

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD



III SEZIONE CIVILE – Ufficio Esecuzioni

Giudice Dott. CIRMA Antonio



Promossa da:

XXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXX



RELAZIONE DEL

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Tecnico incaricato

Ing. Mauro PIERRO

Corso Europa, 72 - NAPOLI



Sommario

PREMESSA	3
ATTIVITÀ DEL C.T.U.	4
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.	4
QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	5
QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.	8
QUESITO 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	19
QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.	20
QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.	20
QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	21
QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.	23
QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.	24
QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.	25
QUESITO 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	25
QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	25
QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.	25
QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.	28
QUESITO 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.	29
ELENCO ALLEGATI.....	29
1. VERBALE DI SOPRALLUOGO	
2. VISURA CATASTALE STORICA	
3. PLANIMETRIA DI PROGETTO E STATO ATTUALE LUOGHI	
4. ATTO DI COMPRAVENDITA	
5. ESTRATTO DI MAPPA, ZONE OMI	
6. RILIEVO FOTOGRAFICO	
7. ESTRATTO REGISTRO ATTO MATRIMONIO E CERTIFICATI DI RESIDENZA	
8. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE COMUNE SAN MARCELLINO	

Relazione del consulente tecnico di ufficio

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Antonio CIRMA, con provvedimento del 9 Gennaio 2020, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Ing. Mauro Pierro, con studio in Napoli al Corso Europa n. 72, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Napoli al n° 14630 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n°11510, assegnando il seguente incarico:

Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c.

Quesito 1: Identificare i diritti reali dei beni oggetto del pignoramento

Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

ATTIVITÀ DEL C.T.U.

Il sottoscritto, con decreto del 9 Gennaio 2020, è stato nominato CTU per la procedura R.G. 312/2015 del Tribunale di Napoli Nord. Il giorno 16 Gennaio 2020 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito per via telematica.

Prima di procedere ai sopralluoghi presso i cespiti oggetto della presente procedura, lo scrivente acquisiva presso i competenti uffici la documentazione catastale, notarile, ipotecaria ed urbanistica relativa agli immobili in oggetto.

Sulla scorta di tale documentazione e previo studio della stessa, il giorno 21 Febbraio 2020 alle ore 13,30 si procedeva ad un primo sopralluogo presso l'immobile, al fine di esperire le necessarie operazioni peritali.

A tale sopralluogo presenziava il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, esecutato, la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed il custode incaricato.

Alla presenza dei suddetti, con il supporto delle relative planimetrie catastali, si procedeva al rilievo metrico e fotografico dell' immobile pignorato, sito nel comune di Marano di Napoli (NA) in via Aldo Moro n. 37/A.

A conclusione della attività svolta e dello studio della documentazione acquisita in atti, il C.T.U. ritiene di poter così rispondere ai quesiti posti dal mandato:

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

Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c.

La documentazione in atti è completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.

Risulta depositata in Cancelleria la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta per incarico dell'avvocato del creditore procedente, dal Dott. Pietro SORMANI notaio in Milano, inerente la proprietà libertà e disponibilità "del bene oggetto dell'esecuzione con descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento: "Comune di Marano di Napoli, Regime di piena proprietà 1/1, Catasto Urbano; foglio 3, p.lla 216 sub. 2, via Aldo Moro 37/A": .

Detta certificazione documenta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riguardante gli immobili pignorati, come descritto nella relazione notarile e di seguito riportato:

Unità immobiliare censita nel catasto Fabbricati del comune di Marano di Napoli in ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX codice

fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX come segue: foglio 3, p.lla 216 sub. 2, via Aldo Moro 37/A, piani T-1-2, piani T-1-2, cat. A/4, classe 5, vani 5, rendita castale € 309,87”.

La certificazione notarile risale fino “all’atto di compravendita trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli il 25 Maggio 1946 ai nn. 10429/7554 il 4/10/1946” in forza del quale risultava proprietario dell’unità immobiliare XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Marano di Napoli il 4 Ottobre 1918”.

Alla relazione non è allegato l’estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio degli esegutati, sono riportate le risultanze dell’estratto catastale storico e l’estratto di mappa ma non sono riportati l’estratto attuale in originale né le planimetria catastali.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire i documenti mancanti sopraelencati, allegandoli alla presente relazione (Allegato 3, Allegato 5 ed Allegato 7).

Da tale documentazione si evince che l’esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX risulta coniugato presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (Na) in data XXXXXXXXXXXXXXXX con XXXXXXXXXXXXXXXX (atto n. XXXXXXXXXXXXXXXX).

Non risulta alcuna annotazione nel registro degli atti di matrimonio.

Quesito 1: Identificare i diritti reali dei beni oggetto del pignoramento

L’esecutato risulta essere pieno ed esclusivo proprietario dell’immobili oggetto di pignoramento.

All’esecutato il bene è pervenuto, come riportato nella relazione notarile, nel modo seguente:

- *Con atto di divisione a rogito del notaio Giuseppe Rotondo di Napoli, in data 18 Luglio 2003 n. 20887 di repertorio e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 24 Luglio 2003 ai nn. 31308/22453 l’immobile in oggetto è stato assegnato in piena proprietà al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX”*

E’ stato acquisito tale atto di proprietà, che è stato allegato alla presente relazione (Allegato 4).

Il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento corrisponde a quanto in titolarità dell’esecutato, in forza degli atti sopra riportati.

Per quanto inerente i beni pignorati, di seguito l’estratto dell’atto di pignoramento:

“Comune di Marano di Napoli (Na)

Regime di piena proprietà 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXX

Catasto Urbano Foglio 3 – p.lla 216 – sub. 2 – Cat. A4 – vani 5 – piano T-1-2 – Via Aldo Moro 37/A.”

I dati catastali dell’immobile oggetto di pignoramento sono riportati nella tabella di seguito:

CATASTO FABBRICATI										
Comune	Sez	Foglio	Part.Ila	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
E906		3	216	2		A/4	5	5 vani	Totale: 142m2 Totale escluse aree scoperte: 138m2	€ 309,87

I dati sopra riportati (invariati rispetto alla data del pignoramento) coincidono con quelli menzionati nell'atto di pignoramento.

Si è provveduto a recepire estratto di mappa (Allegato 5) della particella su cui è edificato l'immobile. L'area di sedime destinata al fabbricato, individuato con la particella 216, coincide con quella rilevata da aerofotogrammetrie estratte da internet, come si può evincere confrontando le immagine sotto riportate, la prima ricavata da Google Maps la seconda ricavata come estratto di mappa dal catasto terreni.



