

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. A. Cirma

RGE n° 108/2018

promossa da

.....

contro

.....

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
ed
Allegati

LOTTO UNICO

Indice

1.	Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
2.	Risposte ai quesiti	pag. 6
	Verifica delle completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag. 7
2.1	Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento	pag. 8
2.2	Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti.....	pag. 10
2.3	Identificazione catastale del bene pignorato.....	pag. 21
2.4	Schema sintetico-descrittivo dei lotti.....	pag. 26
2.5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	pag. 27
2.6	Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	pag. 28
2.7	Stato di possesso attuale dell'immobile.....	pag. 33
2.8	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....	pag. 33
2.9	Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	pag. 37
2.10	Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag. 37
2.11	Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	pag. 37
2.12	Valutazione dei beni.....	pag. 38
2.13	Valutazione della quota indivisa.....	pag. 46
2.14	Certificato di Stato Civile, Certificato di matrimonio con annotazioni.....	pag. 46

Allegati

- "A" **Certificazione notarile**.....
- Nota di trascrizione del pignoramento**.....
- Ispezioni ipotecarie**.....
- "B" **Atti di provenienza**.....
- Notaio Sica anno 1994**.....
- "C" **Autorizzazioni edilizio-urbanistiche**
- "D" **Sato civile**.....
- "E" **Preventivo di spesa**

1. Svolgimento delle operazioni peritali

RGE n ° 108/2018

..... contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G.E. Dott. A. Cirma.

PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto il 05/03/2018 ai nn. 9907/7667, la, con sede in Reggio Emilia, rappresentata e difesa dall'Avv. Carlo Lasagni, sottoponeva ad esecuzione l'immobile di proprietà della Sig.ra

La parte creditrice chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott. A. Cirma, al fine di accertare il valore dei beni e la loro trasferibilità, in data 03/12/2020 conferiva l'incarico alla sottoscritta Arch. Carmela Dipierri, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto il nominato custode Avv. Camilla Perone Pacifico provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

- all'esecutata Sig.raa mezzo raccomandata A/R, all' Avv. Carlo Lasagni, per la parte istante via e-mail, veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **27/01/2021** alle ore 12.00 sui luoghi oggetto del pignoramento.

In sede di primo accesso, accompagnata dall' Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, collaboratore di fiducia, mi recavo in Marano di Napoli (NA) alla via San Rocco 89 (ex 86).

Quivi giunti, provvedevamo ad accedere materialmente nell'immobile pignorato, ad effettuare ricognizione dei luoghi ed i relativi rilievi planimetrico e fotografico.

2. Risposte ai quesiti

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

L'esperto

- **verifichi** se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- **precisi** se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva. L'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- **precisi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il creditore procedente :

- ha depositato in data 18/04/2018 certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Valentina Rubertelli che risale fino al 1994 anno in cui è stato trascritto l'atto di compravendita del Notaio Sica, con il quale è stato oggetto di compravendita l'immobile oggetto di esecuzione.
- I dati castali attuali e storici degli immobili pignorati sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva.
- da ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Marano di Napoli è emerso che la Sig.ranon è mai stata residente nel Comune di Marano di Napoli (cfr. Allegato D - Anagrafe).

2.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, etc) ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore ed i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.

Non sono state riscontrate difformità formali visto che la provenienza e la titolarità degli stessi è stata provata sia dalla continuità delle trascrizioni sia da quanto evidenziato negli atti di compravendita (*cf. Allegato A – Ispezioni ipotecarie*).

Inoltre, l'esecutata ha acquisito il bene oggetto della procedura mediante atto di compravendita del Notaio Sica del 19/10/1994 (*cf. Allegato B - Atti di provenienza Notaio Sica anno 1994*).

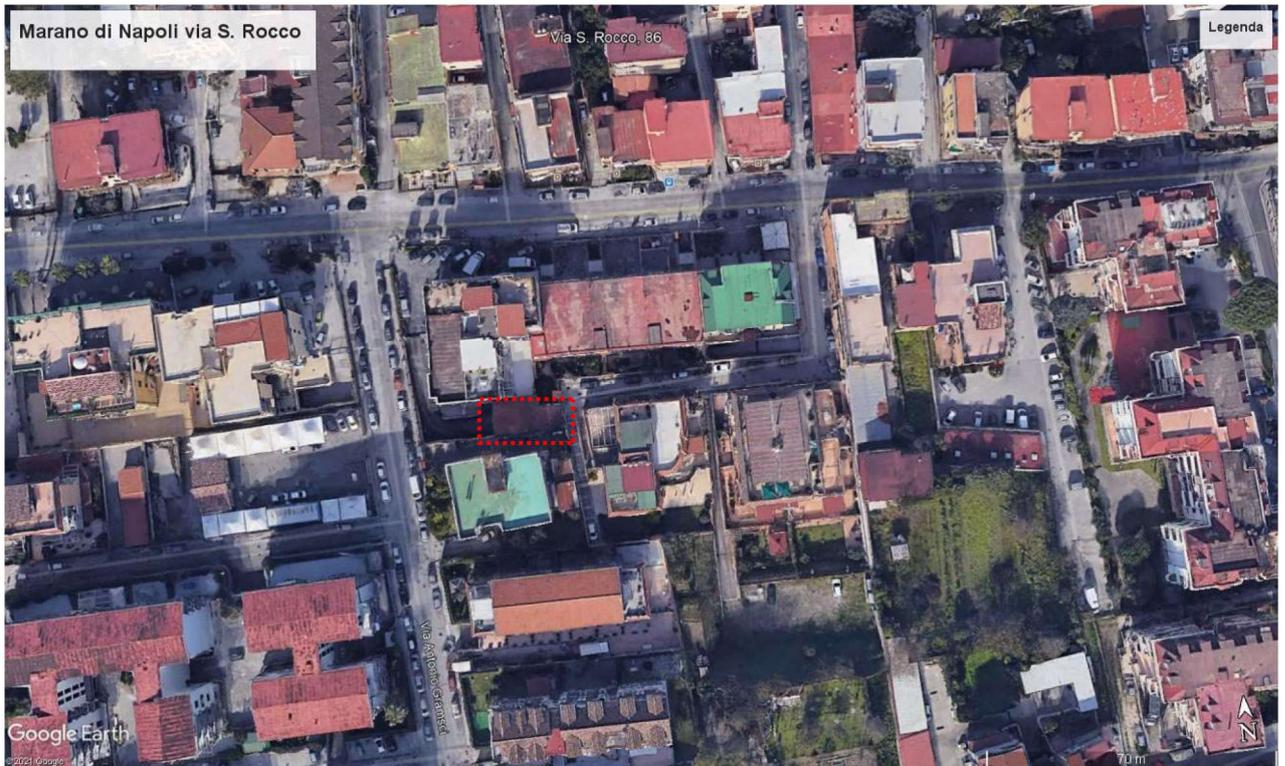
Da quanto emerso dalle ricerche esperite e dal sopralluogo effettuato, la sottoscritta procede nel relazionare formando un unico lotto.

