

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sezione Civile

RELAZIONE DI STIMA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° **117/2020 R.G. Esec.**

Debitore: **OMISSIS**

Creditore Procedente: **OMISSIS (rinunciatario) –
OMISSIS (Surrogante)**

G.E. Dott. **Antonio Cirma**

Esperto Stimatore Dott. Arch. **TOBIA GAETA**



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sezione Civile

Relazione di Stima per la Procedura Esecutiva Immobiliare n° 177/2020 R.G. Esec. - Debitore: OMISSIS - Creditore Procedente: OMISSIS rinunciatario a cui si è surrogato il OMISSIS.

Il sottoscritto Dott. Arch. OMISSIS, con studio professionale in Giugliano in Campania (NA) alla OMISSIS regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli e Provincia al n. e regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli Nord, nominato Consulente Tecnico Esperto Stimatore per la Procedura Esecutiva Immobiliare n° 117/2020 R.G. Esec.,

CONTROLLO PRELIMINARE: *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

La documentazione depositata dal Creditore Procedente, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa. Il Creditore, infatti, ha depositato il Certificato Notarile sostitutivo nel quale sono riportati in modo corretto, in riferimento al periodo ultraventennale calcolato a decorrere dal titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, tutti titoli di trasferimento e le formalità pregiudizievoli attinenti l'immobile pignorato.

Si precisa che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico; i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato indicati nella menzionata certificazione notarile sono coincidenti con gli atti rilevati dallo scrivente e che vengono allegati.

La certificazione notarile è già presente agli atti pertanto non viene allegata alla presente relazione di stima.



Premesso

- Che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 19.06.2022;
- Che in data 20.06.2022 gli veniva comunicata, a mezzo posta certificata, la nomina e che in pari data il G.E. ha formulato i quesiti cui attenersi;
- Che in data 24.06.2022 accettava l'incarico procedendo alla sottoscrizione dell'atto di giuramento inviandolo a mezzo posta certificata al G.E.;
- Che in data 12.07.2022 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Qualiano (NA) per richiedere la documentazione tecnico-urbanistica (*copia provvedimento autorizzativo con annessi grafici allegati, copia provvedimento di condono edilizio, dichiarazione di agibilità, certificato aggiornato di destinazione urbanistica*) per l'immobile oggetto di stima;
- Che a partire dal 12.07.2022 si recava ripetutamente presso l'ufficio tecnico del Comune di Qualiano (NA) per ritirare copia della documentazione tecnico-urbanistica per l'immobile oggetto di stima e che solo in data 07.07.2023 gli è stata rilasciata;
- Che in data 22.07.2022 alle ore 11.30 si recava presso l'immobile oggetto di stima ubicato in Qualiano (NA) alla Via Giovanni Falcone n. 13 piano terra, ma non è stato possibile periziarlo poiché non si è trovata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'indicazione dell'immobile sull'estratto di mappa catastale (*Allegato 1*);
- Che in data 28.10.2022 alle ore 9.30 si recava presso l'immobile oggetto di stima ubicato in Qualiano (NA) alla Via Giovanni Falcone n. 13 piano terra, dove pur individuando l'immobile, non è stato possibile accedervi all'interno a causa della folta vegetazione presente sulle aree esterne dell'immobile ed estesa lungo tutto il perimetro e sui cancelli di accesso (*Allegato 1*);



- Che in data 05.04.2023 alle ore 9.00 si recava presso l'immobile oggetto di stima ubicato in Qualiano (NA) alla Via Giovanni Falcone n. 13 piano terra, dove non era presente nessuno per la parte debitoria, erano presenti il Sig. OMISSIS quale creditore intervenuto, l'avv. OMISSIS quale procuratore del creditore intervenuto, il Geom. OMISSIS per la società srl autorizzata a svolgere lavori di pulizia dei rovi e delle erbacce ed aprire i cancelli esterni per permettere l'accesso; il sottoscritto avendo avuto accesso all'immobile, unitamente al proprio collaboratore Geom. OMISSIS e al Custode Giudiziario nominato, ha provveduto a rilevare metricamente e fotograficamente l'immobile, alle ore 11:00 vengono chiuse le operazioni peritali del terzo accesso; (*Allegato 1*)

ciò premesso

il Consulente Tecnico Esperto Stimatore, esaminati gli atti e tutti i documenti, avendo fatto i rilievi e le indagini del caso, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

Le operazioni peritali necessarie alla redazione della presente, hanno avuto inizio in data 05 aprile 2023 alle ore 9.00 presso il luogo deputato all'incontro per il terzo accesso ossia presso l'immobile oggetto di stima sito in Qualiano (NA) alla Via Giovanni Falcone n. 13 - piano terra, dove non si è presentato nessuno per il debitore OMISSIS per permettere l'ingresso. Pertanto il CTU Arch. OMISSIS, insieme al suo ausiliario Geom. OMISSIS e al Custode Giudiziario Avv. OMISSIS, sono riusciti ad entrare grazie alla ditta che ha provveduto a ripulire dalle erbacce e rovi l'intero perimetro esterno, i cancelli di accesso e a rompere le catene che chiudevano i cancelli. Erano presenti il Sig. OMISSIS quale creditore intervenuto, l'avv. OMISSIS quale procuratore del creditore intervenuto, il Geom. OMISSIS per la societàsrl autorizzata a svolgere lavori di pulizia.



Si è provveduto ad esaminare la natura e consistenza dei luoghi, effettuando un accurato rilievo metrico (con strumento metrico laser e tradizionale) e fotografico. Non sono state rese dichiarazioni non essendo presente nessuno per la parte debitoria, alle ore 11.00 si sono ultimate le operazioni peritali del terzo accesso.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n. 1: ***identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.***

Il diritto reale posseduto dalla debitrice OMISSIS è: piena proprietà dell'immobile in corso di costruzione sito in Qualiano (NA) alla Via Giovanni Falcone, 13 piano terra, riportato in catasto con i seguenti dati catastali: foglio 5, particella 953, subalterno 5 in corso di costruzione.

Tale diritto reale di piena proprietà è stato acquisito dalla società debitrice OMISSIS in virtù di atto di compravendita del notaio Margarita Vittorio rep. 44839 racc. 13807 registrato a Napoli il 13.03.2009 al n. 3495/1T e trascritto a Napoli 2 il 16.03.2009 ai nn. 13976/8975 (*Allegato 10*) e corrisponde al diritto reale indicato nell'atto di pignoramento.