Figura 1 - Aerofotogrammetria



Figura 2– Estratto di Mappa

I beni oggetto di pignoramento per le loro caratteristiche, in fase di vendita possono formare un unico lotto, individuato dai relativi dati catastali, così come di seguito riportato.

Lotto Unico

CATASTO FABBRICATI										
Comune	Sez	Foglio	Part.IIa	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
E906		3	216	2		A/4	5	5 vani	Totale: 142m2 Totale escluse aree scoperte: 138m2	€ 309,87

Parte di edificio che si sviluppa su tre piani fuori terra, che presente i seguenti confini:

- A nord con particella 217 (corte)
- Ad est con sub 7 stessa particella
- A sud con sub 6 stessa particelle (cortile)
- Ad ovest con particella 217 (corte)

Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Le operazioni peritali si sono svolte presso l'immobile pignorato, previa comunicazioni di rito, nel giorno 21 Febbraio 2020 alle ore 13,30.

In occasione del sopralluogo, del quale si allega il verbale (Allegato 1), sono stati eseguiti i necessari rilievi metrici e fotografici.

Si è provveduto ad acquisire la visura catastale storica (Allegato 2) degli immobili pignorati, da cui si evince che l'immobile è situato nel Comune di Marano di Napoli (Na), alla via Aldo Moro n.37/A , e risulta censito all'Agenzia del Territorio di Napoli con i seguenti dati:

CATASTO FABBRICATI										
Comune	Sez	Foglio	Part.IIa	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
E906		3	216	2		A/4	5	5 vani	Totale: 142m2 Totale escluse aree scoperte: 138m2	€ 309,87

I dati reali ed attuali dei beni coincidono con quelli riportati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di piccole differenze non rilevanti.

A valle dei rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo, si è provveduto a redigere planimetria dei luoghi di causa. Si è provveduto a redigere inoltre planimetrie dove sono comunque indicate le differenze riscontrate in fase di sopralluogo rispetto alle planimetrie catastali (Allegato 3).

1. Descrizione della zona in cui sono ubicati gli immobili pignorati

Gli immobili oggetto del pignoramento ricadono, come precedentemente precisato, nel Comune di Marano di Napoli, nella zona nord-est dello stesso al confine tra il comune di Marano ed il comune di Villaricca. .

L'immobile è costituito da una porzione di fabbricato semindipendente che si appoggia per un solo lato sull'edificio adiacente (stessa particella), e si sviluppa su tre piani fuori terra.

All'immobile, che presenta un ingresso indipendente, si accede da una traversa di via Aldo Moro, dove sono ubicati vari edifici.

2. Descrizione dell'edificio in cui sono ubicati gli immobili pignorati

L'edificio, come precisato precedentemente, si presenta come una porzione di fabbricato indipendente, che si sviluppa su 3 piani fuori terra.

Il corpo di fabbrica è costituito in muratura portante, con solai presumibilmente in latero-cementizio. Le caratteristiche dell'edificio sono di tipo civile con prospetti intonacati.

L'edificio nel suo complesso risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione.



Figura 3 - Aerofotogrammetria



Figura 4: Vista 3D Edificio



Figura 5 – vista edificio lato sud



Figura 6 – Ingresso immobile

3. Descrizione degli immobili pignorati

La porzione di fabbricato su cui insiste l'immobile presenta una rampa di scala con ballatoio esterno da cui si accede al piano, terra attualmente adibito a deposito, ed al primo piano da dove si accede all'abitazione. L'abitazione si sviluppa sui restanti due piani dell'edificio.

L'immobile attualmente è adibito ad utilizzo di tipo abitativo, coerentemente con quanto previsto dalla sua categoria catastale.

L'immobile (dati catastali fl.3, p.la 216, sub. 2), presenta i seguenti confini:

- A nord con particella 217 (corte)
- Ad est con sub 7 stessa particella
- A sud con sub 6 stessa particelle (cortile)
- Ad ovest con particella 217 (corte)

Si è provveduto a redigere planimetria dello stato attuale dei luoghi In base ai rilievi metrici effettuati in fase di sopralluogo, planimetria riportata nelle figure di seguito ed allegata alla presente relazione (Allegato 3).

