare ed **individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante la esatta indicazione **del diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei **confini** (in numero pari almeno a tre), dei **dati catastali** (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il 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 _____, cat. _____, classe __, rendita _____ (or.d ____ , r.a. _____); 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;

d) **identificare catastalmente l'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli **dell'atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento e nella nota di trascrizione** (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali;

e) ricostruire **tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo;

- f) verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- g) verificare **la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.
- h) In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verificare l'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, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 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; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E. il quale provvederà all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c.;
- i) Verificare l'esistenza di dichiarazione di agibilità previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile stagito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del D.Lgs 2005 n. 192, come introdotto dal D.Lgs 28/2011;
- j) indicare **lo stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- k) verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, specificando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;
- l) verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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 relative al bene pignorato. In particolare, l'esperto, verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originale enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi

la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione;

m) specificare i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti;

n) fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso;

o) valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c. al valore di mercato, da determinare procedendo 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 di 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso) nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

p) nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia dell'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione;

q) acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale;

r) verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

2. INDAGINI PERITALI

In esito al mandato ricevuto, si sono effettuate le operazioni di seguito riportate in ordine cronologico:

10.06.2019: indagini presso il N.C.E.U. volte ad acquisire le visure storiche e le planimetrie nonché, per i terreni, gli estratti di mappa catastali aggiornati inerenti i beni sottoposti a pignoramento;

17.07.2019: sopralluogo al cespite sito nel Comune di Portici;

23.10.2019: sopralluogo al cespite sito nel Comune di Portici;

18.07.2019: istanza al Comune di Portici volta ad ottenere una certificazione attestante la regolarità edilizia ed urbanistica del cespite sito nel Comune di Portici;

16.10.2019: visure ipotecarie relative ai beni sottoposti a pignoramento;

16.10.2019: acquisizione degli atti di proprietà ottenuti in parte dal debitore in parte presso gli Uffici competenti e necessari a ricostruire la provenienza dei beni pignorati;

08.10.2019

certificazione attestante la regolarità edilizia ed urbanistica dei cespiti siti nel Comune di Portici;

30.09.2019: istanza all’Agenzia delle Entrate del Comune di Caserta protocollo n. 87495 volta a verificare la validità del Contratto di Locazione ottenuto nel corso del sopralluogo e riferito al bene pignorato sito nel Comune di Portici;

06.11.2019: istanza all’Agenzia delle Entrate del Comune di Caserta protocollo n. 87495 volta a verificare la validità del Contratto di Locazione ottenuto nel corso del sopralluogo e riferito al bene pignorato sito nel Comune di Portici;

04.11.2019: acquisizione della visura Camerale riferita alla ditta proprietaria dei cespiti pignorati;

18.02.2020: istanza all’Ufficio Usi Civici della Campania volta ad ottenere la certificazione circa l’esistenza o meno per i beni pignorati di usi civici.

3. RELAZIONE

Oggetto del pignoramento sono:

- 2- Piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Portici alla via Galileo Galilei e riportati al NCEU del detto comune al fg. 3, p.lla 1351, sub. 137-139;

Schematicamente gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

IMMOBILI	OMISSIS SAS	OMISSIS	OMISSIS
IMMOBILI IN PORTICI VIA GALILEO GALILEI NCEU FG. 3, P.LLA 1351 SUB. 137-139	1000/1000 PIENA PROPRIETA'		

Il compendio pignorato, nelle quote di proprietà, nuda proprietà e diritto di usufrutto, come sopra indicate, è sottoposto ad esecuzione forzata in virtù dell'Atto di Pignoramento Immobiliare dell'8.10.2015 notificato dal Tribunale di Napoli Nord e trascritto in data 17.11.2015 ai nn. 42492/33781 a favore di OMISSIS (cfr. all. 1).

3.1 PRIMO QUESITO

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione presente agli atti include il certificato notarile redatto dal OMISSIS (cfr. all.2) con studio in VillaFranca Tirrena.

La certificazione ipocatastale riporta che:

- Il compendio pignorato è composto da:

- 2- Piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Portici alla via Galileo Galilei e riportati al NCEU del detto comune al fg.3, p.la 1351, sub. 137-139;

Alla Società OMISSIS, a OMISSIS (in regime di separazione dei beni) e OMISSIS (in regime di separazione dei beni) gli immobili in oggetto erano così pervenuti (si fa presente che nella certificazione ottenuta dal Comune di Frattaminore a margine dell'Estratto di Matrimonio non risulta alcuna annotazione nonostante nella certificazione notarile ipocatastale i sigg. OMISSIS risultino coniugati in regime di separazione dei beni. A tal proposito il debitore ha fornito ai sottoscritti copia dell'Atto notarile per Notaio OMISSIS del 19.12.1990 con il quale i sigg. OMISSIS hanno scelto, successivamente al matrimonio, la separazione legale dei beni) (cfr.all. 1-10):