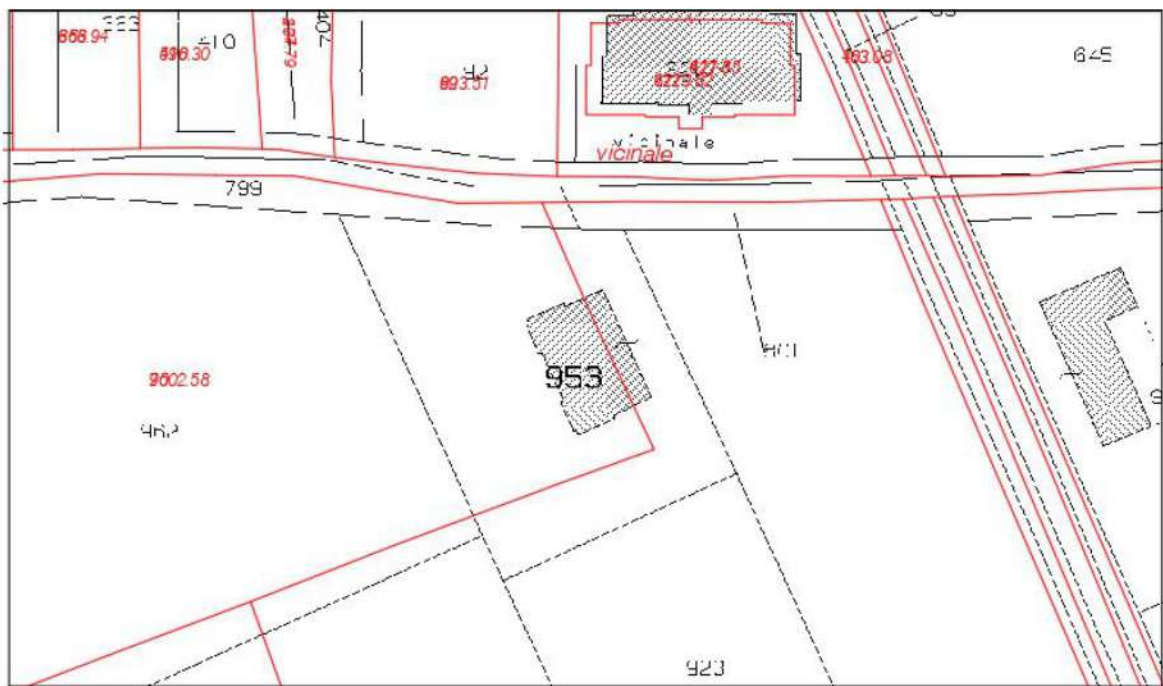
Dalla foto satellitare e dalle sottostanti sovrapposizioni della foto satellitare con la mappa catastale e con la aerofotogrammetria si è individuato univocamente il terreno su cui insiste l'immobile.



FOTO SATELLITARE



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E AEROFOTOGRAMMETRIA



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE E STATO DI FATTO



SOVRAPPOSIZIONE AEROFOTOGRAMMETRIA E STATO DI FATTO



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E STATO DI FATTO



In base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, assicurandone in tal modo la maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, si procede alla formazione di un LOTTO UNICO con i seguenti dati di identificazione catastale:

Comune di ubicazione: Qualiano provincia di Napoli;

Foglio: 5, Particella: 953, Subalterno: 5 in corso di costruzione;

Categoria: F/3, Classe: -, Consistenza: -

Indirizzo: Via Giovanni Falcone, 13 - piano terra (anche se a tale civico corrisponde altro immobile, mentre l'immobile oggetto di stima è ubicato al Corso Madre Teresa di Calcutta al margine sinistro dell'incrocio di Via Giovanni Falcone con Corso Madre Teresa di Calcutta).

Confinante a nord con Corso Madre Teresa di Calcutta, a sud con proprietà aliena part. 923 (...), a est con proprietà aliena part. 819 (.....), a ovest con stradone condominiale privato e proprietà aliena part. 962 (.....) e parte della proprietà aliena part. 963 (...) (*Allegato 6*).



Ufficio provinciale di: NAPOLI Territorio

Situazione aggiornata al : 26/07/2023

Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **QUALIANO** Codice: **H101**
Foglio: **5** Particella: **819**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>			Proprietà'	1/1	

Ufficio provinciale di: NAPOLI Territorio

Situazione aggiornata al : 26/07/2023

Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **QUALIANO** Codice: **H101**
Foglio: **5** Particella: **923**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>			Nuda proprietà'	500/1000	
<input type="radio"/>			Proprietà'	500/1000	

Ufficio provinciale di: NAPOLI Territorio

Situazione aggiornata al : 26/07/2023

Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **QUALIANO** Codice: **H101**
Foglio: **5** Particella: **962**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>			Proprietà'	2/4	
<input type="radio"/>			Proprietà'	1/4	
<input type="radio"/>			Proprietà'	1/4	

QUESITO n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

L'immobile oggetto di stima è stato conformato, come indicato al quesito n. 1 quale LOTTO UNICO, è costituito da un appezzamento di terreno di forma trapezoidale di circa 1.930 m² chiuso su tutti i lati con muro di cinta e cancelli in ferro ubicato in



Qualiano (NA) al Corso Madre Teresa di Calcutta (in catasto Via Giovanni Falcone, 85). All'interno è stato realizzato un manufatto edilizio grezzo ancora in costruzione.

In pratica si accede all'appezzamento di terreno da nord da Corso Madre Teresa di Calcutta attraverso un cancello pedonale ed un cancello carrabile (entrambi in pessime condizioni e infestati da erbacce e rovi) e da ovest tramite uno stradone condominiale privato attraverso un cancello pedonale ed un cancello carrabile (anche questi inaccessibili poiché lo stradone condominiale privato risulta chiuso, su Corso Madre Teresa di Calcutta, da rete infestata da erbacce e rovi).

La chiusura perimetrale dell'appezzamento di terreno è realizzata: ai lati sud ed est con un muro in pietra di tufo giallo napoletano alto 2,30 m mentre sui lati nord e ovest con un muretto in pietra di tufo e bauletto in cemento armato alto 0,80 m sormontato da una ringhiera alta 1,50 m. Il lato ovest, con muretto e ringhiera, è interrotto in un solo punto da un cancello carrabile con adiacente cancelletto pedonale realizzati in ferro; il lato nord, sempre con muretto e ringhiera, è interrotto in due punti, uno costituito da un cancello carrabile e l'altro da un cancelletto pedonale entrambi in ferro.

Il manufatto edilizio grezzo in via di costruzione è costituito da struttura portante in carpenteria metallica con travi e pilastri in acciaio HEB da 200 mm, chiuso solo su tre lati (nord, sud, ovest) con laterizi forati da 10 cm e copertura inclinata in legno a doppia falda con tegole portoghesi.

All'interno dell'appezzamento di terreno, nell'angolo sud-est, è stato costruito un piccolo ambiente esterno di dimensioni circa 2,40 x 3,00 m e altezza circa 2,00 m con struttura in ferro coperto con lamiera coibentata.