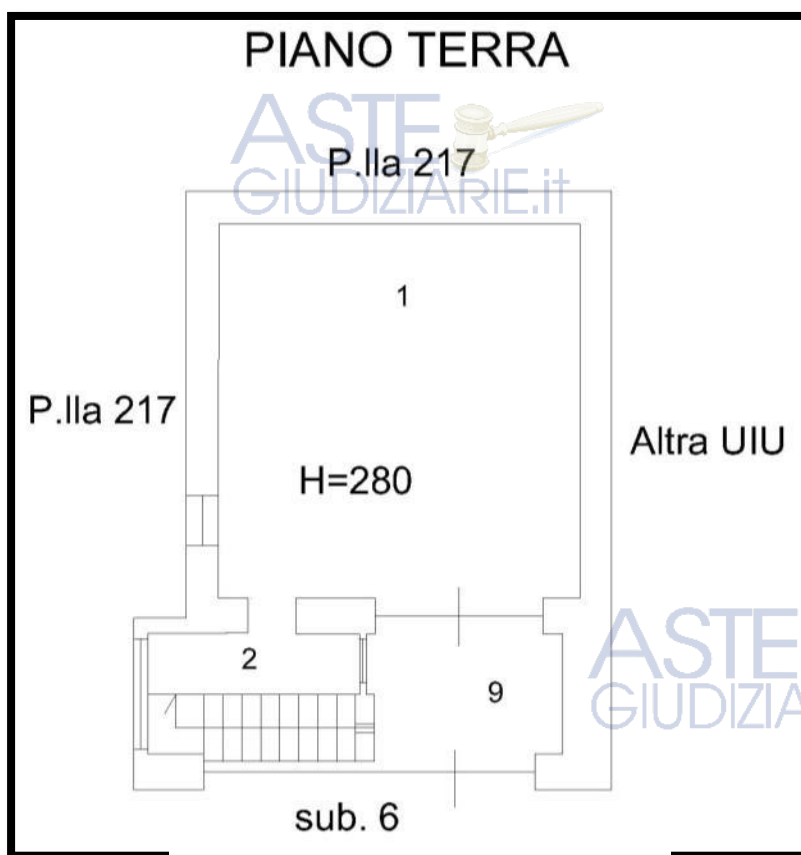


Figura 7 – Plan. Stato Luoghi Piano Terra

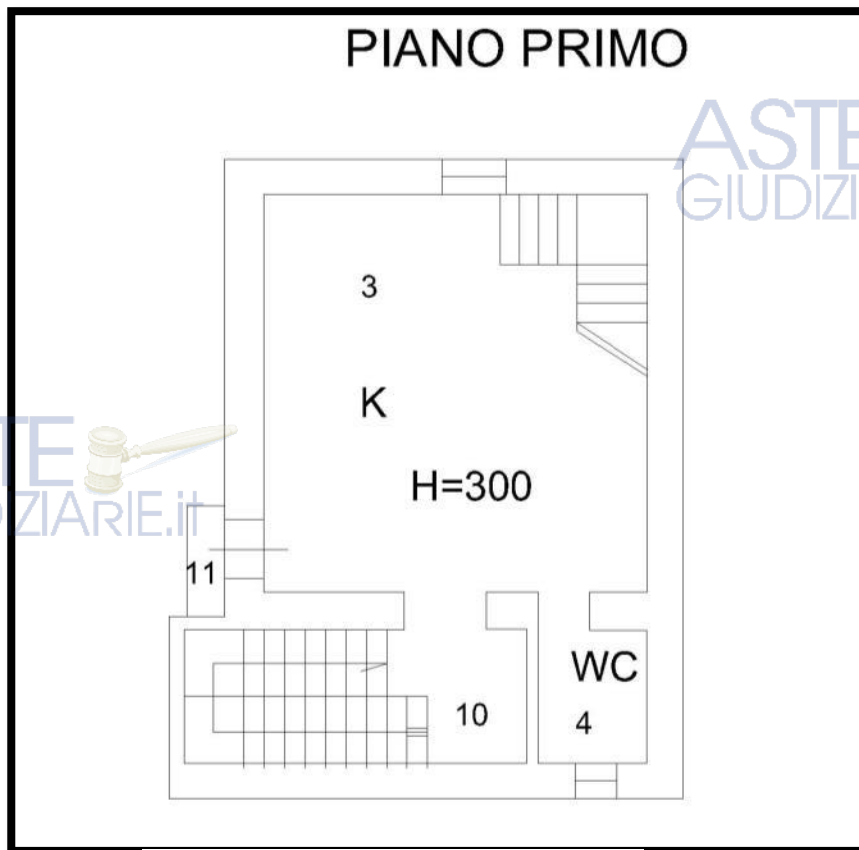


Figura 8 – Plan. Stato Luoghi Piano Primo



Figura 9 – Plan. Stato Luoghi Piano secondo

La planimetria dello stato dei luoghi risulta sovrapponibile alla planimetria depositata presso il catasto, a meno di alcune piccole differenze al piano terra riguardante l'area della scala di accesso all'immobile ed alla posizione delle finestre al primo ed al secondo piano.

Tali differenze sono evidenziate in rosso nella planimetria riportata nella figura di seguito e negli allegati (Allegato 3), dove si visualizza la sovrapposizione della planimetria dello stato attuale dei luoghi (in rosso) con la planimetria a catasto (vedi figura di seguito).

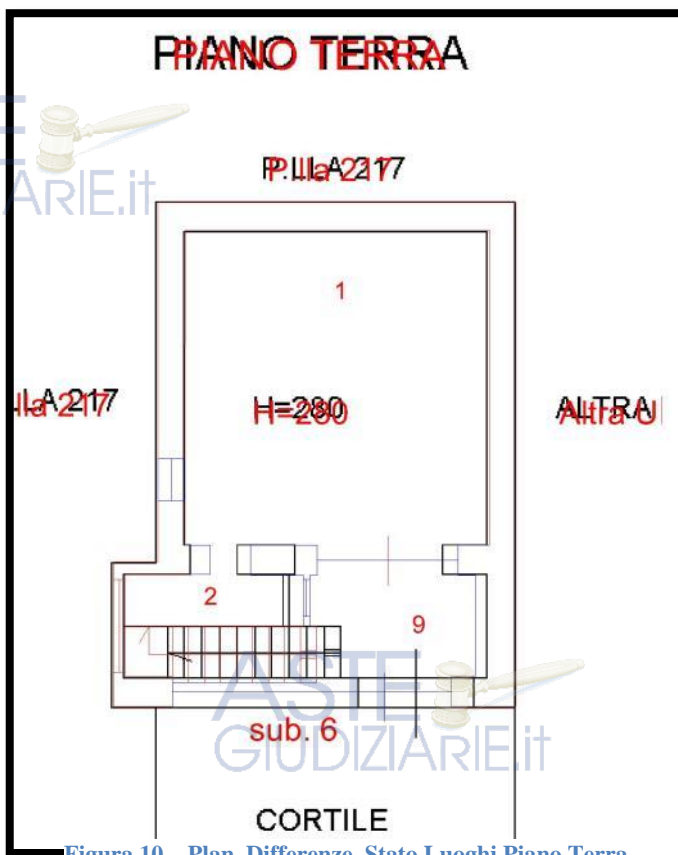


Figura 10 – Plan. Differenze Stato Luoghi Piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

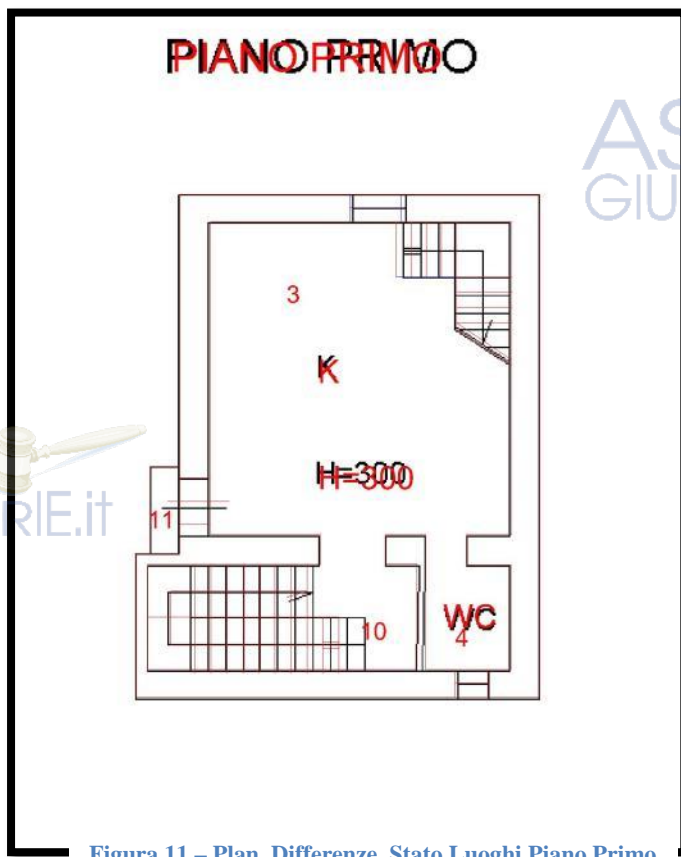


Figura 11 – Plan. Differenze Stato Luoghi Piano Primo



Figura 12 – Plan. Differenze Stato Luoghi Piano Secondo

Di seguito si riportano le superfici nette calpestabili dei singoli ambienti interni dell'appartamento:

ID	Ambiente	m ² (netti)
Piano Terra		
1	Deposito	28,36
2	Sotto scala	2,68
Primo Piano		
3	Soggiorno/Cucina	24,50
4	Bagno 1	3,00
	Cassa scale	3,40
Piano Secondo		
5	Disimpegno	4,80
6	Camera da letto 1	9,97
7	Camera da letto 2	16,23
8	Bagno 2	4,38
Balconi		
9	Ballatoi scala esterna piano terra	4,85
10	Ballatoi scala esterna piano primo	2,9
11	Balcone 1 primo piano	0,75
12	Balcone 1 secondo piano	4,00
13	Balcone 2 secondo piano	0,50
	Cassa scale esterna	5,47

Nb: l'id riportato nella prima colonna identifica la stanza sulla planimetria redatta e sopra riportata.

Di seguito si riporta inoltre un prospetto ricapitolativo in cui si riassumono il totale delle superfici nette (superficie calpestabile) e delle superfici commerciali (come da D.I. del 23/3/1998 n. 138, Allegato C, vedi quesito 12) rilevate in base alle misurazioni effettuate:

Tipologia superfice	Mq
Netta Interna (Calpestabile)	97,50
Netta Balconi/ballatoi	18,47
Commerciale coperta	123,67
Commerciale totale (con balconi)	131,22

All'edificio si accede da una traversa di via Aldo Moro, attraverso un piccolo cortile individuato catastalmente come sub 6 stessa particella.

L'edificio è servito da una scala con ballatoio esterno che si trova sul lato esposto a sud dell'edificio, ma comunque in sagoma all'edificio, da cui si accede al piano terra ed al primo piano.



Figura 13 – Ingresso immobile

Il piano terra è costituito da un unico ambiente attualmente adibito a deposito (id.1), cui si accede dal ballatoio esterno (Id. 10) .



Figura 14 – Deposito piano terra

Da quest'ambiente, entrando sulla sinistra si accede ad un piccolo locale ricavato dal sottoscala della cassa scale esterna (Id. 2) .

Salendo le due rampe delle scale esterne si raggiunge un piccolo ballatoio esterno (Id. 11) da cui si può accedere alla abitazione. Entrando nell'abitazione si accede ad un ampio ambiente adibito a soggiorno/cucina con angolo cucina in muratura (id. 3).



Figura 16 – Rampa scale esterna

Dal soggiorno è possibile accedere ad un piccolo balcone che si trova entrando sulla sinistra (id. 11). Sempre dal soggiorno si accede alle scale che portano al secondo piano dell'edificio, adibito a zona notte dell'appartamento.

Le scale conducono ad un piccolo disimpegno che serve tutti gli ambienti del secondo piano (id. 5).

Accedendo dalle scale al secondo piano, di fronte alla rampa si può accedere ad un bagno (id. 8).

Proseguendo nel disimpegno da sinistra verso destra si può accedere ad una piccola camera da letto (id. 6). Da questa camera si accede ad un balcone (id.12) che affaccia sul versante ovest dell'edificio.

Sempre proseguendo nel disimpegno da sinistra verso destra si accede ad una seconda camera da letto più grande (id. 7). Anche da questo ambiente si può accedere ad un piccolo balconcino (id.13), che anch'esso affaccia sul versante ovest dell'edificio .

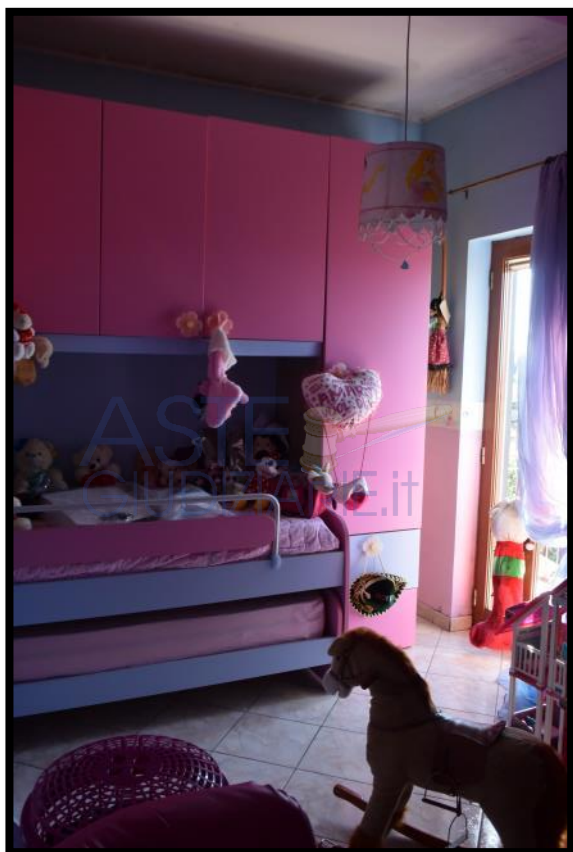


Figura 18 – Camera da letto 1



Figura 17 – Camera da letto 2

I pavimenti dell'intero immobile sono rivestiti con mattonelle in gress, ad eccezione della cassa scale che è rivestita in legno. Le pareti dell'intero immobile sono rifinite in tinteggiatura civile, ad eccezione dei bagni, le cui pareti sono rivestite in mattonelle ceramiche.

I serramenti interni dell'appartamento sono realizzati in legno, i serramenti esterni sono realizzati in vetro e pvc. I balconi dell'appartamento sono dotati di strutture antintrusione in ferro.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto tv, impianto citofonico e di impianto di riscaldamento ed acqua sanitaria autonomo.