1-

- 2- Gli immobili in Portici fg.3, part. 1351 sub. 137-139 di proprietà della Società OMISSIS di OMISSIS & C sas sede Frattaminore (NA) sono alla stessa pervenuti con;
 - α) Atto di compravendita del 6.12.2005 per Notaio OMISSIS, trascritta il 14.12.2005 ai nn.70728/38710 da potere di OMISSIS e successiva scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 27.12.2006 per

Notaio OMISSIS, trascritto il 20.10.2009 ai nn.62487/45849 da potere di OMISSIS di OMISSIS C. sas con sede in Frattaminore (NA);

- β) Alla Società OMISSIS gli immobili erano pervenuti giusto atto di compravendita del 23.08.1963 per Notaio OMISSIS, rep. 87373, trascritto il 07.09.1963 ai nn.39256/28556 da potere di OMISSIS.

Sul cespite pignorato gravano le seguenti formalità (cfr. all. 5):

TRASCRIZIONI

- 1- ISCRIZIONE del 05.06.2006 – nn.40984/14733 nascente da atto di mutuo fondiario del 01.06.2006 per Notaio OMISSIS a favore di OMISSIS contro OMISSIS, Frattaminore (NA) 10.01.1949, OMISSIS di OMISSIS & C. sas sede Frattaminore (NA), OMISSIS, Frattamaggiore (NA) 23.07.1946, Mutuo di euro 2.500.000,00, durata anni 3, Ipoteca di Euro 5.000.000,00 su: beni di OMISSIS per

A margine di detta iscrizione risulta annotamento di atto aggiuntivo a contratto di mutuo nn.36776/4673 del 29.07.2010, a parziale modifica di quanto previsto dall'art. del contratto di finanziamento in data 01.06.2006 per Notaio OMISSIS, OMISSIS Banca per le Imprese conviene con la ditta finanziata che il finanziamento suddetto sia rimborsato non più entro il 31.05.2010, bensì euro 800.000,00 entro il 31.05.2011 ed euro 1.200.000,00 entro il 30.11.2014, alle scadenze e per gli importi previsti dal piano di ammortamento;

- 2- TRASCRIZIONE n. 42492/33781 del 17.11.2015 nascente da pignoramento n. 10584 dell'8.10.2015 del tribunale di Napoli Nord. A favore di OMISSIS contro OMISSIS sede Frattaminore (NA), OMISSIS, Frattamaggiore (NA) 23.07.1946 e OMISSIS, Frattaminore (NA), 10.01.1949 gravante su:

b) Beni OMISSIS:

- Immobile C2 in Portici (NA) via Galileo Galilei, in catasto fg.3, part. 1351 sub 137;
- Immobile C1 in Portici (NA) via Galileo Galilei, in catasto fg.3, part. 1351 sub 139.

I sottoscritti hanno provveduto a:

- effettuare visura catastale storica riferita a tutti beni che compongono il compendio pignorato (cfr. all.3);
- procurarsi le planimetrie catastali ove esistenti;
- eseguire le visure ipotecarie riferite ai cespiti per verificarne la completezza e la corrispondenza rispetto a quanto riportato nella certificazione notarile ipocatastale presente agli atti (cfr. all.5);
- procurarsi gli atti di proprietà fino al titolo ultraventennale per ognuno dei beni costituenti il compendio pignorato (cfr. all.4);
- procurarsi il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio con annotazioni riferito ai debitori OMISSIS e OMISSIS nonché la visura camerale riferita alla società OMISSIS (cfr. all.6).

Dall'analisi della documentazione reperita si è riscontrata la corrispondenza con quanto riportato nella certificazione ipocatastale (cfr. all.2).

3.2 SECONDO QUESITO

Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.

Il compendio pignorato è composto da immobili siti
Portici consistenti in:

nel Comune di

COMUNE DI PORTICI

3– Immobile in Portici (NA) al NCEU al fg.3, part. 1351, sub. 37, catg C/2 e fg.3, part. 1351, sub. 39, catg C/1.

Come riportato ai paragrafi precedenti il diritto di proprietà sui cespiti è così suddiviso:

IMMOBILI	OMISSIS SAS	OMISSIS	OMISSIS
IMMOBILI IN PORTICI VIA GALILEO GALILEI NCEU FG. 3, P.LLA 1351 SUB. 137-139	1000/1000 PIENA PROPRIETA'		

Nel corso dei sopralluoghi effettuati ai cespiti pignorati si è evidenziato che:

2- L'immobile sito nel Comune di Portici consiste in un locale commerciale sito al piano terra di un fabbricato in cemento armato, con accesso dalla strada, individuato dal subalterno 139 e relativo deposito al piano S1, con accesso dal locale al piano terra e ulteriore accesso dal piano S1 del fabbricato, individuato dal subalterno 137. Al momento del sopralluogo i due subalterni risultavano accorpati e collegati internamente tramite un montacarichi.