LOTTO UNICO: immobile in **Marano di Napoli (NA) alla via S. Rocco 89 (ex 86)**, piano terra

appartamento nel N.C.E.U. **foglio 6 p.IIa 1084 sub 52** cat. A/2 cl. 3, consistenza 5 vani superficie catastale 102 mq, rendita € 258,23

in ditta: (Napoli, XXXXXXXXXX)

Confini: a Nord con la corte comune, ad Est con altra proprietà, a Sud con altra proprietà, ad Ovest con discesa verso il seminterrato



Marano di Napoli (NA) - Via S. Rocco - individuazione dell'immobile



Marano di Napoli (NA) - Via S. Rocco - individuazione dell'immobile

2.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto proceda alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO: immobile in **Marano di Napoli (NA) alla via S. Rocco 89 (ex 86)**, piano terra

appartamento nel N.C.E.U. **foglio 6 p.IIIa 1084 sub 52** cat. A/2 cl. 3, consistenza 5 vani superficie catastale 102 mq, rendita € 258,23

in ditta: (Napoli, ██████████)

appartamento

- Tipologia catastale: appartamento
- Ubicazione: **Marano di Napoli (NA) - via San Rocco 89, piano terra Parco Oscar**
- Accessi: cancello pedonale e carrabile sulla via San Rocco
- Contesto: zona centrale
- Dotazioni condominiali: ascensore e scale comuni
- Altezza interna utile: media cm 280

Composizione interna ed esterna



Foto 01 - L'immobile visto dalla via San Rocco

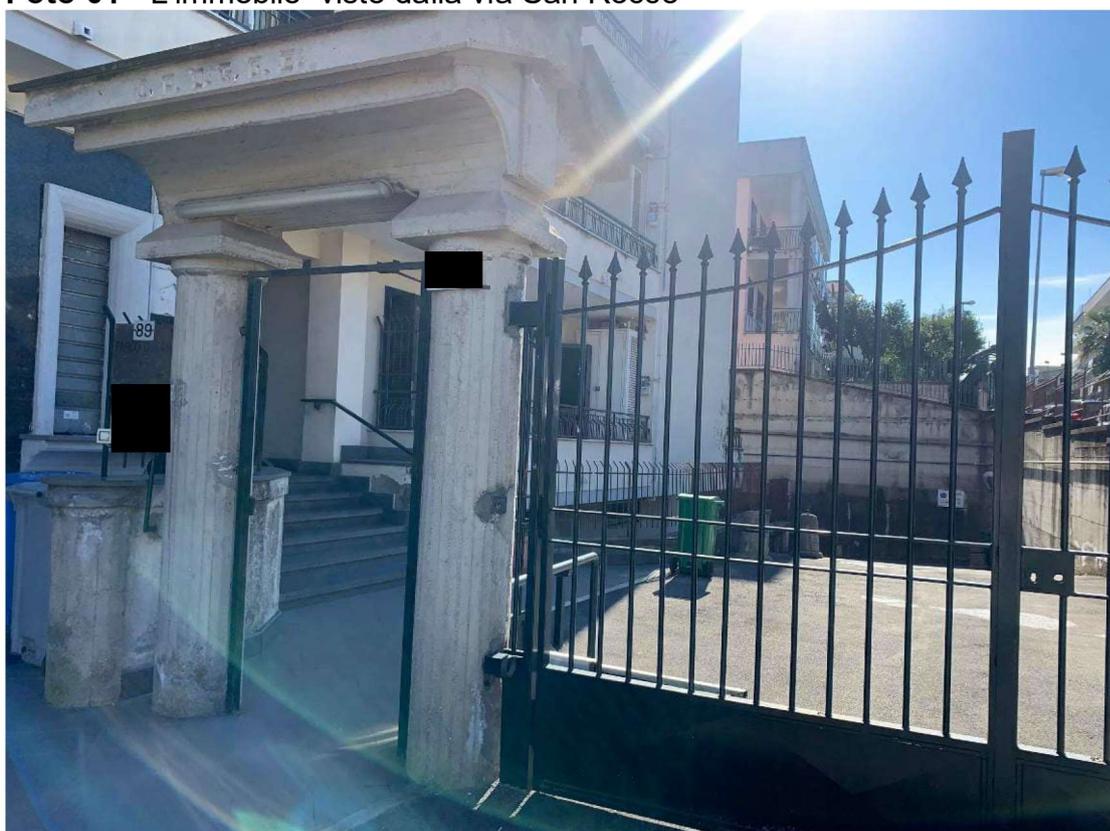


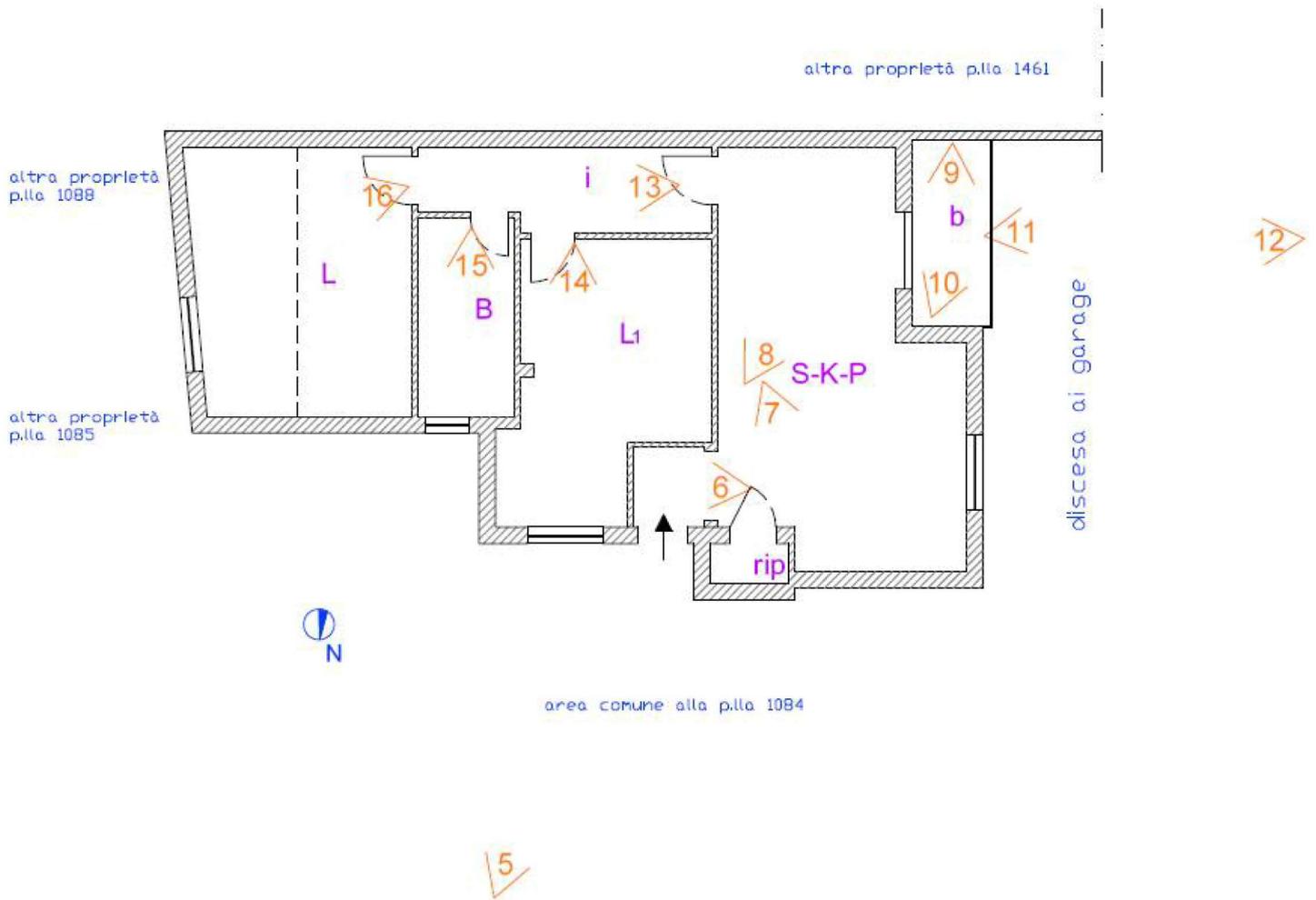
Foto 02 - L'ingresso allo stabile di via San Rocco 89