Il tutto è stato trovato in uno stato di abbandono, tant'è che in fase di primo accesso è stato impossibile accedervi vista l'infestazione da erbacce alte e rovi. Successivamente si è dovuto provvedere a liberare il più possibile dalle erbacce e dai



rovi sia il cancello carrabile posto sul lato nord sul Corso Madre Teresa di Calcutta, che l'intera area interna (*Allegato 1*).



Cancello carrabile su Corso Madre Teresa di Calcutta



Cancello pedonale su Corso Madre Teresa di Calcutta





Cancello carrabile e pedonale da Stradone condominiale privato



Piccolo ambiente esterno





Manufatto edilizio fronte ovest-sud



Manufatto edilizio fronte ovest-nord





Manufatto edilizio fronte est-sud



Manufatto edilizio fronte est





Struttura portante in carpenteria metallica



Struttura portante in carpenteria metallica





Copertura in legno a falde inclinate



Apprezzamento terreno lato ovest





Apprezzamento terreno lato sud



Apprezzamento terreno lato nord



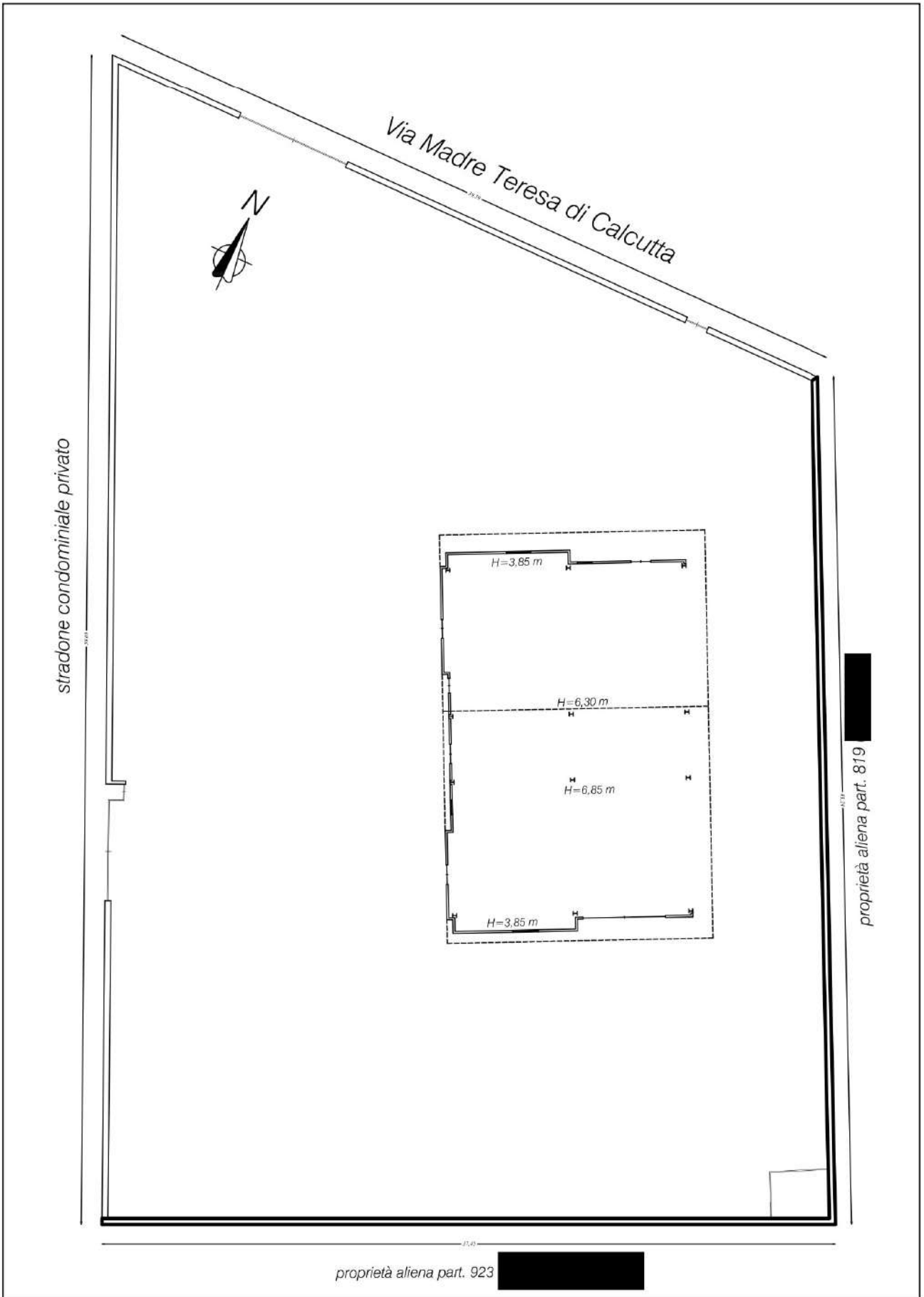


Appezamento terreno lato est

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono di totale abbandono; dal sopralluogo effettuato, dal rilievo metrico e fotografico, si evidenzia uno stato delle condizioni interne di abbandono, l'appezzamento di terreno era pieno di erbacce e rovi (quasi del tutto eliminati, almeno dove si è potuto) e il manufatto edilizio è in costruzione ossia è stata realizzata la struttura portante in carpenteria metallica in travi e pilastri HEB da 200 mm, è stata realizzata la chiusura dei soli lati nord, sud e ovest con laterizi forati da 10 cm con le relative aperture per porte e finestre; sembra chiara l'intenzione di realizzare una struttura edilizia per civili abitazioni e/o similari, presumibilmente una struttura bifamiliare. Viste le condizioni descritte non è possibile quantizzare e prevedere alcun costo per la verifica degli impianti, per attestato energetico e quant'altro risultando inesistenti.



PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI



QUESITO n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

Lo scrivente Consulente Tecnico si è recato in varie occasioni presso gli uffici provinciali di Napoli – Territorio Servizi Catastali, richiedendo gli atti indispensabili all'espletamento dell'incarico ricevuto; tali atti che si allegano alla presente sono:

- visura storica per immobile catasto terreni;
- visura storica per immobile catasto fabbricati;
- visura attuale per soggetto catasto terreni e fabbricati;
- planimetria catastale dell'immobile;
- estratto di mappa catastale scala 1:2000.