L'immobile confina con: strada pubblica, rampa di accesso al garage e proprietà OMISSIS.

L'immobile è situato in una zona della città centrale ove si rileva la presenza di servizi di ogni genere.

Per tutti gli immobili sopra elencati vi è corrispondenza tra i dati catastali attuali, così come da visure storiche reperite dai sottoscritti (cfr. all.3), i dati contenuti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e quelli contenuti nei titoli di provenienza nonché nella certificazione notarile ipocatastale per OMISSIS (cfr. all.1-2-3).

FORMAZIONE DEI LOTTI

IMMOBILI IN PORTICI

Gli immobili in Portici consistono, allo stato attuale, in un locale commerciale destinato a negozio di modellismo e relativo deposito. I due locali, negozio e deposito sono individuati da due subalterni separati e le categorie catastali dei subalterni 139 (negozio catg C/1) e 137 (deposito catg C/2) sono rispettate. I due subalterni posti rispettivamente al piano terra e seminterrato sono collegati tra loro da un montacarichi. Dalla certificazione ottenuta dal Comune di Portici non risulta alcuna pratica edilizia inoltrata ai fini dell'accorpamento dei due subalterni. Per la sanatoria dell'accorpamento andrebbe presentata una istanza per ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successivo nuovo accatastamento (il costo di una istanza di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' e successiva VARIAZIONE CATASTALE è stimata forfettariamente in € 5.000,00).

Trovandoci in presenza di due subalterni con categoria differente e che hanno, tra l'altro mantenuto, i loro originari accessi separati, il sub 139 – locale commerciale - dalla strada e il sub 137 – deposito - da una porta posta nei pressi della rampa di accesso ai garage posti al piano S1 del fabbricato, invece di procedere con la sanatoria dell'accorpamento che di fatto è allo stato realizzato con l'ausilio del solo montacarichi, si ritiene più congruo valutarli separatamente procedendo con una vendita per lotti separati. Per procedere con la vendita separata dei sub. 137 e 139 andranno valutati i costi per l'eliminazione del montacarichi interno stimato forfettariamente in € 3.000,00.

Si fa presente che per quanto attiene al sub 137 – deposito – andranno sanate le opere tramite le quali si sono realizzati un locale w.c. e un piccolo locale di servizio. Tale sanatoria potrà essere effettuata con la presentazione di una CILA in sanatoria con una spesa stimata forfettariamente in € 3.000,00.

3.3 TERZO QUESITO

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.

LOTTO 2: IMMOBILI IN PORTICI:

VALORE A BASE D'ASTA SUB 139 (LOCALE COMMERCIALE) € 126.000,00 in cifra tonda

VALORE A BASE D'ASTA SUB 137 (DEPOSITO) 139.000,00 in cifra tonda

Fanno parte del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento due subalterni situati nel Comune di Portici. Nel dettaglio le due unità immobiliari sono così individuate:

- Immobile, nel Catasto Fabbricati del Comune di Portici (NA), al **foglio 3, part.1351, sub.137, Cat. C/2, classe 1, consistenza mq 275,00, superficie catastale totale mq 280, Rendita euro 1.122,00, Via Galileo Galilei n.20, piano S1**, in ditta OMISSIS sede Frattaminore (NA) (proprietà per 1/1); questa unità immobiliare deriva dalla soppressione della part. 1351 sub.84, giusta divisione del 17/05/2004 n.11473.1/2004 in atti dal 17/05/2004 (protocollo n.NA0265300);
- Immobile, nel Catasto Fabbricati del Comune di Portici (NA), al **foglio 3, part.1351, sub.139, Cat. C/1, classe 7, consistenza mq 57,00 superficie catastale totale mq 63, Rendita euro 1.881,09, Via Galileo Galilei n.20, piano T**, in ditta OMISSIS sede Frattaminore (NA) (proprietà per 1/1).

Come anche per il sub 137, questa unità immobiliare deriva dalla soppressione della part. 1351 sub.84, giusta divisione del 17/05/2004 n.11473.1/2004 in atti dal 17/05/2004 (protocollo n.NA0265300).

La part.1351 sub.84, era così censita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Gli immobili in Portici risultano intestati per l'intera proprietà alla Società debitrice.