Foto 03 – L'ingresso



Foto 04 – Le scale condominiali



Coni ottici



Foto 05 – L'ingresso al sub 52 dall'area comune

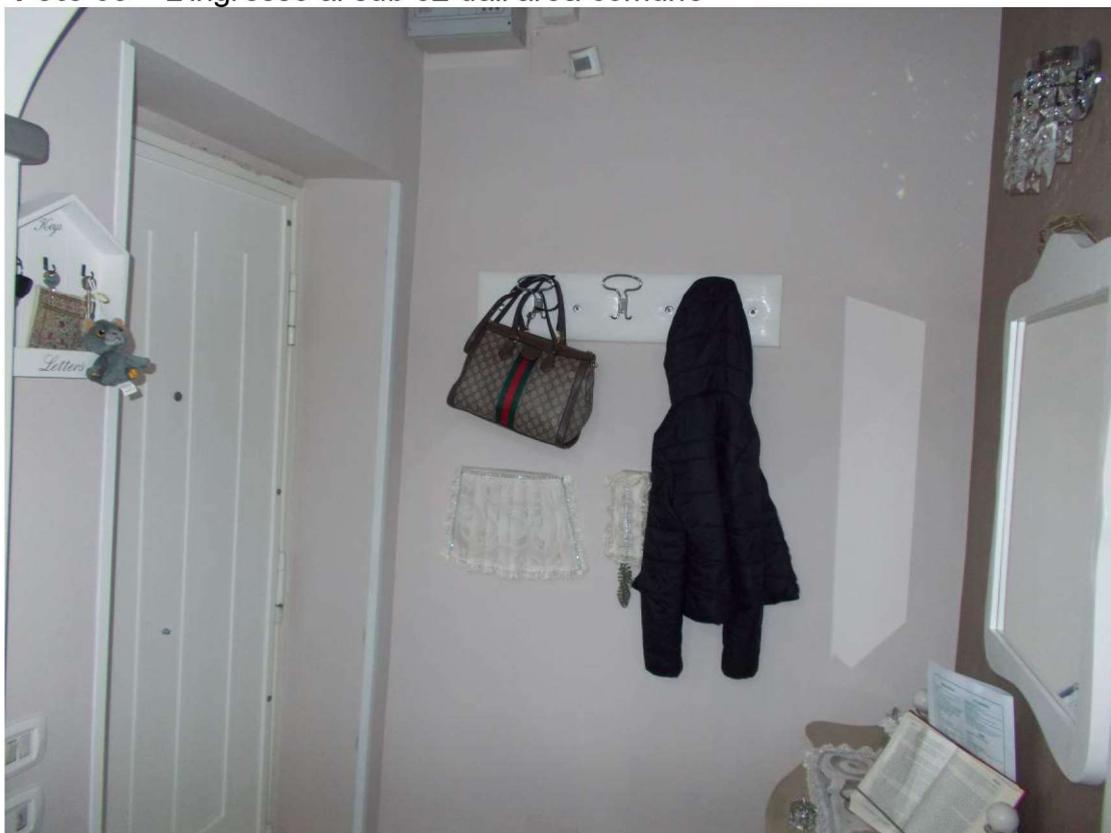


Foto 06 – Il disimpegno di ingresso all'appartamento



Foto 07 – Il soggiorno-cucina-pranzo S-K-P



Foto 08 – Il soggiorno-cucina-pranzo S-K-P



Foto 09 - 10 – Il balcone b



Foto 11 – Vista dal balcone b



Foto 12 – Vista dell’immobile dalla discesa ai garage



Foto 13 – il disimpegno i



Foto 14 – La camera da letto L1



Foto 15 – Il bagno B



Foto 16 – La camera da letto L

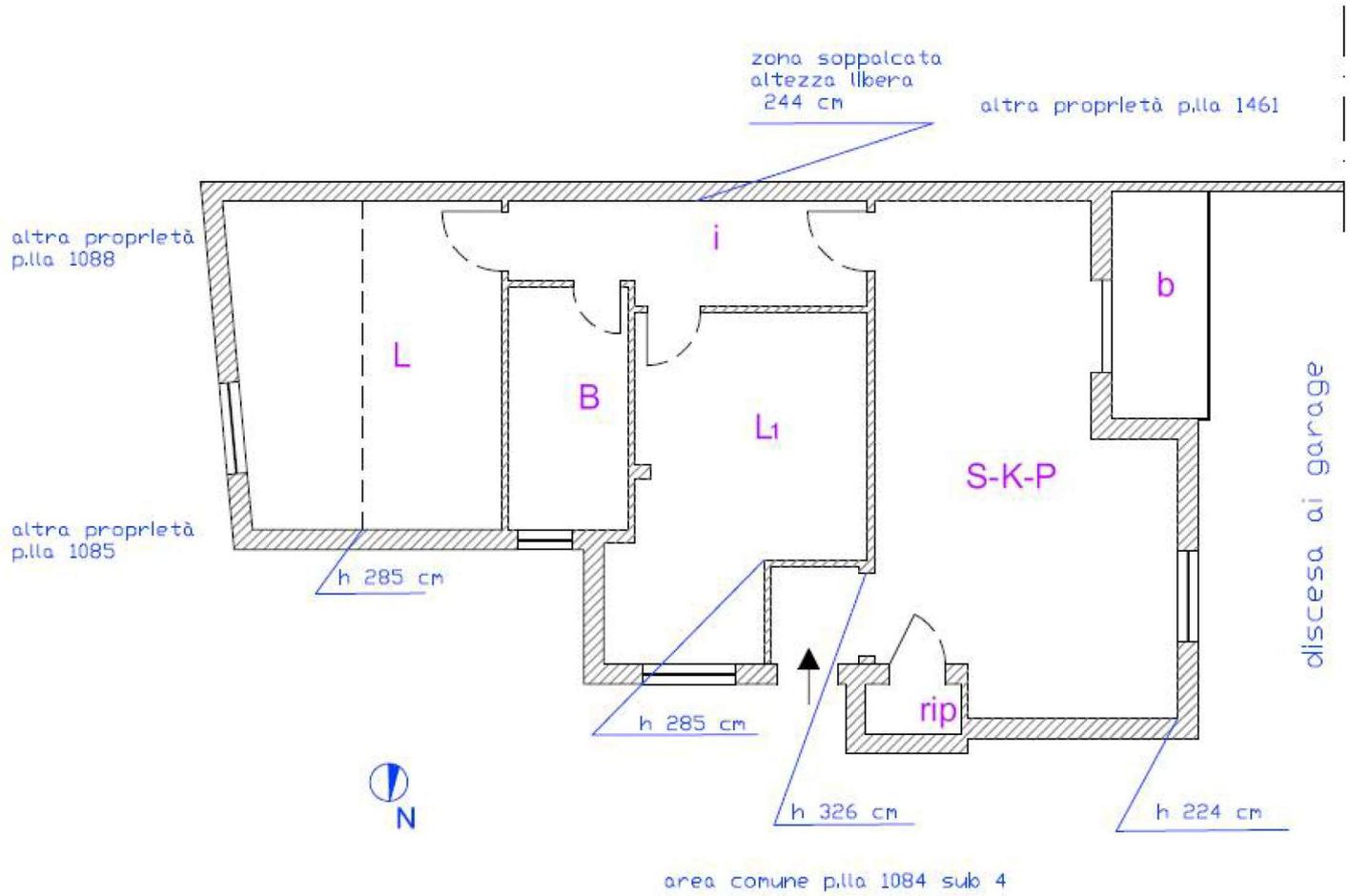
Appartamento:

Superficie lorda (coeff.al 100%)	mq 100.85	mq 100.85			
Superficie balcone (coeff. al 30%)	mq 5.04	mq 1.51			
	TOTALE	mq 102.36			
Esposizione	Nord-Sud				
Condizioni di manutenzione	Ottimo	Mediocre	Buono x	suffic.	Scarso
Caratteristiche strutturali	Struttura con intelaiatura in legno lamellare e tompagni in laterizi				
Caratteristiche interne	Ottimo	Mediocre	buono x	suffic.	Scarso
Impianti	Non risultano certificazioni				

Certificato di prestazione energetica (APE)	Presente	Non presente X
--	-----------------	---------------------------------

Costi necessari per l'acquisizione dell'Ape. Si stimano:

€ 500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato



Planimetria dello stato di fatto

2.3 Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto proceda all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

LOTTO UNICO: immobile in **Marano di Napoli (NA) alla via S. Rocco 89 (ex 86)**, piano terra

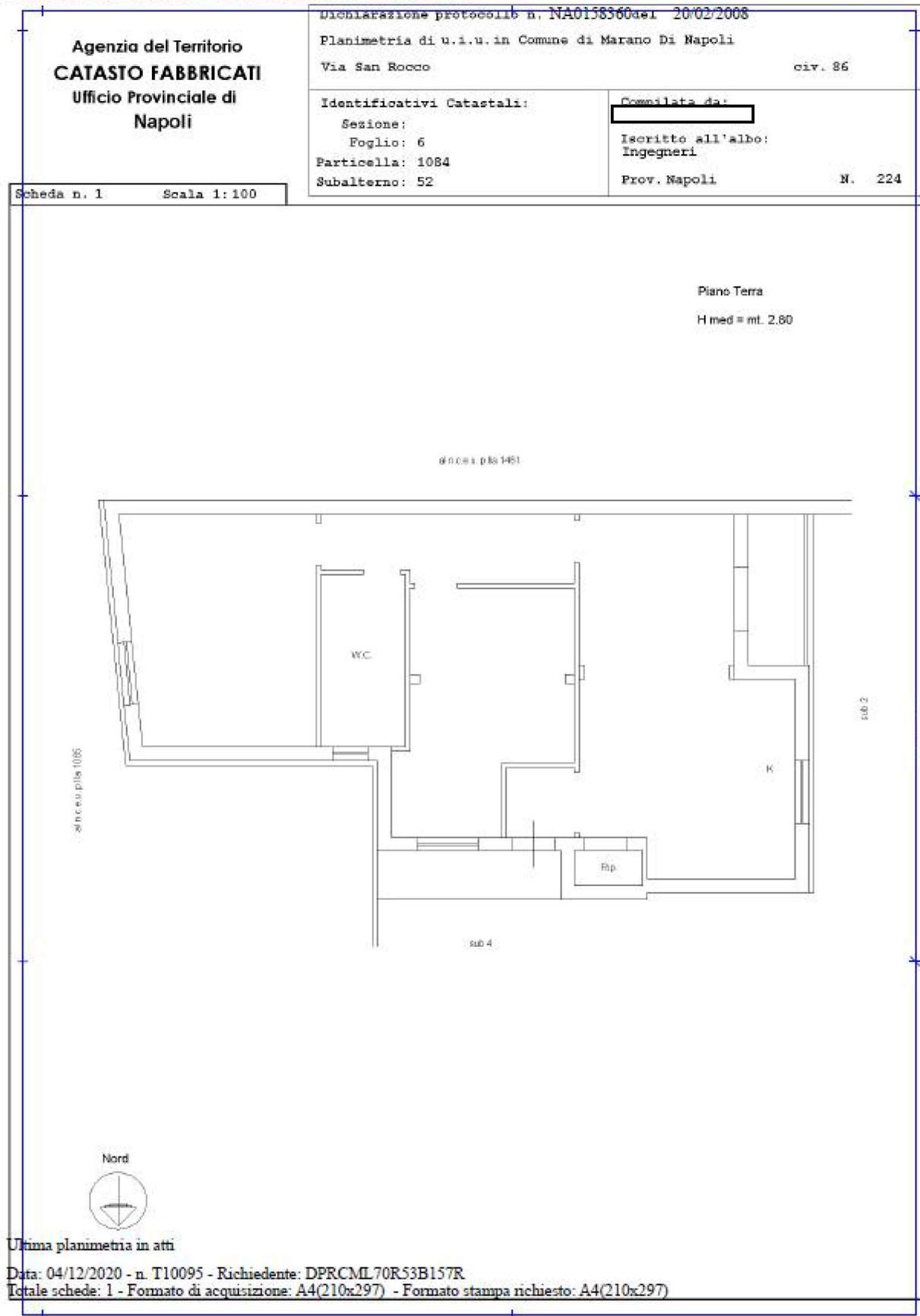
appartamento nel N.C.E.U. **foglio 6 p.IIa 1084 sub 52** cat. A/2 cl. 3, consistenza 5 vani superficie catastale 102 mq, rendita € 258,23

- 1) sono stati acquisiti gli estratti storico-catastale e le corrispondenti planimetrie catastali
 - I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.
 - Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento.
 - L'intestazione degli immobili corrisponde al reale ed attuale titolare dei beni.
 - L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato edificato su terreno identificato nel CT al foglio 6 p.IIa 1084.
 - L'immobile in oggetto è censito con il n.52 di subalterno dal 20/02/2008; il sub 52 deriva dal sub 3 costituito nel NCEU in data 5/11/1993.