La storia catastale del bene è la seguente:

Dati della richiesta	Comune di QUALIANO (Codice:H101)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI Foglio: 5 Particella: 953

Area di enti urbani e promiscui dal 21/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	5	953		-	ENTE URBANO	20 30				Tipo Mappale del 21/11/2006 Pratica n. NA0724135 in atti dal 21/11/2006 (n. 724135.1/2006)
Notifica						Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:924 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H101 - Foglio 5 - Particella 953/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	5	924		-	FRUTTETO 2	20 30		Euro 53,99	Euro 28,31	VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/06/2002 Pratica n. 391824 in atti dal 25/06/2002 TF 3439/2002 (n. 3439.1/2002)
Notifica						Partita				
Annotazioni						di studio: SR EULTIMO COMMA ART 18 LEGGE 47/85				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:923 ;



Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	5	924		-	FRUTTETO 2	20	30		Euro 53,99	Euro 28,31	FRAZIONAMENTO del 25/06/2002.Pratica n. 369820 in atti dal 25/06/2002 (n. 3439.1/2002)
Notifica Annotazioni di immobile: SR											

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:901 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:923 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 21/11/2006
DATI DERIVANTI DA Atto del 01/07/2002 Pubblico ufficiale NOT.CARAVAGLIOS R. Sede SAN GIORGIO A CREMANO (NA) Repertorio n. 34513 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 9999999 registrato in data 19/07/2002 - DONAZIONE Voltura n. 473128.2/2002 - Pratica n. 530328 in atti dal 24/09/2002			

Situazione degli intestati dal 25/06/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 27/05/2002
2			(3) Comproprietario fino al 27/05/2002
3			(3) Comproprietario fino al 27/05/2002
4			(30) Usufruttuario parziale fino al 27/05/2002
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 25/06/2002 Pratica n. 369820 in atti dal 25/06/2002 (n. 3439.1/2002)			

Situazione degli intestati dal 27/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 500/1000 fino al 01/07/2002
2			(1) Proprieta' 500/1000 fino al 01/07/2002
DATI DERIVANTI DA Atto del 27/05/2002 Pubblico ufficiale R. CARAVAGLIOS Sede SAN GIORGIO A CREMANO (NA) Repertorio n. 34129 registrato in data - DIVISIONE Voltura n. 420864.2/2002 - Pratica n. 496755 in atti dal 05/09/2002			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/05/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	5	901		-	FRUTTETO 2	40	10		Euro 106,66	Euro 55,92	FRAZIONAMENTO del 22/05/2002 Pratica n. 242267 in atti dal 22/05/2002 (n. 2670.1/2002)
Notifica Annotazioni di immobile: SR											

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:818 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:900 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 25/06/2002
2			(3) Comproprietario fino al 25/06/2002
3			(3) Comproprietario fino al 25/06/2002
4			(30) Usufruttuario parziale fino al 25/06/2002
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 22/05/2002 Pratica n. 242267 in atti dal 22/05/2002 (n. 2670.1/2002)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/07/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	5	818		-	FRUTTETO 2	80	0		Euro 212,78 L. 412.000	Euro 111,55 L. 216.000	FRAZIONAMENTO del 30/07/2001 Pratica n. 516069 in atti dal 30/07/2001 (n. 4217.1/2001)
Notifica Annotazioni di immobile: SR											

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:800 ; Foglio:5 Particella:802 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:12 ; Foglio:5 Particella:56 ; Foglio:5 Particella:811 ; Foglio:5 Particella:812 ; Foglio:5 Particella:813 ; Foglio:5 Particella:814 ; Foglio:5 Particella:815 ; Foglio:5 Particella:816 ; Foglio:5 Particella:817 ;

Foglio:5 Particella:819 ; Foglio:5 Particella:820 ; Foglio:5 Particella:821 ; Foglio:5 Particella:822 ; Foglio:5 Particella:823 ; Foglio:5 Particella:824 ; Foglio:5 Particella:825 ; Foglio:5 Particella:826 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/07/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 22/05/2002
2			(3) Comproprietario fino al 22/05/2002
3			(3) Comproprietario fino al 22/05/2002
4			(30) Usufruttuario parziale fino al 22/05/2002
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 30/07/2001 Pratica n. 516069 in atti dal 30/07/2001 (n. 4217.1/2001)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/07/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	5	800		-	FRUTTETO 2	7	70		L. 3.968.590	L. 2.080.620	VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/07/2001 Pratica n. 518617 in atti dal 30/07/2001 MOD.26 (n. 10215.1/2001)
Notifica Annotazioni di studio: COMPRENDE I NN.717,794,796,798,9											

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:9 ; Foglio:5 Particella:717 ; Foglio:5 Particella:794 ; Foglio:5 Particella:796 ; Foglio:5 Particella:798 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 28/05/2001 Pratica n. 349782 in atti dal 28/05/2001 (n. 2830.1/2001)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	5	800		-	FRUTTETO 2	2 46 57		L. 1.269.836	L. 665.739	
Notifica				Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:54 ; Foglio:5 Particella:55 ; Foglio:5 Particella:59 ; Foglio:5 Particella:86 ; Foglio:5 Particella:95 ; Foglio:5 Particella:367 ; Foglio:5 Particella:579 ; Foglio:5 Particella:580 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:794 ; Foglio:5 Particella:795 ; Foglio:5 Particella:796 ; Foglio:5 Particella:797 ; Foglio:5 Particella:798 ; Foglio:5 Particella:799 ; Foglio:5 Particella:801 ; Foglio:5 Particella:802 ; Foglio:5 Particella:803 ;

Foglio:5 Particella:804 ; Foglio:5 Particella:805 ; Foglio:5 Particella:806 ; Foglio:5 Particella:807 ; Foglio:5 Particella:808 ; Foglio:5 Particella:809 ; Foglio:5 Particella:810 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 30/07/2001
2			(3) Comproprietario fino al 30/07/2001
3			(3) Comproprietario fino al 30/07/2001
4			(30) Usufruttuario parziale fino al 30/07/2001
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 28/05/2001 Pratica n. 349782 in atti dal 28/05/2001 (n. 2830.1/2001)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/05/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 26/05/1982 in atti dal 03/06/1994 (n. 22.12/1982)
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	5	59		-	FRUTTETO 2	2 49 70		L. 1.285.955	L. 674.190	
Notifica				Partita		1752				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:366 ; Foglio:5 Particella:367 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		Impianto meccanografico del 19/02/1973
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	5	59		-	FRUTTETO 2	4 96 60		L. 2.557.490	L. 1.340.820	
Notifica				Partita		1752				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(30) Usufruttuario parziale fino al 28/05/2001
2			(3) Comproprietario fino al 28/05/2001
3			(3) Comproprietario fino al 28/05/2001
4			(3) Comproprietario fino al 28/05/2001
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 19/02/1973	

Dati della richiesta	Comune di QUALIANO (Codice:H101)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 5 Particella: 953 Sub.: 5

INTESTATO

1		(1) Proprietà' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 26/05/2010

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		5	953	5			F/3					VARIAZIONE del 26/05/2010 Pratica n. NA0476683 in atti dal 26/05/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 34823.1/2010)
Indirizzo		VIA GIOVANNI FALCONE n. 13 Piano T										
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni		di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 25/05/2010,										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H101 - Foglio 5 - Particella 953