Nella realtà dei fatti, all'atto del sopralluogo, si è verificato che i due subalterni, il sub 137 ed il sub 139 risultano allo stato accorpati tramite un montacarichi interno alle due unità per quanto mantengono entrambe due accessi dall'esterno separati e distinti. Il sub 139, categoria catastale C1, con destinazione d'uso catastale NEGOZI E BOTTEGHE, ha un accesso diretto dalla strada. L'immobile è oggi destinato ad un'attività commerciale in quanto ospita un negozio di modellismo. Il sub 137, al piano seminterrato, ha accesso oltre che dal locale superiore di cui costituisce il deposito, da una porta laterale che apre in prossimità alla rampa di accesso ai garage ricavati al piano seminterrato del fabbricato al civico 20.

Al momento del sopralluogo entrambi i subalterni risultavano occupati dalla Società OMISSIS di cui il legale rappresentante è OMISSIS. Nonostante l'esistenza di n. 2 contratti di locazione stipulati tra la Società debitrice e la Società OMISSIS, inoltrata istanza all'Ufficio delle Entrate di Aversa, Ufficio Territoriale ove i contratti risultavano registrati, si è verificato che entrambi non sono più in corso di validità come da certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 11).

DESCRIZIONE

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dei due immobili, del sub 137 al piano S1, e del sub 139 al piano T.

- **IMMOBILE AL PIANO S1**

Trattasi di un deposito al quale, come detto si ha accesso sia dal locale al piano superiore a cui è collegato da un montacarichi, sia da un accesso esterno posto nei pressi della rampa che dalla strada conduce ai box auto del fabbricato.

Oltre ad un ambiente principale di ampie dimensioni, con una parte ad altezza non praticabile perché posta in corrispondenza delle rampe di accesso ai garage, all'interno della stessa unità sono stati ricavati un ambiente di servizio ove è posto un piccolo ambiente ad uso del conduttore, con un angolo cottura ed un frigorifero, e un locale w.c. Tali divisioni interne non sono state realizzate con alcun titolo abilitativo. Per la sanatoria della diversa distribuzione interna originata dalla realizzazione di questi piccoli ambienti sarà possibile presentare una CILA in SANATORIA. Il costo di tale pratica comprensivo di spese tecniche è stimato forfettariamente in € 3.000,00.

Le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato di colore bianco e rosso. I pavimenti sono in gres di colore chiaro. Le finiture non presentano alcun particolare pregio e sono in condizioni qualitative e di manutenzione sufficienti in considerazione della destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

- **IMMOBILE AL PIANO T**

Trattasi di locale commerciale in discrete condizioni generali. E' adibito a vendita di oggetti di modellismo ed è collegato al deposito, posto al piano inferiore, da un montacarichi. Il locale commerciale ha un ingresso diretto dalla strada ed è corredato di un'ampia zona di vetrine per l'esposizione delle merci. In pianta ha un andamento ad L con una parte di ingresso più ampia ove si riceve la clientela ed una parte longitudinale, parallela alle vetrine, che conduce al montacarichi di collegamento col piano inferiore. E' presente un locale w.c. ad uso del conduttore.

Alle spalle del montacarichi è presente uno spazio ad uso del conduttore adibito ad ufficio. Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato, i pavimenti sono in gres porcellanato. Lo stato e la qualità delle finiture sono sufficienti.

3.4 QUARTO QUESITO

Identificare catastalmente l'immobile.

I beni staggiti sono costituiti da un locale commerciale con relativo deposito sito in Portici Napoli alla via Galileo Galilei n. 20.

Nel dettaglio si riportano di seguito i dati catastali dei cespiti in Portici (cfr. all. 3) e precisamente:

- Unità immobiliare al foglio 3, part.1351, sub.137, Cat. C/2, classe 1, consistenza mq 275,00, superficie catastale totale mq 280, Rendita euro 1.122,00, Via Galileo Galilei n.20, piano S1, in ditta OMISSIS sede Frattaminore (NA) (proprietà per 1/1). Il locale ad uso deposito appartiene ad un fabbricato condominiale con accesso diretto dalla pubblica strada e dal locale commerciale sovrastante, dotato di montacarichi per trasporto merci;
- Immobile al foglio 3, part.1351, sub.139, Cat. C/1, classe 7, consistenza mq 57,00 superficie catastale totale mq 63, Rendita euro 1.881,09, Via Galileo Galilei n.20, piano T, in ditta OMISSIS sede Frattaminore (NA) (proprietà per 1/1). Il locale commerciale appartiene ad un fabbricato condominiale, con n.2 vetrine sulla pubblica strada, con accesso diretto dalla pubblica strada, dotato anche di montacarichi per trasporto merci al locale deposito sottostante.

3.5 QUINTO QUESITO

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria.

