

TRIBUNALE DI NAPOLI

Settima Sezione Civile

Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il G.E pone all'esperto i seguenti quesiti:

1) Verifichi prima di ogni altra attività la completezza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili acquisiti all'attivo del fallimento da stimare, se detta documentazione sia già stata redatta; in caso contrario coordinando la propria attività con quella del curatore e quella del notaio incaricato di redigere tale certificazione, segnali immediatamente ogni difetto irregolarità, inidoneità degli atti o altro inconveniente rilevante;

2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) gravanti sugli immobili;

3) acquisisca ove non siano già allegati al fascicolo di vendita:

a) gli estratti del catasto e le mappe censuarie in relazione a tutti gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento da stimare, nonché ogni altro eventuale documento catastale necessario per la corretta identificazione dei beni stessi (ivi incluse le certificazioni attestante la corrispondenza tra le particelle rustiche e urbane, in caso di fabbricati su terreni precedentemente acquistati).

b) i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R 6 giugno 2001 n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

c) ogni altra documentazione o certificazione ritenuta utile;

4) acquisisca altresì ove non siano allegati al fascicolo di vendita, eventualmente richiedendoli al curatore ;

a) copia dei titoli di acquisto (anche se anteriori al fallimento di oltre un ventennio) in favore dei proprietari falliti di ciascun bene; oppure dei loro dante causa, ove siano stati acquistati per successione ereditaria.

b) il certificato di matrimonio dei proprietari falliti, con le annotazioni marginali;

5) descriva dettagliatamente gli immobili, previo necessario accesso materiale agli stessi indicando analiticamente per ciascuno di essi, almeno tutti i seguenti elementi: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali

1

pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, risaldamento ecc),

6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento in Catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

7)) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica -edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46 comma 5, del D.P.R 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma, comma 6 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47) e successive modificazioni. Ove risultano richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e indichi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

9) stabilisca se è conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo del fallimento in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla formazione, dei singoli lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini, e (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) alla redazione del frazionamento; alleghi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) accerti per gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa, se esso sia divisibile in natura, e proceda in quest'ultimo caso alla formazione dei singoli lotti (individuando ove necessario i nuovi confini, redigendo il frazionamento ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c dall'art. 846 c.c della Legge 3 giugno 1940 n. 1078;

11) operando congiuntamente con il curatore, accerti se gli immobili sono ovvero occupati; ove gli immobili siano occupati provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultano contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione, in tal caso degli estremi e dello stato) ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore.

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato del proprietario fallito, acquisisca copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi tutti i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene distinguendo e riportando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando in quest'ultimo caso i costi a ciò necessari;

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

13.1) vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

13.2) vincoli legali di cui alla legge 1089/39 come sostituita da d.lgvo 490/99 (beni ambientali e architettonici)

13.3) vincoli o oneri di natura condominiale

13.4) diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici (si evidenziano in tale ipotesi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto);

13.5) atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura;

13.6) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

13.7) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

13.8) iscrizioni;

13.9) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, anche di domande giudiziali;

14) determini il valore dell'immobile o diritti reali immobiliari all'attivo del fallimento con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dei beni nonché i vincoli gli oneri e i diritti di terzi che resteranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente a tal fine che: a) i contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi data certa anteriore al fallimento, ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di automatica risoluzione dell'atto dell'atto di vendita; B) l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato o divorziato dovrà essere ritenuta. B1) opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se anteriore alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri; b2) non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del fallimento; b3) opponibile senza limiti prefissati di durata in caso di provvedimento trascritto in data anteriore al fallimento, nel quale ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà;

tenga conto di ogni elemento rilevante, nella determinazione del valore dei beni da stimare, dando compiuta spiegazione, dei criteri adottati; la valutazione complessiva dei beni dovrà avvenire indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, ed esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile della superficie commerciale, del valore a mq. e del valore totale; si esporranno analiticamente gli adeguamenti e correzione della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la differenza forfettaria per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché

sui i valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; sarà inoltre indicato il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti nella procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Risposte ai quesiti del mandato.

1. Verifichi il C.T.U prima di ogni altra attività la completezza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili acquisiti all'attivo del fallimento da stimare, se detta documentazione sia già stata redatta; in caso contrario coordinando la propria attività con quella del curatore e quella del notaio incaricato di redigere tale certificazione, segnali immediatamente ogni difetto irregolarità, inidoneità degli atti o altro inopportuno rilevante;

Dalla documentazione riportata agli atti emerge che i beni oggetto del presente fallimento, ubicati a Napoli, Casavatore e Minturno, sono i seguenti:

Beni in Napoli:

locale commerciale sito alla via del Cassano n. 213 identificato al N.C.E.U del comune di Napoli al Fl.6 della sezione urbana SEC, particella 342, sub. 1, zona censuaria 4, categoria C/1, classe 9, consistenza di mq. 76 rendita pari a €. 2.610,17, risulta intestato per la quota di 1/15 a [redacted] quota di 1/5 a [redacted]

locale commerciale sito alla p.zza Zanardelli n. 10, meglio identificato al N.C.E.U del comune di Napoli al Fl.4 della sezione urbana SEC, particella 29, sub. 101, zona censuaria 4, categoria C/1, classe 7, consistenza di mq. 34 rendita pari a €. 862,17, risulta intestato a figli di [redacted]