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2007

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		5	953	5			F/3					VARIAZIONE del 05/03/2007 Pratica n. NA0169691 in atti dal 05/03/2007 FUSION. ED ERR. ATTR. CATEG. E CLAS (n. 10940.1/2007)
Indirizzo		VIA GIOVANNI FALCONE n. 13 Piano T										
Notifica				Partita				Mod.58				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/02/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 26/02/2009 Pubblico ufficiale MARGARITA VITTORIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 44839 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8975.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 16/03/2009			

Situazione degli intestati dal 05/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 26/02/2009
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 05/03/2007 Pratica n. NA0169691 in atti dal 05/03/2007 FUSION. ED ERR. ATTR. CATEG. E CLAS (n. 10940.1/2007)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 5 Particella 953 Subalterno 2; Foglio 5 Particella 953 Subalterno 3; Foglio 5 Particella 953 Subalterno 4;

Dati della richiesta	Comune di QUALIANO (Codice:H101)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 5 Particella: 953 Sub.: 1

Bene comune non censibile dal 20/10/2015

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		5	953	1									VARIAZIONE del 20/10/2015 Pratica n. NA0417341 in atti dal 20/10/2015 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 178717.1/2015)
Indirizzo		VIA GIOVANNI FALCONE n. 13 Piano T											
Notifica				Partita		A				Mod.58			
Annotazioni		di studio: g.a.f.codifica piano incoerente-2015											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H101 - Foglio 5 - Particella 953

Bene comune non censibile dal 04/12/2006

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		5	953	1									COSTITUZIONE del 04/12/2006 Pratica n. NA0758873 in atti dal 04/12/2006 COSTITUZIONE (n. 9513.1/2006)
Indirizzo		VIA GIOVANNI FALCONE n. 13											
Notifica				Partita		A				Mod.58			

Situazione aggiornata al : 28/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
 Comune di: **QUALIANO** Codice: **H101**
 Foglio: **5** Particella: **953**
 Immobili individuati: **5**

Elenco Immobili

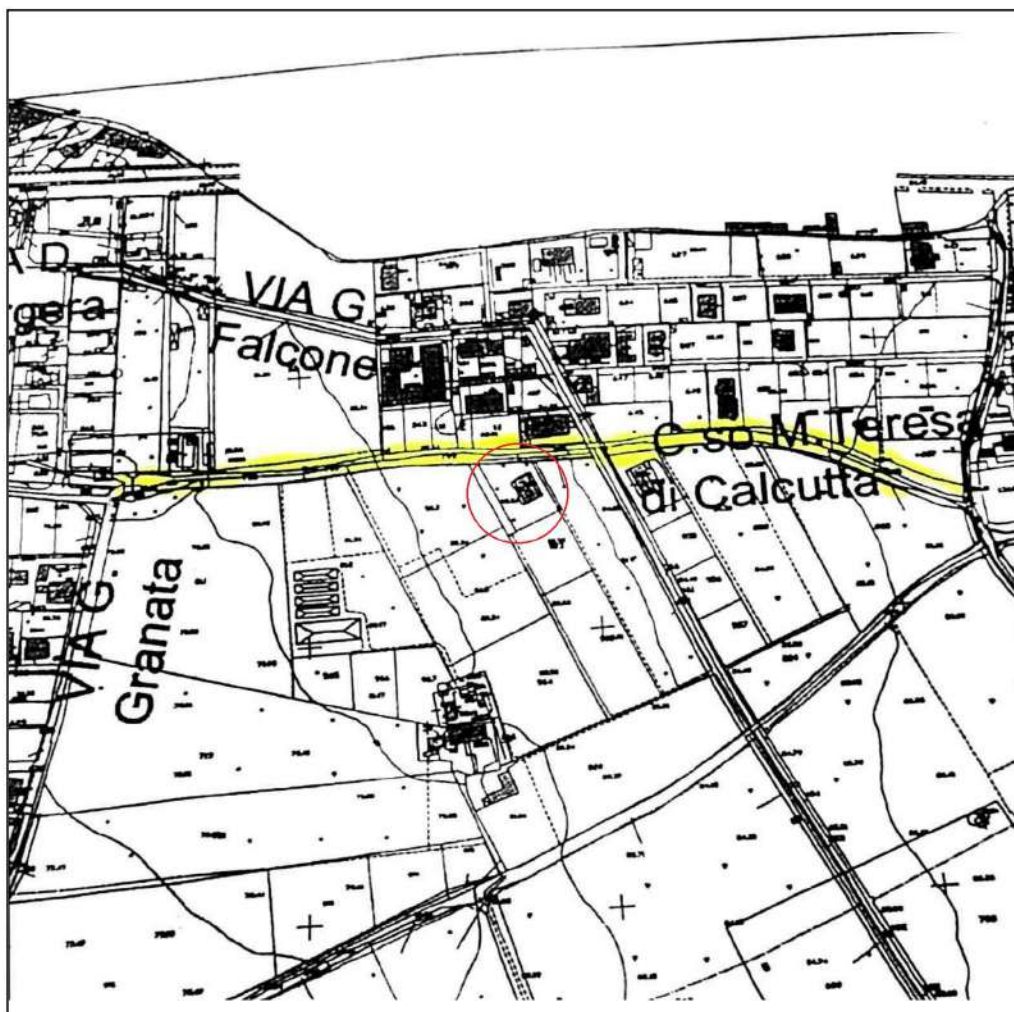
	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	5	953	2								Soppressa
<input type="radio"/>	5	953	3								Soppressa
<input type="radio"/>	5	953	4								Soppressa
<input type="radio"/>	5	953	1	VIA GIOVANNI FALCONE n. 13 Piano T					R.Euro.		Bene comune non censibile
<input type="radio"/>	5	953	5	VIA GIOVANNI FALCONE n. 13 Piano T		F03			R.Euro.		

Vi è quindi una esatta rispondenza formale delle risultanze catastali con tutti i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del creditore precedente nonché nel negozio di acquisto, risultando inesistenti difformità in ordine ai dati catastali quali foglio, particella e subalterno; si rileva altresì una incongruenza nell'indirizzo che viene indicato nelle varie visure catastali e negli atti, essendo in



realità l'immobile ubicato al Corso Madre Teresa di Calcutta, snc così come da indicazione dell'UTC del comune di Qualiano avendo deliberato nell'anno 2016 una ulteriore nuova denominazione delle strade comunali come da Delibera n. 86 del 08.04.2016 (*Allegato 9*) e come rivelato dallo scrivente in fase di primo accesso, allorché all'indirizzo indicato in atti risulta altro immobile.

Non sono state riscontrate variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.