Alla Società OMISSIS, a OMISSIS (in regime di separazione dei beni) e OMISSIS (in regime di separazione dei beni) gli immobili in oggetto erano così pervenuti (cfr. all. 1) (si fa presente che nella certificazione ottenuta dal Comune di Frattaminore a margine dell'Estratto di Matrimonio non risulta alcuna annotazione nonostante nella certificazione notarile ipocatastale i sigg. OMISSIS risultino coniugati in regime di separazione dei beni. A tal proposito il debitore ha fornito ai sottoscritti copia dell'Atto notarile per Notaio OMISSIS del 19.12.1990 con il quale i sigg. OMISSIS hanno scelto, successivamente al matrimonio, la separazione legale dei beni) (cfr.all. 1-10)::

- **Gli immobili in Portici** fg.3, part. 1351 sub. 137-139 di proprietà della Società OMISSIS di OMISSIS & C sas sede Frattaminore (NA) sono alla stessa pervenuti con;
3. **Atto di compravendita del 6.12.2005 per Notaio OMISSIS**, trascritta il 14.12.2005 ai nn.70728/38710 da potere di OMISSIS e successiva scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di mutamento

di denominazione o ragione sociale del 27.12.2006 per Notaio OMISSIS, trascritto il 20.10.2009 ai nn.62487/45849 da potere di OMISSIS di OMISSIS C. sas con sede in Frattaminore (NA);

4. Alla Società OMISSIS gli immobili erano pervenuti giusto **atto di compravendita del 23.08.1963 per Notaio OMISSIS**, rep. 87373, trascritto il 07.09.1963 ai nn.39256/28556 da potere di OMISSIS.

3.6.3.7 SESTO - SETTIMO QUESITO

Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

IMMOBILI IN PORTICI

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Dalla certificazione ottenuta dal Comune di Portici risulta:

- che con Decreto Ministeriale del 4.10.1961 l'intero territorio del Comune di Portici è stato designato come di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 26.06.1939 n. 1497 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni in materia di tutela paesaggistica contenute nella Parte Terza – Beni Paesaggistici – del D.Lgs 42/2004;

-che, nel Piano Territoriale Paesistico approvato con Decreto Ministeriale del 04.07.02 la Particella n. 1351 del Foglio 3 del Comune di Portici, ricade in zona "S.I." NORME PER LE ZONE SATURE INTERNE;

- che con Decreto dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 456 del 16.4.2002 è stato approvato il PRG dove la particella n. 1351 del foglio 3 del Comune di Portici ricade in zona B – EDIFICI IN ZONA RESIDENZIALE SATURA;

-che con Delibera del Commissario Straordinario del Comune di Portici n. 94 del 02.05.2017 è stato adottato il PUC – Piano Urbanistico Comunale, in cui nella Tavola P3.2 – Tavola dei Sistemi Insediativi, particella 1351 del foglio 2 ricade nella "Città Consolidata di cui all'art. 31 delle NTA.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui fanno parte i subalterni pignorati proprietà della Società debitrice, riportati al NCEU del Comune di Portici al foglio 3, particella 1351, sub. 137 catg C/2 e sub 139 catg C/1, è stato edificato con **Licenza Edilizia n. 67 del 19.12.1962.**

Inoltrata istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Portici per avere copia della suindicata Licenza Edilizia si è ricevuta **Certificazione prot. 63701 del 02.10.2019** nella quale è riferito che non è possibile ottenere copia dell'indicato titolo edilizio in quanto l'archivio del Comune di Portici ha subito, in data 27.12.2000, un incendio (cfr. all. 10).

Si è invece ricevuta copia della pratica DIA prot. 27801 del 23.06.2003 presentata da OMISSIS o (Frattaminore, OMISSIS) in qualità di Legale Rappresentante della Società OMISSIS (originario proprietario dei beni staggiti) e riferita all'immobile in oggetto. Tale DIA è relativa alle opere eseguite per ricavare, al piano seminterrato del fabbricato in cui ricadono i beni staggiti, da un unico ambiente numerosi box-auto.

Il Comune ha trasmesso ai sottoscritti DIA prot. 27801 del 23.06.2003, VARIANTE alla DIA prot. 24379 del 25.05.2004, COMUNICAZIONE DI CHIUSURA LAVORI prot. 19973 del 01.03.2005.

Non risultano, come riportato nella certificazione ottenuta dal Comune, istanze di sanatoria riferite agli immobili pignorati ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94, 326/03 né altre pratiche edilizie.

Come descritto in precedenza i due subalterni sono allo stato attuale accorpati ed utilizzati come un'unica unità immobiliare. Il collegamento dei due subalterni è stato realizzato tramite l'utilizzo di un montacarichi di collegamento tra i due livelli.