La camere da letto matrimoniale è dotata di impianto di condizionamento.

Lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento risulta in buone condizioni, ad eccezione dei solai del secondo piano che presentano segni di infiltrazione di umidità in corrispondenza degli angoli dell'edificio e delle piattabande.

Si allega rilievo fotografico (Allegato 6).

Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Si è provveduto ad acquisire la visura catastale storica dell'immobile (Allegato 2)

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato edificato su appezzamento di terreno già riportato nel catasto terreni del Comune di Marano di Napoli al foglio 3, p.lla 216.

Si allega alla presente relazione, estratto di mappa della relativa particella 216 (Allegato 5).

Di seguito si riporta la storia catastale dell'immobile :

- In data 26/02/2003 risulta la prima registrazione dell'immobile con dati derivanti da "Altre del 26/02/2003 protocollo n. 170352 in atti dal 26/02/2003 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (n. 1241.1/2003). I dati identificativi dell'immobile sono Foglio 3, p.lla 216 sub. 1, cat. A4, cl.se 5, consist. 2,5 vani, rendita € 154,94, indirizzo Via Castelbelvedere snc piano T.
- In data 19/03/2003 risulta una variazione catastale con dati derivati da "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/03/2003 protocollo n. 323651 in atti dal 19/03/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 45682.1/2003)"

La visura storica del sub 1e la relativa planimetria, da cui deriva il sub 2 oggetto di tale procedura è comunque allegata a tale relazione (Allegato 5).

- In data 12/02/2008 risulta una variazione catastale con dati derivanti da "VARIAZIONE del 12/02/2008 protocollo n. NA0129478 in atti dal 12/02/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10756.1/2008)" con cui l'identificativo dell'immobile è passato da sub. 1 a sub. 2, la consistenza è passata da vani 2,5 a vani 5, la rendita catastale è passata da € 154,94 a € 309,87 e l'indirizzo dell'immobile è passato da Via Castel Belvedere snc piano T a Via Aldo Moro n. 37/a, piano T-1-2. Le annotazioni sono passate da classamento proposto e validato (D.M. 701/94) a classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
- In data 12/02/2009 risulta una variazione catastale con dati derivanti da "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2009 protocollo n. NA0135421 in atti dal 12/02/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9311.1/2009)" con cui le annotazioni sono passate da classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) a classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

- In data 19/11/2015 risulta una variazione catastale con dati derivanti da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie" con cui è stata inserita la Superficie Catastale Totale: 142 m², Totale escluse aree scoperte**: 138 m².

Non risultano variazioni dei dati catastali "essenziali" successive alla data del pignoramento.

Risulta versato a catasto l'elaborato planimetrico della particella 216 (Allegato 3), ma in tale elaborato l'immobile oggetto di pignoramento non è individuato con il sub ma è individuato come "altra UIU".

La sua presenza è indicata solo al piano terra ed inoltre la sua forma non è coerente con i rilievi effettuati.

Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO : – piena ed intera proprietà di **edificio** ubicato in **Marano di Napoli**, provincia di Napoli, alla **via Aldo Moro n. 37/A**, si sviluppa su tre piani fuori terra. Confini: a nord con particella 217 (corte), ad est con sub 7 stessa particella, a sud con sub 6 stessa particelle (cortile), ad ovest con particella 217 (corte). E' riportato nel **C.F. del Comune Marano (E906) al foglio 3, p.lla 216 sub 2.** Il descritto immobile risulta conforme all'attuale consistenza catastale. Il piano terra ed il primo piano dell'immobile sono stati edificati in data anteriore al 1942 ed in particolare in data antecedente al 1920. Il secondo piano è da considerarsi opera abusiva. PREZZO BASE euro **146.000,00 (euro centoquarantaseimila)** [arrotondato ai mille euro].

Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile in oggetto, è giunto in titolarità dell'esecutato giusto atto di divisione a rogito del notaio Giuseppe Rotondano di Napoli in data 18 luglio 2003 n. 20887 di repertorio e trascritto presso al conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2 in data 24 luglio 2003 ai nn. 31307/22453 con cui l'immobile in oggetto è stato assegnato in piena proprietà all'esecutato.

Con atto di donazione del notaio Giuseppe Rotondano di Napoli il 18 luglio 2003 n. 20887 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2 in data 24 luglio 2003 ai nn.

31307/22452 la si.ra XXXXXXXXXXXX ha ceduto la quota di 9/27 dell'immobile ai propri figli signori XXXXXXXXXXXXXXXX

In data 19 aprile 1996 è deceduto il sig. XXXXXXXXXXXX lasciando a succedergli per legge al moglie XXXXXXXXXXXX ed i propri figli XXXXXXXXXXXXXXXX. La relativa denuncia di successione è stata registrata presso l'ufficio di Napoli 3 in data 6 marzo 2003 al n. 613/4474/3 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli in data 31 agosto 2009 ai nn. 54468/40391. La sig.ra XXXXXXXXXXXX ha accettato la quota di spettanza dell'eredità con nota presentata presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2 in data 5 agosto 2019 ai nn. 39431/30678. I sig.ri XXXXXXXXXXXX hanno accettato la quota di spettanza dell'eredità con nota presentata presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2 in data 5 agosto 2019 ai nn. 39432/30679.

Al ventennio proprietario dell'immobile risultava essere XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Marano di Napoli il XXXXXXXXXXXX in forza di atto di compravendita trascritto presso al conservatoria dei registri

Immobiliari di Napoli il 25 maggio 1946 ai nn. 10429/7554.

Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Da atto di successione risulta che il piano terra dell'immobile ed il primo piano sono stati edificati in data precedente il 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Marano di Napoli lo scrivente ha potuto verificare che l'epoca di costruzione dell'immobile è **anteriore al 1942** e, in particolare, giusta allegata nota prot. 2558 del 08/09/2020 a firma dell'arch. Elena Biagia Mucerino, Dirigente del Settore Urbanistica, "*l'epoca di costruzione del fabbricato sito in Marano di Napoli alla Via Aldo Moro 39/b in Catasto al Foglio 3 P.IIa 216 risulta essere <<PRIMA DEL 1920>> così come si evince dalla tavola 7 (Epoca di costruzione degli Edifici) del vigente PRG*".

In detta nota viene altresì attestato che "*la consistenza del fabbricato risulta essere <<PIANO TERRA E PRIMO>> così come si evince dalla tavola 5 (Consistenza dell'Edificio) del vigente PRG*".