*Planimetria ulteriore nuova denominazione strade comunali
allegata alla Delibera n. 86 del 08.04.2016*



PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 08/07/2022 - n. [REDACTED]

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	[REDACTED]
Iscritto all'albo:	[REDACTED]
Architetti	
Prov. Napoli	N. 3667

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Comune di Qualiano	Protocollo n. NA0169691 del 05/03/2007
Sezione: Foglio: 5 Particella: 953	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2022 - Comune di QUALIANO(H101) - < Foglio 5 Particella 953 >

Ultima planimetria in atti

Data: 08/07/2022 - n. [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

L'elaborato planimetrico presente in catasto fabbricati non è da considerarsi una planimetria catastale, è semplicemente un elaborato che ha lo scopo di indicare sul suolo il perimetro e la posizione del costruendo manufatto edilizio; tant'è che l'immobile risulta accatastato come categoria F/3 ossia: *fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati*. Si evidenzia solamente il fatto che tale elaborato planimetrico risulta sbagliato nell'orientamento; il nord è diametralmente opposto a come è stato indicato e graficizzato.

Non viene quindi redatta alcuna rielaborazione della planimetria catastale poiché inesistente e non viene eseguita nessuna sovrapposizione per determinare eventuali difformità catastali.

Sono però da evidenziare delle difformità riferibili al diverso orientamento utilizzato. La disposizione planimetrica reale è diametralmente opposta a quella indicata nell'elaborato catastale.

Vengono quantizzati costi per la realizzazione di un accatastamento planimetrico (visto che l'immobile, soggetto ad ordinanza di demolizione dei manufatti edilizi realizzati). Si dovrà procedere alla presentazione di DOCFA, per renderla conforme allo stato attuale rilevato; tali costi di adeguamento, detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, sono quantizzati in **€ 1.000** (mille euro).

QUESITO n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà, di lotto di terreno con annessi manufatti edilizi (recinzione in pietra di tufo, ringhiera e cancelli e manufatto edilizio interno in corso di costruzione) ubicato in Qualiano (NA) alla Corso Madre Teresa di Calcutta (in catasto Via Giovanni Falcone, 13), piano terra; confina a nord con Corso Madre Teresa di Calcutta, a sud con proprietà aliena part. 923, a est con proprietà aliena part. 819, a ovest con stradone condominiale privato e proprietà aliena part. 962 e parte della



proprietà aliena part. 963; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: necessità di un accatastamento completo succedaneo al ristabilimento dello stato dei luoghi (terreno agricolo privo di manufatti edilizi abusivi); l'immobile è interessato da: domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi presentata in data 09.12.2004 prot. gen. 11035 dal Sig. OMISSIS nella qualità di richiedente, non procedibile per epoca di costruzione successiva al 31.03.2003 (vedi immagini storiche 03/2003 ortofoto Google Earth), è interessato da Ordinanza di Demolizione n. 55 del 21.07.2014 registrata al prot. gen. 8173 del 23.07.2014, è interessato da Verbale di Accertamento di Inadempienza all'Ordine di Demolizione di opere edilizie abusive prot. n. 8173/P Gen. e P. 6449/R.G. 16 del 20.06.2016 da parte del Corpo di Polizia Municipale del Comune di Qualiano (NA), l'immobile si configura come una lottizzazione abusiva ai sensi dell'art. 18 della L. 47/85, recepito dall'art. 30 comma 5 del T.U. dell'Edilizia DPR 380/01; ricade in zona "Agricola" secondo le vigenti disposizioni di tipo urbanistico del Programma di Fabbricazione, approvato con Decreto Interministeriale Div. 23° n. 3831 del 03.11.1958; ricade in zona "E2 – Aree agricole ordinarie" come previsto dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con Delibera della Giunta Comunale n. 104 del 05.07.2022, integrato con le osservazioni sul Piano adottato sulla base delle decisioni assunte dalla Giunta Comunale con Delibera n. 177 del 06.12.2022; il lato nord dell'area è interessato da pista ciclabile comunale con fasce verdi laterali.

PREZZO BASE euro 32.000,00.

QUESITO n. 5: ***procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.***

La ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile pignorato in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento è la seguente:



- Atto Notaio MARGARITA VITTORIO Repertorio 44839/13807 del 26/02/2009 trascritto il 16/03/2009 - Registro Particolare 8975 Registro Generale 13976 Atto TRA VIVI - COMPRAVENDITA da OMISSIS nata il a [REDACTED] (*Allegato 10*);
- A OMISSIS il suolo su cui è stato edificato il suddetto immobile pervenne in virtù di atto a rogito del Notaio CARAVAGLIOS RAFFAELE Repertorio 34513 del 01/07/2002 trascritto il 09/07/2002 - Registro Particolare 21970 Registro Generale 28891 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA da OMISSIS nato il [REDACTED] (*Allegato 13*);
- Ai signori OMISSIS e OMISSIS il suolo per la maggiore estensione pervenne in virtù di atto Notaio CARAVAGLIOS RAFFAELE Repertorio 34129 del 27/05/2002 trascritto il 03/06/2002 - Registro Particolare 17240 Registro Generale 22581 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE tra i su citati ed i signori: OMISSIS nato il ... a [REDACTED] e OMISSIS nata [REDACTED] (*Allegato 12*);
- A OMISSIS e OMISSIS , entrambi in regime di comunione dei beni con i rispettivi coniugi, il suolo è pervenuto con atto a rogito del Notaio CANTE PASQUALE Repertorio 9162 del 20/02/2002 trascritto l'11/03/2002 - Registro Particolare 7150 Registro Generale 9262 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA da OMISSIS nata il [REDACTED] per l'usufrutto e OMISSIS nato il [REDACTED] per la nuda Proprietà; usufrutto che si è poi consolidato alla morte della Sig.ra OMISSIS (*Allegato 11*);

Poiché non si copre il ventennio, ai fini della ulteriore provenienza del suolo nella sua maggior consistenza:

- successione del signor OMISSIS nato il a [REDACTED] apertasi in data 21/12/1991 denuncia 4646 volume 3451 trascritta il 30/04/1997 - Registro Particolare 11244 Registro Generale 14198.

Per una corretta verifica dei dati contenuti nel titolo di proprietà, nelle risultanze ipotecarie relativi al periodo ultraventennale di riferimento, si rimanda agli allegati e



a quanto relazionato al quesito 1, in cui si evidenzia la cronistoria dei dati catastali dell'immobile con le relative variazioni intervenute.

Risultano inesistenti difformità in ordine ai dati catastali quali foglio, particella e subalterno.