Entrambi i due subalterni mantengono, nonostante il collegamento interno, anche gli originari accessi separati: il sub 139 al piano terra ha infatti accesso dalla strada, il sub 137 al piano seminterrato ha accesso da una porta situata nei pressi della rampa di ingresso al piano dei garage del fabbricato.

Considerato che i due immobili sono censiti con due subalterni separati e con due categorie catastali differenti si ritiene più conveniente una stima separata dei due subalterni che preveda l'eliminazione del montacarichi di collegamento tra i due livelli.

La stima dovrà essere decurtata delle spese per l'eliminazione del montacarichi interno stimata approssimativamente in € 3.000,00.

Come riportato nel paragrafo relativo alla descrizione degli immobili staggiti nel locale deposito posto al livello S1 all'interno dell'ambiente più grande sono stati ricavati un piccolo ambiente con angolo cottura ad uso del gestore dell'attività commerciale e un locale w.c. Tali lavori non asseverati andranno sanati tramite la presentazione di una CILA in sanatoria il cui costo comprensivo di spese tecniche è stimato in circa € 3000,00.

In alternativa potrà essere ripristinato lo stato originario dell'immobile tramite la demolizione di quanto realizzato.

3.8 OTTAVO QUESITO

In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

IMMOBILI IN PORTICI

Il fabbricato di cui fanno parte i subalterni pignorati proprietà della Società debitrice, riportati al NCEU del Comune di Portici al foglio 3, particella 1351, sub. 137 catg C/2 e sub 139 catg C/1, è stato edificato con Licenza Edilizia n. 67 del 19.12.1962.

Inoltrata istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Portici per avere copia della suindicata **Licenza Edilizia si è ricevuta Certificazione prot. 63701 del 02.10.2019 nella quale è riferito che non è possibile ottenere copia dell'indicato titolo edilizio in quanto l'archivio del Comune di Portici ha subito, in data 27.12.2000, un incendio.**

Si è invece ricevuta copia della pratica DIA prot. 27801 del 23.06.2003 presentata da Scarano Angelo (Frattaminore, 11.04.1946) in qualità di Legale Rappresentante della Società OMISSIS (originario proprietario dei beni staggiti) e riferita all'immobile in oggetto. Tale DIA è relativa alle opere eseguite per ricavare, al piano seminterrato del fabbricato in cui ricadono i beni staggiti, da un unico ambiente numerosi box-auto.

Il Comune ha trasmesso ai sottoscritti DIA prot. 27801 del 23.06.2003, VARIANTE alla DIA prot. 24379 del 25.05.2004, COMUNICAZIONE DI CHIUSURA LAVORI prot. 19973 del 01.03.2005.

Non risultano, come riportato nella certificazione ottenuta dal Comune, istanze di sanatoria riferite agli immobili pignorati ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94, 326/03 né altre pratiche edilizie.

Come descritto in precedenza i due subalterni sono allo stato attuale accorpati ed utilizzati come un'unica unità immobiliare. Il collegamento dei due subalterni è stato realizzato tramite l'utilizzo di un montacarichi di collegamento tra i due livelli.

Come si evince dal certificato ottenuto dal Comune di Portici (cfr.all. 10) non sono state inoltrate istanze per l'ottenimento di un titolo edilizio atto ad eseguire l'accorpamento tra i due subalterni.

Dal momento che i subalterni individuano due cespiti con categoria catastale differente e che i due immobili- locale commerciale e deposito – hanno mantenuto i loro originari differenti accessi si ritiene più congruo piuttosto che inoltrare una pratica di sanatoria per l'accorpamento effettuato in assenza di titolo edilizio ripristinare lo stato pregresso con l'eliminazione del montacarichi interno.

Per l'eliminazione del montacarichi si stima un importo forfettario di € 3.000,00.

Per completezza si specifica che l'accorpamento potrebbe essere sanato tramite l'inoltro di una Istanza di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e conseguente nuovo accatastamento.

Andranno altresì sanati tramite la presentazione di una CILA in sanatoria i lavori interni effettuati per ricavare al piano deposito il locale w.c. e il piccolo ambiente con angolo cottura ad uso del titolare dell'attività commerciale. Il costo di tale pratica comprensivo di spese tecniche è stimato forfettariamente in € 3.000,00.

3.9 NONO QUESITO

Verificare l'esistenza di dichiarazione di agibilità previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica.

sono sprovvisti di certificato di agibilità e di Attestazione di Prestazione energetica.

Analogamente per gli immobili in Portici, inoltrata istanza al Comune di Portici al fine di ottenere copia della Licenza Edilizia n. 67 del 19.12.1962 con la quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte i cespiti pignorati, si è ricevuto riscontro attestante l'impossibilità di fornire tale documentazione in quanto l'Archivio del Comune ha subito un incendio in data 27.12.2000.