Mapa catastale

Data: 04/12/2020 - n. T10095 - Richiedente: DPRCML70R53B157R





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2020

Data: 03/12/2020 - Ora: 16.23.40 Segue

Visura n.: T305935 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MARANO DI NAPOLI (Codice: E906)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 6 Particella: 1084 Sub.: 52

INTESTATO

1			(1) Proprieta' per 1000/1000
---	--	--	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	1084	52			A/2	3	5 vani	Totale: 102 m ² Totale escluse aree scoperte*: 100 m ²	Euro 258,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 86 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E906 - Sezione - Foglio 6 - Particella 1084

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	1084	52			A/2	3	5 vani		Euro 258,23	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/02/2009 protocollo n. NA0164028 in atti dal 20/02/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11158.1/2009)
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 86 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2020

Data: 03/12/2020 - Ora: 16.23.40 Segue

Visura n.: T305935 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	1084	52			A/2	3	5 vani		Euro 258,23	Variazione del 20/02/2008 protocollo n. NA0158360 in atti dal 20/02/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE (n. 12817.1/2008)
Indirizzo		VIA SAN ROCCO n. 86 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 20/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI							DIRITTI E ONERI REALI		
1								(1) Proprieta' per 1000/1000		
DATI DERIVANTI DA		del 20/02/2008 protocollo n. NA0158360 in atti dal 20/02/2008 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE (n. 12817.1/2008)								

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/11/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	1084	3								ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/11/1998 in atti dal 08/02/1999 (n. 3620.2/1999)
Indirizzo		VIA SAN ROCCO piano: T;										
Notifica		-										
Annotazioni		corte mq. 107 - passaggi intermedi da esaminare										
		Partita		1015660		Mod.58		-				

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	1084	3								COSTITUZIONE del 05/11/1993 in atti dal 22/05/1997 E CLS-PF 97 (n. 26978.1/1993)
Indirizzo		VIA SAN ROCCO piano: T;										
Notifica		-										
Annotazioni		corte mq. 107										
		Partita		7760		Mod.58		-				



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2020

Data: 03/12/2020 - Ora: 16.23.40 Fine

Visura n.: T305935 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 31/12/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 20/02/2008
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1998 protocollo n. NA0158360 in atti dal 20/02/2008 Repertorio n.: 94364 Rogante: NOT SICA Sede: MARANO DI NAPOLI Registrazione: COMPRAVENDITA DEL 19/10/1994 (PREALLINEAMENTO) (n. 24939.1/1998)			

Situazione degli intestati dal 26/11/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESTAZIONE PARZIALE		fino al 31/12/1998
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 31/12/1998
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/11/1998 Voltura in atti dal 08/02/1999 Repertorio n.: 97673 Rogante: SICA SALVATORE Sede: MARANO DI NAPOLI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3620.2/1999)			

Situazione degli intestati dal 19/10/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 26/11/1998
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/10/1994 Voltura in atti dal 22/12/1997 Repertorio n.: 94364 Rogante: SICA Sede: MARANO DI NAPOLI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 24939.1/1995)			

Situazione degli intestati dal 05/11/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 19/10/1994
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 05/11/1993 in atti dal 22/05/1997 Registrazione: E CLS-PF 97 (n. 26978.1/1993)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

2) A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante i sopralluoghi effettuati in data 27/01/2021, con la planimetria catastale e con i documenti allegati alla domanda di Condono si è rilevato che:

L'immobile risulta NON CONFORME: l'immobile è abusivo ed oggetto di domanda di sanatoria.

2.4 Schema sintetico – descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO: immobile in **Marano di Napoli (NA) alla via S. Rocco 89 (ex 86)**, piano terra

appartamento nel N.C.E.U. **foglio 6 p.IIa 1084 sub 52** cat. A/2 cl. 3, consistenza 5 vani superficie catastale 102 mq, rendita € 258,23

- piena proprietà di appartamento ubicato in Marano di Napoli (NA) **alla via San Rocco 89** - piano terra
- L'immobile **confina:** a Nord con la l'area comune p.IIa 1084 sub 4, ad Est con altra proprietà p.IIe 1085 e 1088, a Sud con altra proprietà p.IIa 1461, ad Ovest con discesa ai garage stessa particella sub 2.
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
- l'immobile oggetto di perizia è stato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizio-urbanistiche, ma può essere sanato.
- Il fabbricato ricade in zona **C15 - area omogenea di espansione urbana.**

PREZZO BASE Lotto Unico **€ 122.000,00**

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

L'esperto deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Pignoramento trascritto il 05/03/2018

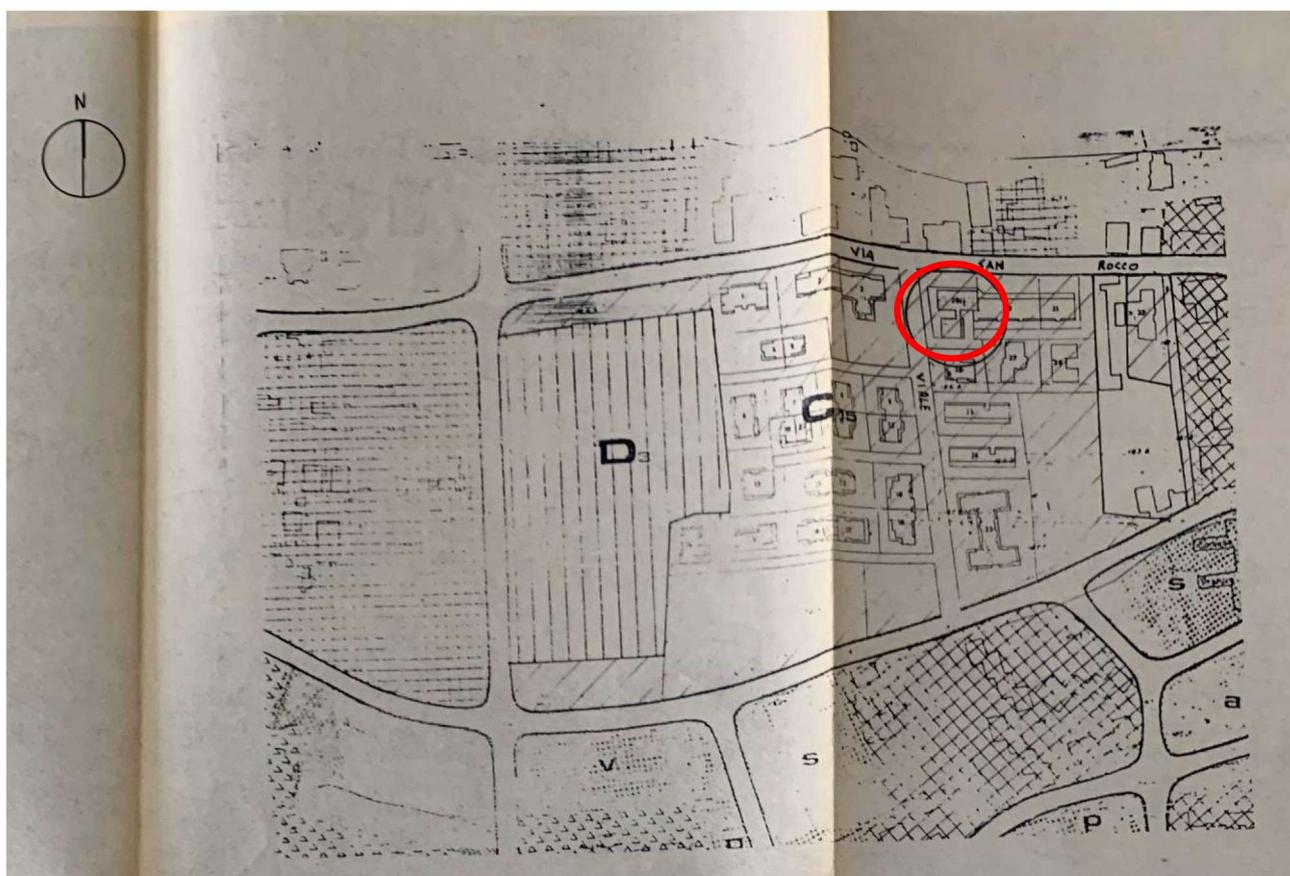
PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI - LOTTO UNICO