QUESITO n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

L'immobile non è assoggettato ad alcuna autorizzazione e/o Concessione in Sanatoria; dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico "Area VII – Abusivismo e Controllo del Territorio, Condono Edilizio, Strutture Esterne" del Comune di Qualiano (NA) e da quanto certificato dal responsabile incaricato, per l'immobile staggito è interessata da una domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi presentata in data 09.12.2004 prot. gen. 11035 dal Sig. OMISSIS nella qualità di richiedente, ma come certificato tale domanda risulta "*non procedibile per epoca di costruzione successiva al 31.03.2003 (vedi immagini storiche 03/2003 ortofoto Google Earth)*"; successivamente è stato interessato da Ordinanza di Demolizione n. 55 del 21.07.2014 registrata al prot. gen. 8173 del 23.07.2014 e ancora successivamente è interessato da Verbale di Accertamento di Inadempienza all'Ordine di Demolizione di opere edilizie abusive prot. n. 8173/P Gen. e P. 6449/R.G. 16 del 20.06.2016 da parte del Corpo di Polizia Municipale del Comune di Qualiano (NA) (*Allegato 7*). È evidente e certificato che l'immobile nella sua interezza (manufatto edilizio all'interno dell'appezzamento di terreno agricolo e recinzione del medesimo) risulta abusivo.

Dall'analisi della visura storica catasto terreni (*Allegato 5*) l'immobile scaturisce da una serie di frazionamenti abusivi che configurano una lottizzazione abusiva ai sensi dell'art. 18 della L. 47/85, la legge sul Condonò edilizio, in seguito recepito nel vigente articolo 30 comma 5 del T.U. dell'Edilizia DPR 380/01. Già per i frazionamenti: *FRAZIONAMENTO del 25/06/2002 Pratica n. 369820 in atti dal 25/06/2002 (n. 3439.1/2002) e FRAZIONAMENTO del 22/05/2002 Pratica n. 242267 in atti dal*



22/05/2002 (n. 2670.1/2002) non risultano le rispettive notificazioni e/o autorizzazioni conseguenziali; ma volendo risalire all'immobile oggetto di stima, già prima della vendita alla *OMISSIS* sono state eseguite opere edilizie abusive nettamente in contrasto con la destinazione urbanistica dell'area (*Allegati 8, 10*). La stessa vendita dell'immobile agricolo (con opere edilizie abusive: recinzione e manufatto edilizio) non poteva avvenire, sia che l'acquirente fosse un agricoltore, o a maggior ragione, una società che ha come attività sociale la costruzione edilizia residenziale (l'argomento è materia di innumerevoli sentenze del Consiglio di Stato, tra le più recenti si cita la sentenza n. 7177/2023 del 21.07.2023).

Lo scrivente esperto stimatore ha verificato l'inesistenza della dichiarazione di agibilità e acquisito il certificato aggiornato di destinazione urbanistica (*Allegato 8*).



QUESITO N. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*



L'immobile pignorato risulta completamente abbandonato, a confermare ciò oltre alle pessime condizioni di manutenzione in cui è stato ritrovato in fase dei vari accessi, sono anche le dichiarazioni rese liberamente durante il secondo accesso dal Sig. OMISSIS in qualità di rappresentante legale della società OMISSIS in liquidazione: *“che l'immobile versa in stato di abbandono da circa sei anni, e che i lavori di edificazione del fabbricato sono fermi da circa dieci anni”*. (Allegato 1).

È stato acquisito il certificato della CCIAA di Napoli per l'esecutata società OMISSIS (Allegato 4).

Alla luce di quanto esposto non viene quantizzato alcun canone mensile e indennità di occupazione.

QUESITO n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Dagli accertamenti effettuati presso i diversi uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di:

- altra trascrizione di pignoramento diversa da quella originante la presente procedura espropriativa;
- pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato;
- pendenza di procedimenti giudiziari civili relative al medesimo bene pignorato;
- diritti reali e/o personali a favore di terzi, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive, ne atti impositivi di servitù;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo (vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici;
- sequestri penali ed amministrativi;

Per l'immobile pignorato non esiste un condominio.

SEZIONE A: *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.*



Nessuno

SEZIONE B: *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

✓ ISCRIZIONE del 02/02/2012 - Registro Particolare 450 Registro Generale 5066
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 645/7112 del 31/01/2012
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 855 del 14/01/2014 (RESTRIZIONE
DI BENI)

✓ ANNOTAZIONE del 14/01/2014 - Registro Particolare 855 Registro Generale
1975
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3/2014 del 10/01/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 450 del 2012

✓ ISCRIZIONE del 29/10/2014 - Registro Particolare 4110 Registro Generale 48279
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2136/7114 del 28/10/2014
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 33 del 03/01/2020 (RESTRIZIONE
DI BENI)

✓ TRASCRIZIONE del 15/02/2016 - Registro Particolare 4546 Registro Generale
5889
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 635/2016 del 22/01/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO



Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 610 del 17/02/2017 (ORDINANZA CONDANNA ESECUTIVA EX ART. 702 BIS C.P.C.) Annotazione n. 30 del 03/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

✓ ISCRIZIONE del 11/07/2018 - Registro Particolare 4532 Registro Generale 31853
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 20130/2015 del 02/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA EX ART. 702 BIS E SS CPC

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 32 del 03/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

✓ TRASCRIZIONE del 17/04/2020 - Registro Particolare 10677 Registro Generale 13993

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 1496 del 14/02/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il costo per la cancellazione di tali formalità pregiudizievoli è stimato in **€ 500** cadauno.

DIFFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIE

L'immobile nella sua interezza (manufatto edilizio all'interno dell'appezzamento di terreno agricolo e recinzione del medesimo) risulta abusivo.

I costi per la regolarizzazione di tali difformità ammontano a **€ 35.800,00** sono detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta come riportato nel quadro sinottico alla risposta del quesito n. 12.

DIFFORMITÀ CATASTALI



Le difformità riscontrate sono state relazionate alla risposta del quesito n. 3, vengono di seguito riportate:

- Realizzazione di nuovo accatastamento an seguito del ripristino dello stato dei luoghi (terreno agricolo).

I costi per la regolarizzazione di tali difformità ammontano a **€ 1.000** sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta come riportato nel quadro sinottico alla risposta del quesito n. 12.

QUESITO n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale e non vi è stato né vi è provvedimento di declassamento; dagli accertamenti effettuati presso i diversi Uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) (*Allegato 7*).

QUESITO n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

Dagli accertamenti effettuati presso i diversi uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici (*Allegato 7*).

QUESITO n. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

Dalle ricerche fatte presso gli uffici preposti a conferma di quanto dichiarato verbalmente, in fase di sopralluogo (primo accesso), dal debitore e proprietario OMISSIS in liquidazione si evidenzia che:

1. Non esistono spese fisse di gestione e manutenzione (come spese condominiali);



2. Non esistono spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
3. Non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. Esiste procedimento giudiziario in corso: ossia l'attuale procedura di pignoramento, i cui costi, sono quantizzati alla risposta del quesito n. 8.