Dalla stessa certificazione non risultano estremi di altra documentazione edilizia.

3.10 DECIMO QUESITO

Indicare lo stato di possesso degli immobili.

Per quanto attiene l'immobile in Portici costituito da n. 2 subalterni riportati al NCEU del Comune di Portici al **foglio 3, part. 1351, sub. 137, Cat. C/2, classe 1, Via Galileo Galilei n. 20, piano S1, e foglio 3, part. 1351,**

sub. 139, Cat. C/1, Via Galileo Galilei n. 20, piano T, i sottoscritti hanno ottenuto copia di n. 2 contratti di locazione dal conduttore del bene sig. OMISSIS, in qualità di amministratore della Soc. OMISSIS avente ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Portici (NA) da adibire ad attività commerciale.

I sottoscritti hanno inoltrato istanza all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Territoriale di Aversa al fine di verificare la regolarità di tali contratti.

Dalla certificazione ottenuta quale riscontro della istanza inoltrata prot. 87495 del 30.09.2019 si è appurato che il contratto di locazione registrato presso questo ufficio in data 03.04.2009 al numero 3689 per il periodo compreso dal 01.04.2009 al 31.03.2015, risulta risolto in data 08.09.2009, mentre per il contratto di locazione numero 5926 registrato in data 08.06.2009, per il periodo compreso dal 15.06.2009 al 14.06.2015, risulta scaduto alla data naturale indicata dalle parti, come da allegato prospetto (cfr.all. 11).

3.11 UNDICESIMO QUESITO

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalla documentazione rinvenuta non si ha notizia se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

3.12 DODICESIMO QUESITO

verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Dalla certificazione ottenuta dall'Ufficio Usi Civici della Regione Campania non risultano terreni gravati da Usi Civici per il Comune di Portici.

3.13 TREDICESIMO QUESITO

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- 1– TRASCRIZIONE del 17/12/2004 - Registro Particolare 39711 Registro Generale 59547 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 12581 del 02/12/2004. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

- 2– ISCRIZIONE del 05/06/2006 - Registro Particolare 14733 Registro Generale 40984 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 28361/8375 del 01/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4673 del 29/07/2010 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO);

- 3– TRASCRIZIONE del 20/10/2009 - Registro Particolare 45849 Registro Generale 62487 Pubblico ufficiale NOTAIO OMISSIS Repertorio 29905 del 27/12/2006 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

- 4– TRASCRIZIONE del 17/11/2015 - Registro Particolare 33781 Registro Generale 42492, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 10548 del 08/10/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.14 QUATTORDICESIMO QUESITO

fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso;

I beni ricadenti nel Comune di Portici sono parte del condominio in via Galileo Galilei n. 20. Come da certificazione ottenuta dall'Amministratore pro-tempore del Condominio del fabbricato in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento le somme dovute relativamente alla proprietà della Società OMISSIS/INQUILINO OMISSIS sono riportate qui di seguito (cfr.all. 14):

- TOTALE DOVUTO AL CONDOMINIO VIA GALILEI, 20 PORTICI EURO 97,85 + EURO 21,99;
- TOTALE DOVUTO AL CONDOMINIO BOX VIA GALILEI, 20 PORTICI EURO 331,54 + EURO 29,18.

3.15 QUINDICESIMO QUESITO

valutare complessivamente i beni.

Per determinare il valore degli immobili, la sottoscritta ha proceduto a calcolare la superficie commerciale, rifacendosi alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare* redatte dall'Agenzia del Territorio nel rispetto del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, *Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662.*

Tale decreto assume il metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il valore dell'immobile è calcolato in riferimento alla superficie commerciale e alla superficie utile.

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

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

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

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

Per i coefficienti di omogeneizzazione ci si riferisce ai seguenti parametri:

balconi, terrazzi e similari se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30% fino a mq. 25 e del 10 per cento per la quota eccedente, soffitte computate nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali, nella misura del 25 per cento qualora non comunicanti.

IMMOBILI IN PORTICI:

SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 139

MQ COMMERCIALI

MQ. 65,00

VETRINE

MQ. $8,38 \times 0,30 = 2,50$

SUPERFICIE SUB 137

MQ. COMMERCIALI

MQ. 240,00

RAMPA

MQ $50 \times 0,50 =$ MQ 25

foglio 3 – part. 1351 – sub 137 catg C/2	MQ 265,00
Foglio 3 – part. 1351 – sub 139 catg C/1	MQ 67,50

Tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ed estrinseche del contesto nel quale questa si inserisce, per individuare il più probabile valore di mercato i sottoscritti hanno proceduto con una stima sintetico-comparativa riferendosi al valore di mercato che beni di caratteristiche analoghe a quelle del cespite da stimare hanno ottenuto in libere trattative di compravendita.