- 19 ottobre 1994 atto di compravendita per Notaio Salvatore Sica rep. 94364/24348 trascritto il 03/11/1994 ai nn. 32345/24399, con il quale (Napoli, ██████████) di stato libero, ha acquistato dalla di con sede in Qualiano la piena proprietà del terrazzo di copertura del garage sito al piano interrato, della superficie di circa 106 mq, all'epoca riportato nel NCEU al foglio 6 p.la 1084 sub 3 .

(cfr. Allegato B - Atti di provenienza - Notaio Sica anno 1994)

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

L'esperto verifichi 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. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella della originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Segnali a questo GE se l'immobile sia privo di dati catastali, ovvero siano indicati i soli dati catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata.



Stralcio del PRG del Comune di Marano di Napoli ed indicazione della particella identificativa dell'immobile che ricade in zona **C15 - area omogenea di espansione urbana**.

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Marano di Napoli è **emerso** che:

▪ l'edificazione del fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di perizia è avvenuta in virtù di Concessione Edilizia n. 015/90 rilasciata il 09/06/1992:

- **Tale C.E. autorizzava la costruzione del fabbricato, per complessivi 14 appartamenti, di 5 terranei e 16 garage interrati e il terrazzo di copertura dei garage interrati.**

▪ successivamente edificava l'immobile oggetto di esecuzione sul terrazzo di copertura dei garage in assenza di autorizzazioni edilizio – urbanistiche. Per l'abuso suddetto veniva presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria Prot. Gen. 8002 del 22/11/1995, che risulta ancora in via di definizione.

La pratica è incompleta ma congrua con le dichiarazioni trasmesse a corredo dell'istanza. Le dimensioni planimetriche e volumetriche riscontrate in sede di accesso risultano congrue con quanto dichiarato nella domanda di concessione edilizia in sanatoria.

NB: Fatto salvo conguagli e/o aggiornamenti degli oneri e degli interessi così come saranno indicati in sede di definizione delle pratiche degli uffici competenti e salvo anche diverse disposizioni legislative o dirigenziali che allo stato non si possono prevedere.

Pertanto, ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria è necessario integrare la richiesta con i seguenti documenti:

1. Titolo di proprietà
2. Elaborati grafici in 3 copie, illustranti la consistenza delle opere abusive, completi di: stralcio aerofotogrammetrico, stralcio catastale, stralcio PRG, planimetria generale con schema fognario, piante, prospetti e sezioni
3. Perizia giurata descrittiva delle opere abusive e delle modalità di smaltimento dei reflui
4. Certificato di idoneità statica delle opere abusive
5. Rilievo fotografico a colori delle opere abusive
6. Estratto di mappa catastale aggiornato
7. Documentazione attestante l'avvenuto accatastamento delle opere (visura e planimetria)
8. Documentazione probatoria circa la liceità delle preesistenze
9. Atto unilaterale d'obbligo ex art. 8 della Legge n. 10/77
10. Dichiarazione ex artt. 416/bis, 648/bis, 648/ter
11. Certificato di residenza storico
12. Stato di famiglia integrale
13. Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà (art. 37 DPR 445/2000) per:
 - epoca di abuso
 - stato delle opere
 - titolarità richiedente
 - prima casa
14. Mod.740 o 101 relativo ai redditi 1993 o autocertificazione (solo per L. 724/94)
15. Denuncia ai fini dell'Imposta Comunale degli Immobili (ICI) ex D.lg. n. 504/92
16. Denuncia ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani

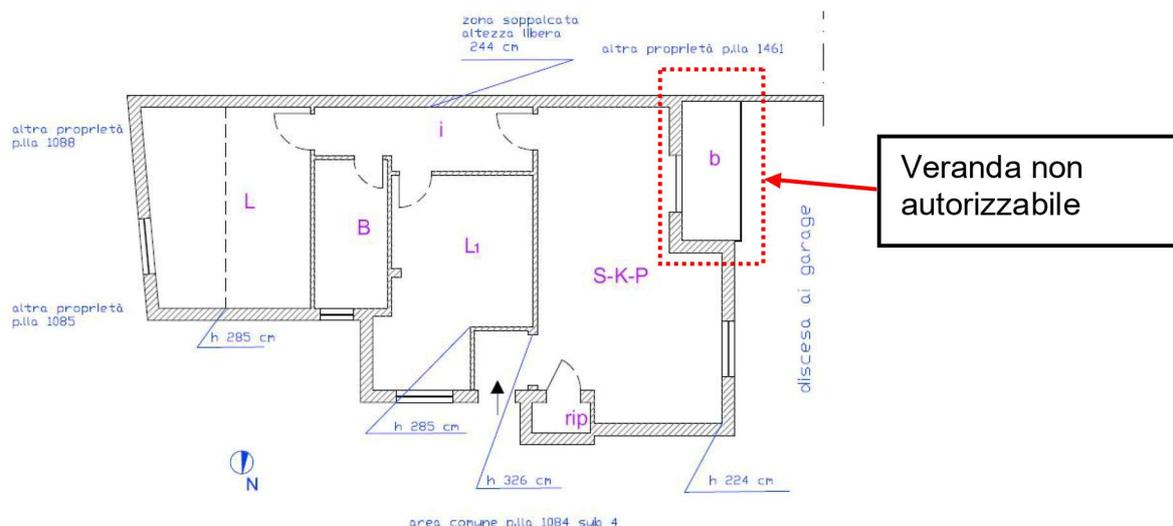
Inoltre, la suddetta richiesta va integrata anche dei pagamenti degli oneri concessori e delle oblazioni così come indicativamente calcolati alla data del 31/12/2021:

- Conguaglio oneri: € 6.382,00
- Saldo oblazioni: € 7.525,00
- Diritti di istruttoria: € 516,00
- Diritti di segreteria: € 300,00
- Marche da bollo: € 16,41

Totale € 14.739,41

La domanda di concessione edilizia in sanatoria deve essere espletata da un tecnico abilitato, pertanto bisogna considerare anche gli onorari professionali.