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha potuto verificare che **il fabbricato così come rappresentato nella citata planimetria catastale del sub. 1, per quanto attiene al piano terra ed al primo piano, risulta conforme allo stato dei luoghi**. Planimetria e visura storica del sub 1 sono riportati in allegato alla presente relazione (Allegato 9).

Per quanto invece riguarda il **secondo piano**, considerato che detto livello è stato edificato tra il 2003 ed il 2008 (come si può dedurre dalle visure e planimetrie catastali), lo scrivente non ha rinvenuto presso gli Uffici alcun titolo abilitativo e, quindi, **è da considerarsi opera abusiva**. Per detta porzione abusiva di fabbricato si precisa che, considerato l'anno di costruzione, essa non può assolutamente beneficiare delle sanatorie previste dalle Leggi 47/85, 724/94 e 326/2003.

Infatti, da verifica effettuata presso il Catasto Fabbricati, l'immobile oggetto di pignoramento inizialmente risultava censito al foglio 3, p.lla 216, sub. 1 di consistenza 2,5 vani in atti dal 26/02/2003, in ditta XXXXXXXXXXXX, indirizzo Via Castel Belvedere SNC. Dalla relativa planimetria catastale si evince che l'immobile si sviluppava su due piani fuori terra (terra e primo). A seguito di soppressione del 12/02/2008 è stata generato il nuovo cespite censito al Foglio 3, P.lla 216, sub. 2 di consistenza 5 vani e superficie catastale 142 m². Dalla relativa planimetria catastale si evince che l'immobile si sviluppava su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) in ditta XXXXXXXXXXXX, indirizzo Via Aldo Moro n. 37/A.

A seguito di un'ulteriore verifica effettuata presso il Comune di Marano è stata rinvenuta una domanda di condono (Legge 47/85 A), progressivo n. 0446660109, in data 31/03/1987 al n. protocollo 004817 a nome XXXXXXXXXXXX, per un immobile sito in Marano di Napoli alla Via Castel Belvedere n. 28.

L'allegata nota del Comune di Marano di Napoli prot. 2564 del 24/09/2020 a firma dell'arch. Elena Biagia Mucerino, Dirigente del Settore Urbanistica, attesta che *"il fascicolo della pratica di condono prot. 4817 del 31/06/1987 (U.T.C. n. 2993), richiedente XXXXXXXXXXXX, inerente l'immobile sito in Marano di Napoli alla Via Castel Belvedere n. 28 è **completamente carente della documentazione tecnica ed amministrativa necessaria per l'espletamento della stessa**".* Si sottolinea che il numero civico indicato nella pratica di condono differisce dal numero civico dell'immobile pignorato, inoltre a causa dell'assenza di documentazione è quindi impossibile associare la richiesta di condono all'immobile oggetto di questa procedura per cui non se ne terrà in alcun modo conto.

In fase di sopralluogo l'esecutato ha inoltre fornito al sottoscritto copia del modulo DIA per l'immobile in via Aldo Moro 39/B identificato catastalmente al foglio 3, p.lla 216, sub 2, protocollo 0006868 1 del 28/03/2008 per Manutenzione Straordinaria, cui non risulta allegata alcuna ulteriore documentazione (planimetrie di progetto, relazioni etc) che si è allegata alla presente relazione. A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Marano di Napoli, l'allegata nota prot. 2558 del 08/09/2020 a firma dell'arch. Elena Biagia Mucerino, Dirigente del Settore Urbanistica, attesta che *"la DIA protocollata in data 28/03/2008 con*

protocollo 6868 richiesta dal sig. XXXXXXXXXXX non ha corrispondenza presso l'archivio informatico dell'ufficio tecnico comunale"

Per il secondo piano abusivo non risulta essere stato emesso alcun ordine di demolizione dell'immobile. Gli oneri economici necessari per la eliminazione dello stesso ascendono in totale ad € 10.191,45 oltre IVA, giusta allegato computo metrico. A detto importo va aggiunto quello delle spese tecniche per la progettazione e DL che ammontano ad € 2.000,00, oltre Cassa e IVA.

Le note del comune cui ci si è riferiti precedentemente, la richiesta di condono la DIA ed il computo metrico atto a definire i costi di demolizione dell'opera abusiva sono stati allegati alla presente relazione (Allegato 9).

L'immobile oggetto della procedura insiste nella zona E4 denominata come "Agricola", art.37 del Piano Regolatore Generale del Comune di Marano di Napoli, di cui si allega estratto (Allegato 7).

Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente occupato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, moglie del figlio dell'esecutato, a titolo gratuito.

Al fine di effettuare una stima del valore di locazione dell'immobile e della relativa indennità di occupazione, si è preso a riferimento i valori locativi per mese riportati nelle quotazioni OMI dell'agenzia del Territorio riferiti alla zona dove insistono gli immobili pignorati (vedi fig. 19 e 20 pag. 26-27). Tenendo conto dello stato e delle caratteristiche degli immobili pignorati, della zona in cui si trova l'immobile di non particolare appetibilità e delle quadrature nette riscontrate in fase di sopralluogo, si riporta nella tabella di seguito la indennità di occupazione ed il relativo valore locativo.

€/mq per mese	Superficie netta	Valore di locazione per mese	Indennità di occupazione per mese
3,00	97,50 mq + 1,57 mq (30% di 5,25 mq)	€ 297,00	€ 160,00

Stante le condizioni di locazione penalizzanti rispetto ad una normale locazione immobiliare, si può stimare una indennità di occupazione per gli immobili pari a € 160,00 per mese.

Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

A tutto il 6 Agosto 2019 (data certificazione notarile) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti nell'ultimo ventennio sull'immobile oggetto della seguente procedura:

- ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA iscritta ai nn. 35124/6868 in data 30/06/2008 a favore della "XXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Milano (Mi) codice fiscale 01340740156 a carico del sig. XXXXXXXXXXXX nato a Marano Di Napoli (Na) il 18 ottobre 1950 cf. XXXXXXXXXXXX, nonché dei signori XXXXXXXXXXXX nato a Pozzuoli (Na) il XXXXXXXXXXXX cf. XXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXX nato a Pozzuoli (Na) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX cf. XXXXXXXXXXXX (debitori non datori di ipoteca) per Euro 150.000,00 (capitale € 100.000,00) in virtù di contratto di finanziamento a rogito del Notaio Roberto Carbone in Napoli in data 10 giugno 2008 nn. 14522/5110 di repertorio
- TRASCRIZIONE – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto ai nn. 14585/11353 a favore della "XXXXXXX" con sede in Frattamaggiore (NA) cf. 01329711210 ed a carico del sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (Na) il XXXXXXXXXXXX cf. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 2/9 (due noni).
- ISCRIZIONE - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ai nn. 17819/1715 in data 24 aprile 2013 a favore della "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Torre del Greco (Na) cf. 00423310630 ed a carico del sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (Na) il XXXXXXXXXXXX cf. XXXXXXXXXXXX in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torre Annunziata in data 8 marzo 2013 nn. 114/2013.
- TRASCRIZIONE - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto ai nn. 21557/17158 in data 18 giugno 2015 in favore della "X." con sede in Milano cf. 01340740156 ed a carico del sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (Na) il XXXXXXXXXXXX cf. XXXXXXXXXXXX per l'importo di € 83.276,36.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile, non è regolato da condominio.