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

L'individuazione della metodologia estimativa più appropriata per la valutazione dell'immobile oggetto di stima è stata approntata effettuando l'analisi dell'andamento del mercato con riferimento al segmento in cui ricade l'immobile. È da evidenziare che, quando ci si riferisce alla valutazione di appartamenti, di norma le indagini possono essere limitate ad un arco temporale da sei mesi ad un anno, poiché già questo lasso di tempo, risulta utile a reperire un numero congruo e sufficiente di dati attendibili. Per i terreni, invece, la quantità di transazioni e compravendite è generalmente molto limitata pertanto, al fine di reperire un numero congruo di elementi attendibili utili alla presente stima, le indagini sono state estese ad un arco temporale più ampio, arrivando fino al 2019 che indica il limite inferiore del quinquennio di ricerca effettuato al servizio "Consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati" consultabili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Da tale ricerca non è emerso un solo dato comparabile.

Inizialmente si è proceduto come segue:

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si basi sulla comparazione; lo scopo può essere raggiunto scegliendo la più idonea tra le diverse metodologie disponibili, che, sostanzialmente, possono essere ricondotte a due tipi: diretto e indiretto. Le metodologie di tipo "diretto" sono basate sul confronto del bene con altri similari di cui siano noti i rispettivi valori. Le metodologie di tipo "indiretto" generalmente si utilizzano quando mancano le condizioni per un



approccio “diretto” e sono attuate mediante procedimenti analitici che consentono di giungere indirettamente alla determinazione del valore cercato.

Ma come già detto, dall’analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento, tenendo come riferimento un arco temporale più ampio ossia il quinquennio 2019-2023 e riferendosi non solo al territorio del comune di Qualiano (riferimento territoriale considerato più importante visto che l’immobile ricade in questo comune), ma anche a territorio di comuni limitrofi, non è emersa alcuna compravendita di immobili simili da utilizzare per la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Altro riferimento per la valutazione un terreno agricolo, quando non sussistono altri parametri a cui riferirsi, sono i Valori Agricoli Medi (VAM) redatti dall’Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Napoli; questi sono stati introdotti dall’art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l’utilizzo nell’ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. Non trattandosi di procedura espropriativa non sono stati presi in considerazione i VAM.

Altro utile parametro sono i valori di riferimento della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dall’Agenzia delle Entrate e i valori del Borsino Immobiliare di Napoli; ma anche in questo caso, non risultano dati riferibili a terreni agricoli per la zona Comune di Qualiano (NA), non è stato possibile reperire dati; infatti per queste banche dati, non si riesce proprio ad effettuare ricerche per immobili tipo: terreni e simili; esistono sicuramente altre voci di ricerca mentre risultano inesistenti le voci come terreni, immobili agricoli, area non edificabili o simili.

Alla luce di quanto finora relazionato, si è proceduto con una metodologia indiretta prendendo in considerazione i dati noti dal mercato e/o di più immediata rilevabilità,



ed elaborandoli per estrapolarli dall'insieme di immobili agricoli; dati ottenuti da professionisti e agenzie immobiliari qualificati operanti sul territorio, con riferimento anche alle offerte di vendita di terreni agricoli (avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo). Si è tenuto conto, nella elaborazione dei dati ottenuti, che gli operatori del settore ed il mercato di riferimento usano come unità di misura il "moggio" che in zona Qualiano (NA) corrisponde a circa 4.300 mq. Di questi valori minimo e massimo se ne considera il valore medio applicabile.

VALORI DI MERCATO AL MQ PER IMMOBILI SIMILARI			
SOGGETTO CONSULTATO	VALORE MINIMO (€)	VALORE MASSIMO (€)	VALORE MEDIO (€)
	35	45	40
	35	55	45
	40	50	45
	35	55	45
	45	55	50
	35	45	40
	30	40	35
	40	50	45
U	10	30	20
	30	50	40
TOTALE VALORE MEDIO AL MQ			40,50

Semplicemente è stato moltiplicato il valore economico al metro quadro ottenuto con la superficie totale dell'immobile da stimare:



mq 1.889 x € 40,50 = € 76.504,50 in c.t. **€ 76.500,00**

È possibile quindi ritenere congrua la valutazione di stima dell'immobile pignorato.

QUADRO RIASSUNTIVO

Superficie totale dell'immobile	1.889,00
Valore medio al mq	€ 40,50
Valore Venale dell'immobile (in c.t.)	€ 76.500,00

Il valore Venale dell'immobile così calcolato, viene sottoposto a degli adeguamenti come riportato in tabella, tali da ottenere il valore finale dell'immobile, considerandolo nelle condizioni in cui si trova (come descritto nei vari quesiti), da porre come prezzo a base della vendita; sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, in considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, viene applicata una riduzione rispetto al valore di mercato, che si ritiene congrua stimare nella misura del 10%.

Valore Venale dell'immobile (in c.t.)	€ 76.500,00
Costi di regolarizzazione difformità urbanistico/edilizie (demolizioni e ripristino dello statu quo ante)	-€ 35.800,00
Costi di regolarizzazione difformità catastali	-€ 1.000,00
Costi per cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	non detratti
Spese condominiali insolute	inesistenti



Costi di verifica e redazione della certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08	<i>inesistenti</i>
Costi per redazione del certificato APE	<i>inesistenti</i>
Riduzione per differenze tra libero mercato e vendita forzata compresa nell'intervallo [10% ÷ 20%] (-10%)	- € 7.650,00
VALORE VENALE ADEGUATO (in c.t.)	€ 32.000,00

QUESITO n. 13: ***procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.***

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura, non può essere materialmente separato di una porzione di valore esattamente pari alla quota; l'immobile è stato considerato quale LOTTO UNICO.

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

Essendo il debitore e proprietario una società, la OMISSIS in liquidazione, è stato acquisito il Certificato della Camera di Commercio di Napoli estratto dal Registro delle Imprese (*Allegato 4*).

Della presente relazione di stima fanno parte integrante i seguenti allegati:

1. VERBALI DI ACCESSO;
2. RILIEVO FOTOGRAFICO;
3. ISPEZIONI IPOTECARIE;
4. VISURA CAMERALE OMISSIS;
5. VISURE CATASTALI ATTUALI E STORICHE;
6. VISURE CATASTALI TERRENI CONFINANTI;



7. CERTIFICATO UTC COMUNE DI QUALIANO (NA);
8. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
9. DELIBERA N. 86 DEL 08.04.2016 TOPONOMASTICA;
10. ATTO DI COMPRAVENDITA OMISSIS;
11. ATTO COMPRAVENDITAvendono a
12. ATTO DI DIVISIONE
13. ATTO DONAZIONE OMISSIS ;
14. MAPPA CATASTALE scala 1:2000;
15. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE;
16. PLANIMETRIA STATO REALE;
17. ATTESTAZIONE DI INVIO DELLA RELAZIONE DI STIMA AL CREDITORE E AL DEBITORE (come previsto al punto 8, Sez. C Linee Guida);

Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore ritiene, con la presente relazione, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. Dott. Antonio Cirma per qualsiasi chiarimento.

16.10.2023

Il Consulente

Arch.