Infine, bisogna considerare che la veranda rilevata in sede di accesso che è stata realizzata sul balcone prospiciente la discesa garage e non è autorizzabile. Pertanto, si deve considerare la sua demolizione.



Costi per la redazione dell'integrazione della pratica di concessione edilizia in sanatoria

€ 2.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

TOT € 3.172,00

- Conguaglio oneri: € 6.382,00 (calcolati alla data del 31/12/2021)
- Saldo oblazioni: € 7.525,00 (calcolati alla data del 31/12/2021)
- Diritti di istruttoria: € 516,00
- Diritti di segreteria: € 300,00
- Marche da bollo: € 16,41

Totale € 14.739,41

TOT € 3.172,00 + € 14.739,41 = € 17.911,41

Costi per il ripristino dello status quo ante (cfr. Allegato E - Preventivo di spesa)

€ 600,00 + IVA corrente per opere di demolizione e messa in pristino

TOT € 732,00

Attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 634,40

Totale: € 17.911,41 + € 732,00 + € 634,40 = € 19.277,81

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

2.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

All'accesso sui luoghi tenutosi in data 27/01/2021, l'immobile risultava occupato dal Sig. (Napoli, ██████████) insieme alla sua famiglia. Il Sig., residente in Marano di Napoli alla via S. Rocco 89 (come da documento di identità esibito al custode giudiziario in sede di accesso) dichiarava di abitare l'immobile pignorato da circa 25 anni per averlo ricevuto dalla Sig.ra come da atto preliminare di vendita che viene esibito e privo di data.

Ai fini della determinazione del canone di locazione la sottoscritta, effettuate le necessarie indagini, ritiene congruo il canone pari a € 300,00 mensili .

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

- non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- non sono presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- esiste un regolamento condominiale
- non sono emersi atti impositivi di servitù sul bene pignorato

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Condominio: nel fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto della presente è istituita regolare amministrazione condominiale; come riferito alla sottoscritta dall'Avv., Amm.re p.t. del condominio Parco Oscar, l'immobile oggetto di esecuzione è nel possesso dei Sigg.ri

- quota condominiale mensile è pari ad € 20,00
- quota fondo cassa lavori (non ancora deliberati) € 20,00 mensile a forfait
- nessuna quota insoluta a carico dell'immobile
- Morosità per € 288,40 per quote straordinarie Lavori straordinari 2018 approvati e ratificati il 23/01/2020.

Restano pertanto a carico dell'acquirente le mensilità ordinarie così come descritte e le morosità per € 288,40 approvate in data 23/01/2020.



CONDOMINIO
"PARCO OSCAR"
VIA SAN ROCCO NR. 89-MARANO (NA)
C.F.: 94125080633

P.E.C. a: c.dipierri@archiworld.it

Egr. Arch. Carmela DIPIERRI
n.q. di esperto stimatore del
procedimento di Esec. Immobiliare
R.G.E. n. 108/2018 del Trib. di Napoli Nord

Oggetto: **Certificazione/attestazione in riscontro alla sua e-mail del 09/04/2021. Procedura immobiliare R.G.E. n. 108/2018 del Tribunale di Napoli Nord.**

Lo scrivente [redacted] n.q. di amministratore p.t. del Condominio "Parco Oscar" di Via San Rocco nr. 89 in Marano di Napoli (Na), c.f.: [redacted] in relazione ed in riscontro a quanto da Voi richiesto nella Vs. e-mail del 09/04/2021 (allegata alla presente), per

CERTIFICARE ed ATTESTARE

che l'immobile ubicato al p.t. con interno nr. 2/A (catastralmente identificato al fg. 6, p.lla 1084, sub 52), nel possesso dei sig.ri [redacted] facente parte del fabbricato amministrato dallo scrivente n.q., conta:

- * millesimi 30,95 da tabella A (tabella proprietà generale);
- * millesimi 29,84 da tabella D (autoclave);
- * millesimi 9,06 tabella E (ripartizione Enel);
- * millesimi 9,29 tabella F (pulizie);
- * nessun millesimo per la tabella B (scale) e per la tabella C (ascensore), non essendo i predetti servizi asserviti all'immobile;
- * che le parti comuni sono identificate dall'art. 5 dell'allegato "Regolamento di condominio";
- * che l'attuale quota ordinaria condominiale mensile dell'immobile ammonta ad € 20,00 (euroventi/00), come da bilancio preventivo 2020 regolarmente approvato in data 23/01/2020;
- * che il condominio "Parco Oscar" ha costituito un "Fondo Cassa Lavori" (per lavori non ancora deliberati) con rate forfettarie di € 20,00 cadaun mese, giunto (nel corrente mese di maggio 2021) alla rata nr. 33, di cui nessuna rata, ad oggi versata, dagli occupanti dell'immobile;
- * che a tutt'oggi (corrente mese di maggio 2021) non vi sono quote ordinarie insolte (salvo eventuale quota da conguaglio da bilancio consuntivo anno 2020 ad approvarsi nei termini di legge);
- * che risultano, invece, morosità sull'immobile per complessivi € 288,40 (euroduecentoottaantaotto/40) per quote straordinarie "Saldo Lavori Straordinari anno 2018" approvati e ratificati dall'assemblea condominiale del 23/01/2020.

Restando a disposizione, si allegano alla presente, formandone parte integrante:

- 1) Vs. email del 09/04/2021.
- 2) Tabelle millesimali lettera A-B-C-D-E-F del condominio Parco Oscar attualmente in uso.
- 3) Regolamento Condominio "Parco Oscar" attualmente in uso.

La presente certificazione/attestazione è rilasciata su richiesta dell'arch. Dipierri Carmela n.q. e può essere utilizzata per i soli fini ed usi consentiti dalla legge.

Marano di Napoli (Na), li 31/05/2021

L'amministratore p.t. incarica
AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

[redacted]

80018 Marano di Napoli (NA)
C.F. 94125080633

**ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL
CONTESTO DELLA PROCEDURA**

- 1) Iscrizione del 02/02/2010 nn. 4540/884 - ipoteca legale a favore dicon sede i Napoli e contro (Napoli, ██████████) e gravante sull'immobile oggetto di esecuzione.
- 2) Iscrizione del 30/01/2015 nn. 3279/319 – ipoteca giudiziale a favore dellacon sede in Reggio Emilia e contro(Napoli, ██████████) e gravante sull'immobile oggetto di esecuzione.
- 3) Iscrizione del 22/10/2015 nn. 39008/5015 – ipoteca giudiziale a favore del.....con sede in Reggio Emilia e contro (Napoli, ██████████) e gravante sull'immobile oggetto di esecuzione.
- 4) Trascrizione del 05/03/2018 nn. 9907/7667 – pignoramento immobiliare a favore dellacon sede in Reggio Emilia e contro (Napoli, ██████████) e gravante sull'immobile oggetto di esecuzione.
- 5) Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali: per le specifiche si rimanda al par. **2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati**

2.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

2.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non sono emersi pesi od oneri di altro tipo.