Non risulta redatto alcun Certificato di Prestazione Energetico per gli immobili pignorati. Per la redazione di tale certificato, si stima un costo di € 1.000,00.

Tali costi verranno detratti dal valore di stima degli immobili nella determinazione del prezzo base d'asta.

Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.



Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non risultano gravati da censo livello o uso civico.



Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'appartamento oggetto della procedura non risulta regolato da condominio. Essendo uno stabile gestito a livello familiare non è stato possibile stimare un costo di gestione annuo dell'immobile. Non risultano procedimenti giudiziari in corso.

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.

criterio di stima e parametri valutativi adottati

Per determinare il valore dell'immobile oggetto dell'esecuzione si è proceduto all'applicazione della metodologia di stima a valore di mercato, che si basa sulla valutazione per analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento ed oggetto di recente compravendita, con valutazione a costo a €/mq.

criterio di stima adottato

Per determinare il valore dell'immobile oggetto dell'esecuzione si è proceduto all'applicazione della metodologia di stima a valore di mercato, che si basa sulla valutazione per analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento ed oggetto di recente compravendita, con valutazione a costo o a €/mq.

Per la quantificazione della consistenza dell'unità immobiliare è stata utilizzata la superficie commerciale che individua il parametro di consistenza adottato nella stima di fabbricati residenziali (Decreto legge del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138, Allegato C e codice delle Valutazioni immobiliari). Il suddetto parametro è definito come la superficie

interna comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali (fino ad un massimo di 50cm) e metà delle murature di confine con altre unità abitative (fino ad un massimo di 25 cm).

Per quanto riguarda la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, esse vengono computate nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Stima degli immobili pignorati

Svolta un'indagine sul mercato immobiliare delle principali società di intermediazione immobiliare (Gabetti, Tecnocasa) relativo alla zona dove è ubicato il cespite pignorato, è stato possibile riscontrare un valore di mercato medio degli immobili di tipo residenziale destinati a civile abitazione, confrontabile con quello oggetto della procedura pari a **1.300,00 €/mq** dati sostanzialmente in linea con quelli forniti dal servizio Osservatorio del Mercato Immobiliare (zona OMI B3, fascia centrale Centro Urbano) dell'Agenzia del Territorio aggiornato al 2° semestre 2018 (vedi immagini di seguito riportate).

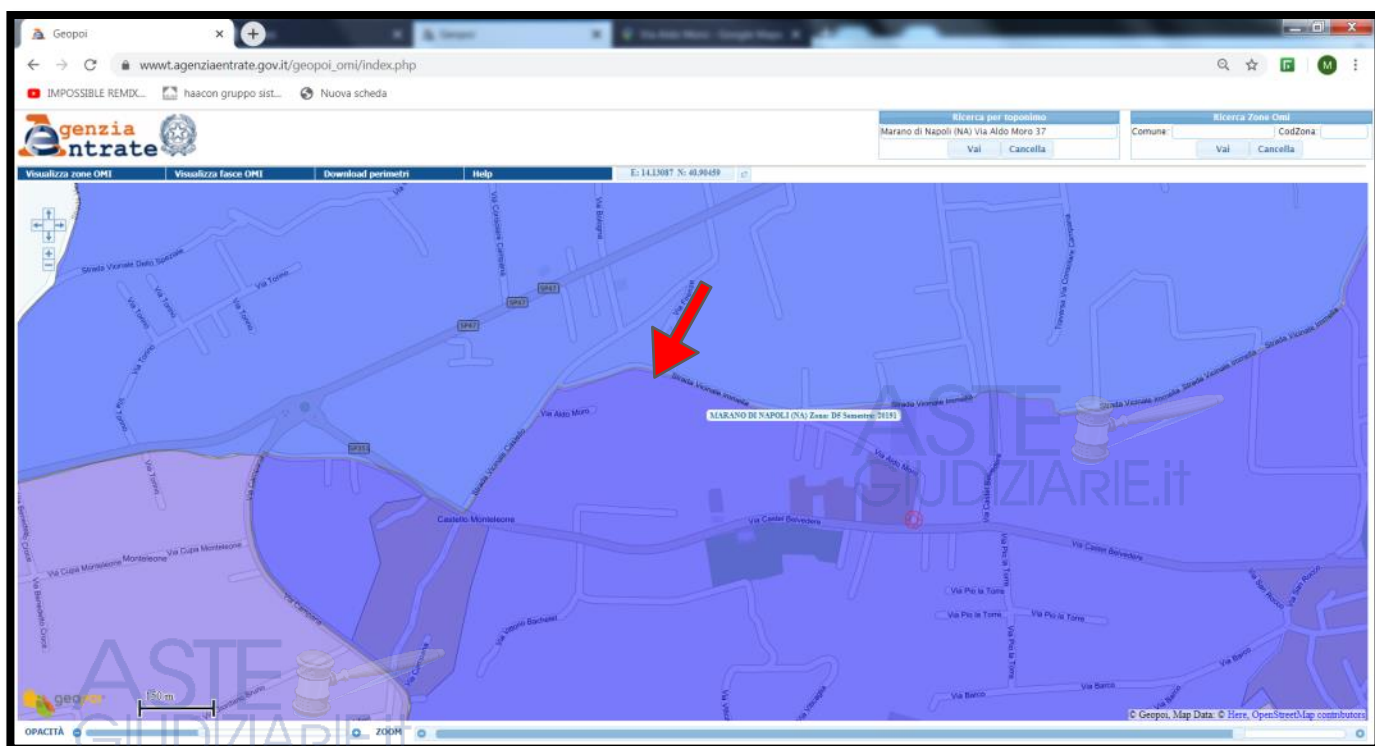
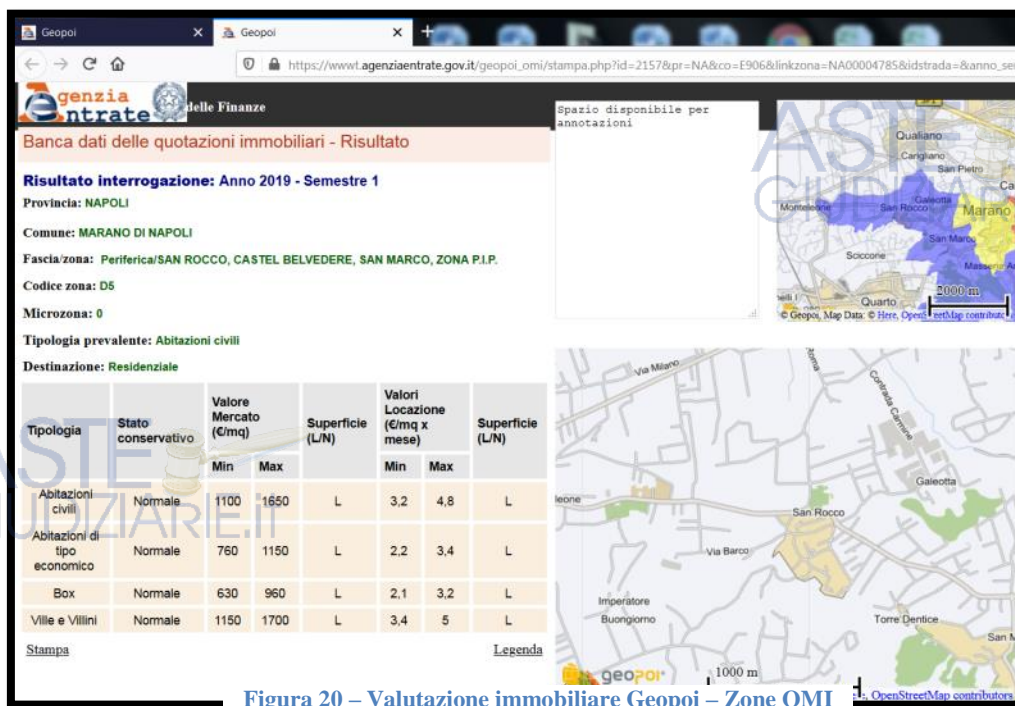