A tal fine si è proceduto a:

- condurre in sito apposita indagine, presso operatori del settore immobiliare e consultati i dati riportati nelle pubblicazioni specializzate con riferimento alle quotazioni del Comune di Napoli;
- rilevare le quotazioni parametriche dell'Agenzia del Territorio, anno 2019 semestre II, per gli immobili a destinazione residenziale;

Dalle indagini espletate risulta:

INDAGINI DI MERCATO	min. 1.500,00 €	max 3.000,00
O.M.I. NEGOZI E BOTTEGHE	min. 1.400,00€	max 2.850,00
O.M.I. MAGAZINI	min. 450,00 €	max 900,00

Tenendo conto delle quotazioni indicate e considerate le caratteristiche del bene in esame si è individuato il più probabile valore di mercato del cespite in esame in 2.100,00 €/mq per il negozio e in 600,00 €/mq per il magazzino da cui si ricava:

$$\text{NEGOZIO MQ. } 67,50 \times 2.100,00 = 141.750,00$$

$$\text{MAGAZINO / DEPOSITO MQ } 265,00 \times 600 = 159.000,00$$

Al valore desunto vanno detratti i costi per l'eliminazione del montacarichi interno e per la sanatoria delle opere interne eseguite nel locale del deposito pari a :

ELIMINAZIONE MONTACARICHI € 3000 (da attribuire in parti uguali ai due subalterni)

CILA IN SANATORIA € 3.000,00 (da attribuire solo al sub 137)

$$\text{NEGOZIO MQ. } 67,50 \times 2.100,00 = 141.750,00 - 1.500,00 = 140.250,00$$

$$\text{MAGAZINO / DEPOSITO MQ } 265,00 \times 600 = 159.000,00 - 1.500,00 - 3.000,00 = 154.500,00$$

Infine anche alla stima per tali immobili va applicato il coefficiente di deprezzamento per mancanza di garanzia per vizi occulti:

$$\text{VALORE A BASE D' ASTA NEGOZIO } \mathbf{\text{€ } 140.250,00 \times 0.90 = \text{€ } 126.225,00}$$

VALORE A BASE D'ASTA MAGAZINO / DEPOSITO € 154.500,00 x 0.90 = 139.050,00

SEDICESIMO QUESITO

Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia dell'intero cespiti; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Come riportato ai paragrafi precedenti il diritto di proprietà sui cespiti è così suddiviso:

IMMOBILI	OMISSIS SAS		OMISSIS
----------	----------------	--	---------

IMMOBILI IN PORTICI VIA GALILEO GALILEI NCEU FG. 3, P.LLA 1351 SUB. 137-139	1000/1000 PIENA PROPRIETA'		
--	-------------------------------	--	--

3.16 DICIASSETTESIMO QUESITO

Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

E' stato acquisito presso il Comune di Frattaminore (NA) estratto di matrimonio dal quale risulta che OMISSIS ha contratto matrimonio in data 1 luglio 1972 con OMISSIS. Nell'estratto di matrimonio (cfr.all. 6) non risulta alcuna annotazione. Dal momento che nella certificazione notarile ipocatastale (cfr.all. 2) si riferisce che OMISSIS e OMISSIS sono coniugati in regime di separazione legale dei beni i sottoscritti hanno richiesto copia dell'Atto per Notaio OMISSIS con il quale fu sciolta la comunione dei beni.

Si è provveduto ad effettuare Visura Camerale storica riferita alla OMISSIS di OMISSIS e C sas- società debitrice (cfr. all. 6).

I sottoscritti si sono, altresì, procurati i certificati di residenza storica riferiti ai sigg. OMISSIS e OMISSIS presso il Comune di Capri (cfr. all. 10)

3.17 DICIANNOVESIMO QUESITO

Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

Dall'analisi delle visure ipotecarie riferite ai cespiti pignorati risultano altre procedure esecutive oltre la presente e precisamente presso il **Tribunale di Napoli Nord** ed il **Tribunale di Cassino**.

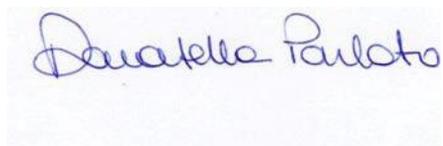
Queste procedure non sono relative agli immobili staggiti nella procedura esecutiva per la quale si

elabora la presente relazione.

Napoli, 20.10.2020

In fede
(I CTU)

Arch. Donatella Parlato



Ing. Stefano Cardile