2.11 Fornire ogni altra informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Nessuno.

2.12 Valutazione dei beni.

L'esperto determini il valore dell'immobile pignorato con l'indicazione del criterio di stima adottato ai fini della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, ove possibile.

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

LOTTO UNICO: immobile in **Marano di Napoli (NA) alla via S. Rocco 89 (ex 86)**, piano terra

appartamento nel N.C.E.U. **foglio 6 p.IIIa 1084 sub 52** cat. A/2 cl. 3, consistenza 5 vani superficie catastale 102 mq, rendita € 258,23

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, è:

O.M.I. 1° semestre 2020	Borsino immobiliare di Napoli
Abitazioni civili (zona: Semicentrale/SEMICENTRO PIANURA - VIA ADDA, VIA SAN ROCCO): €/mq 1.300,00 e €/mq 1.9500,00	Abitazioni in stabili di fascia media (zona: Semicentrale/SEMICENTRO PIANURA - VIA ADDA, VIA SAN ROCCO): €/mq 1.476,19

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

$$1.300,00 + 1.950,00 = 3.250,00/2 = 1.625,00 \text{ €/mq}$$

$$1.476,19 \text{ €/mq}$$

$$1.625,00 + 1.476,19 = 3.101,19/2 = 1.550,60 \text{ €/mq}$$

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale** ¹ della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli immobili viene considerata in ragione del 100%;
- 2) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;
- 3) La superficie dei balconi o terrazzi viene considerata in ragione del 30%

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisorii interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (**Tabella A**). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

¹ Per **superficie convenzionale** di un'abitazione si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

COEFFICIENTI DI MERITO - appartamento

TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1.15	Semipanoramico	1.05
Signorile	1.10	Panoramico	1.15
Buono	1.00	Luminoso	1.00
Medio	0.90	Poco luminoso	0.95
Popolare	0.80	Solo interna	0.80
Pessimo	0.75		
IMPIANTI E SERVIZI		STATO LOCATIVO	
Riscaldamento aut.	1.02	Libero	1.00
Riscaldamento centr.	1.00	Con sent. di sfratto	0.75
Senza riscaldamento	0.97	Occupato	0.70
Giardino	1.05		
Senza giardino	1.00		
In parco attrezzato	1.10		
Custode	1.03		
Senza custode	0.97		
Con posto auto	1.10		
Senza posto auto	0.85		
UBICAZIONE		FUNZIONALITA'	
Vicino ai collegamenti	1.10	Terrazzi	1.20
No collegamenti	0.95	Più balconi	1.02
Con servizi pubblici	1.10	Un balcone	1.00
No servizi pubblici	0.90	Nessun balcone	0.90
Traffico scarso	1.00	Tripli servizi	1.05
Traffico intenso	0.85	Doppi servizi	1.00
Con servizi commerciali	1.00	Monoservizi	0.95
No servizi commerciali	0.85		
LIVELLO DI PIANO (immobili con ascensore)		LIVELLO DI PIANO (immobili senza ascensore)	
P. seminterrato	0.80	P. seminterrato	0.80
P. terra e rialzato	0.90	P. terra e rialzato	0.95
P. terra con giardino privato	1.00	P. terra con giardino privato	1.00
P. primo	1.00	P. primo	1.00
P. secondo	1.00	P. secondo	0.95
P. terzo e superiori	1.05	P. terzo	0.85
P. ultimo	1.10	P. quarto	0.75
Attico	1.15	Oltre il p. quarto	0.70

TIPOLOGIA (IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE)		VETUSTA'	
Abit. di tipo signorile A/1	2.00	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo civile A/2	1.20	Storico	1.05
Abit. di tipo economico A/3	1.05	Tra 10 e 40 anni	0.90
Abit. di tipo popolare A/4	0.90	Oltre 40 anni	0.80
Abit. di tipo ultrapopol. A/5	0.50	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo rurale A/6	0.70		
Abit. tipo villini A/7	1.40		
Abit. tipici dei luoghi A/11	0.80		
CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	Normale	1.00
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
UBICAZIONE (Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	1.00		
Zona edificata tra 2 e 5 3)	1.20		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
UBICAZIONE (Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
Centro edificato (b)	1.00		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

valore del coefficiente correttivo: $1,00 \times 1,02 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,10 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,20 \times 0,95 \times 1,20 \times 0,90 \times 1,00 = 0,9908 = \mathbf{0,99}$

Valore corretto = Prezzo di mercato medio **1.550,60 Euro/mq** x valore del coefficiente correttivo **0,99 = 1.535,09 Euro/mq**

Appartamento Valore corretto = 1.535,00 Euro/mq

Appartamento:

Superficie lorda (coeff.al 100%)	mq 100.85	mq 100.85
Superficie balcone (coeff. al 30%)	mq 5.04	mq 1.51
	TOTALE	mq 102.36

Il **valore commerciale** dell'immobile è pari a:

102,36 mq x € 1.535,00 = € 157.122,60

Cercando di considerare sia le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata che l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del **10%**, per cui si ha:

€ 157.122,60 – 10 % = € 141.410,34

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare:

prezzo base d'asta : € 141.410,34

a detrarre:

Costi per la redazione dell'integrazione della pratica di concessione edilizia in sanatoria

€ 2.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

TOT € 3.172,00

- Conguaglio oneri: € 6.382,00 (calcolati alla data del 31/12/2021)
- Saldo oblazioni: € 7.525,00 (calcolati alla data del 31/12/2021)
- Diritti di istruttoria: € 516,00
- Diritti di segreteria: € 300,00
- Marche da bollo: € 16,41

Totale € 14.739,41

TOT € 3.172,00 + € 14.739,41 = € 17.911,41

Costi per il ripristino dello status quo ante (cfr. Allegato E - Preventivo di spesa)

€ 600,00 + IVA corrente per opere di demolizione e messa in pristino

TOT € 732,00

Attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 634,40

Condominio

€ 288,40

Totale: € 17.911,41 + € 732,00 + € 634,40 = € 19.277,81 + € 288,00 = € 19.566,21

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

€ 141.410,34 - € 19.566,21 = € 121.844,13

arrotondato € 122.000,00

(prezzo a base d'asta decurtato delle spese)

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

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto una quota indivisa.

2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Marano di Napoli è emerso che la Sig.ra non è mai stata residente nel Comune di Marano di Napoli (*cfr. Allegato D - Stato civile*).

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 47 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Aversa, li 08/06/2020

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)