Figura 19 – Zonizzazione Geopoi – Zone OMI



In base a quanto sopra esposto, si procede quindi alla stima degli immobili:

	m^2	Coefficiente di ponderazione	m^2
Vani e accessori diretti	123,67	1,00	123,67
Balconi/Terrazzi	25,48	0,3 fino a 25mq e 0,1 oltre	7,55
Superficie commerciale			131,22

Definito il valore di mercato medio V_m e la superficie commerciale S_c , si definiscono di seguito i coefficienti di apprezzamento e/o deprezzamento relativi alle caratteristiche dell'immobile oggetto della stima:

<u>Coefficiente di Conservazione</u>	(discreto)	$C_c=1,00$
<u>Coefficiente di piano</u>	(Immobile su più piani)	$C_p=1,05$
<u>Coefficiente di luminosità/orientamento</u>	(sud)	$C_o=1,05$
<u>Coefficienti di esposizione</u>	(tipo via: corte interna)	$C_t=1,05$
	(esposizione su più lati)	$C_l=1,05$
<u>Balconi e Terrazzi</u>	(3 balconi)	$C_b=1,00$
<u>Servizi abitazione</u>	(abitazione media / 2 bagni)	$C_r=1,00$
<u>Riscaldamento abitazione</u>	(autonomo)	$C_r=1,05$
<u>Coefficiente totale apprezzamento/deprezzamento (media geometrica dei coeff.)</u>		<u>C= 1,031</u>

Stima del valore di mercato delle unità immobiliari

V _m - valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà a destinazione ABITATIVA siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	1.300,00
S _c - riepilogo superficie commerciale complessiva (arrotondata al mq)	131,22
VALORE DI MERCATO	€ 170.586,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	1,031
VALORE DI MERCATO PONDERATO	€ 175.874,00

Il valore di mercato ponderato approssimato ai mille euro è quindi **€ 176.000,00**

A tale valore vanno detratte le spese per l'adeguamento della redazione dell'APE, stimato in circa € 1.000,00. ed il valore per il ripristino dello stato dei luoghi per renderlo conforme alle autorizzazioni edilizie, pari ad € 12.191,00

Al fine di tenere conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, il sottoscritto ritiene di poter proporre al giudice una riduzione del prezzo di base d'asta del 10% rispetto al valore di mercato sopra stimato.

Riassumendo:

Valore di mercato ponderato	€ 176.000,00
A detrarre Costi APE (€ 1.000,00)	€ 175.000,00
A detrarre costi ripristino stato dei luoghi (€ 12.200,00)	€ 162.800,00
Riduzione dovuto a vendita forzata (10%)	€ 16.280,00
Prezzo di Base d'asta	€ 145.980,00

A valle di tali considerazioni, il prezzo di base d'asta proposto risulta quindi essere in cp pari a **€ 146.000,00**.

Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile, oggetto della procedura espropriativa, non è stato pignorato pro quota ma interamente.

Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Si è provveduto ad acquisire certificato di residenza storica dell'esecutato (Allegato 7), da tale certificato risulta che Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX a tutt'oggi è residenti in Marano di Napoli (Na) con abitazione in Via Aldo Moro n. 41 ed è residente in tale comune dalla nascita.

Il suddetto risulta inoltre coniugato con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, in data XXXXXXXXXXXXXXXX presso il comune di Pozzuoli. Dall'estratto del registro degli atti di matrimonio allegato alla presente (Allegato 8) non risulta alcuna annotazione in ordine al regime di separazione dei beni.

Ritenendo di aver espletato l'incarico conferitomi tenuto conto del giuramento prestato, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza.

Napoli, 14/11/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

Elenco Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Visura catastale Storica
3. Planimetria catastale e Stato Attuale Luoghi
4. Atto di possesso.
5. Estratto di mappa, Zone Omi
6. Rilievo Fotografico
7. Estratto P.R.G.
8. Estratto Registro Atto Matrimonio e Certificati di Residenza
9. Note Comune di Marano di Napoli e doc inerente Regolarità Urbanistico/Edilizia

ASTE
GIUDIZIARIE.it