locale commerciale sito alla p.zza Zanardelli n. 12 meglio identificato al N.C.E.U del comune di Napoli al Fl.4 della sezione urbana SEC, particella composta 33, sub. 101, 592 sub. 102 zona censuaria 4, categoria C/3, classe 2, consistenza di mq. 65 rendita pari a €. 345,77, risulta intestato per la quota di 67/100 a [redacted] la quota di 200/1000 [redacted]

locale commerciale sito alla p.zza Zanardelli n. 7 meglio identificato al N.C.E.U del comune di Napoli al Fl.4 della sezione urbana SEC, particella 45 sub. 101, zona censuaria 4, categoria C/3, classe 2, consistenza di mq. 34 rendita pari a €. 180,86, risulta intestato a figli [redacted]

appartamento sito alla p.zza Zanardelli n. 12 identificato al N.C.E.U del comune di Napoli al Fl.4 della sezione urbana SEC, particella 597, sub. 101, zona censuaria 4, categoria C/3, classe 2, consistenza di mq. 47 rendita pari a €. 250,02, risulta intestato a figli di [REDACTED]

I beni ubicati in Casavatore

locale sito alla via E. De Nicola n.22, identificato al N.C.E.U del comune di Napoli al Fl.1 particella 221, sub.6, zona , categoria C/3 cl. 4, consistenza di mq. 5.00, rendita pari a €. 13,69.

appartamento sito alla via De Nicola n. 22, interno 5 identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl.1, particella 221, sub.7, zona categoria A/3, classe 2, consistenza di vani n. 4, rendita pari a €. 247,90 , risulta intestato a [REDACTED] quota di 1000/1000.

appartamento sito alla via De Nicola n. 22, interno 8, identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl.1, particella 221, sub.9, zona categoria A/3, classe 2, consistenza di vani n. 3,5 rendita pari a €. 216,91 , risulta intestato a [REDACTED] quota di 1000/1000.

appartamento sito alla via De Nicola n. 22, interno 9, identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl.1, particella 221, sub.10, zona categoria A/3, classe 2, consistenza di vani n. 5 rendita pari a €. 309,87 , risulta intestato a [REDACTED] quota di 1000/1000.

Fondo di terreno sito in Minturno alla via Don Bosco della località Rinfrescativo identificato al catasto terreni al Fl.31 particella 92.

1.1. immobili intestati alla società Fallita risultano i seguenti:

1- locale commerciale sito in p.zza Zanardelli 7, identificato al N.C.E.U del comune di Napoli identificato al Fl.4 della sezione urbana SEC, particella 45, sub. 101,

2-locale commerciale sito in p.zza Zanardelli 10, identificato al N.C.E.U del comune di Napoli al Fl.4 della sezione urbana SEC, particella 29, sub. 101,

3-locale commerciale sito in p.zza Zanardelli 12, identificato al N.C.E.U del comune di Napoli al Fl.4 della sezione urbana SEC, particella 591, sub. 101.

In merito alla corretta identificazione e provenienza dei beni, la scrivente ha eseguito indagini presso i competenti uffici rilevando quindi ulteriore documentazione di cui parte ha allegato alla presente relazione, parte le è stata d'ausilio per la corretta identificazione dei beni stessi.

1. Il bene sito in p.zza Zanardelli n. 7, identificato al N.C.E.U al Fl. 4, con la particella 45 sub. 101 è pervenuto alla società Figli [REDACTED] per acquisto fattone dal [REDACTED]

[REDACTED] vesciche- a seguito di atto per notar Tafuri del 22.11.1983 dalla sig.ra [REDACTED]

5

Lucia La scrivente ha allegato copia della nota di trascrizione per notar Tafuri del 22.11.1983 (all.1). D'atto si rileva che il bene confinava con proprietà aliena. Il bene veniva denunciato al catasto il 25.2.1975 al n. 602. Sempre nell'atto si rileva che alla sig.ra Silvestri l'immobile in oggetto era pervenuto in epoca precedente al 1963.

2. Il bene sito in p.zza Zanardelli 10 identificato al N.C.E.U al Fl. 4, con la particella 29 sub. 101 è pervenuto alla società Figli di [redacted] per acquisto fattone dal [redacted] ora socio accomandatario della società Figli di [redacted] a seguito di atto per notar Miranda del 22.01.1986 per acquisto fattone dai sig. [redacted] ha allegato copia della nota di trascrizione (all.2).

Dalla nota di trascrizione si rileva che il suddetto locale terraneo (p.zza Zanardelli n.10), confinava con civico 11, erede [redacted] cortile, civico.12 e proprietà [redacted] era censito al N.C.E.U alla partita 64857 del Fl. 4, p.lla 29/1 in ditta [redacted] a seguito variazione del 14.01.2000 n. 629.1/2000 presentata per ampliamento ristrutturazione abitazione negozio, veniva soppresso e assumeva il sub. 101 (all.27.1). Sempre nell'atto si rinviene che ai germani [redacted] bene era pervenuto dalla propria avo [redacted] con testamento del 1.05.1932 con atto per nota [redacted]

In merito al bene sito in p.zza Zanardelli identificato come al N.C.E.U del comune di Napoli, al Fl.4, p.lla 591, sub.101, la scrivente riferisce che detta particella è stata soppressa e ha dato origine alla particella 597. Il C.T.U in merito, relaziona quanto segue:

Dall' atto per notar Miranda del 1987 (all.3) si legge che la sig.ra [redacted] vendeva alla società F.gli di [redacted] vani e ammezzato con tavole sotto l'androne di p.zza Zanardelli 12 già 8 confinante con cortile comune, con proprietà [redacted]

[redacted] al N.C.E.U del comune di Napoli alla sez. SEC, partita 32785, Fl.4, particelle 32/3 e 32/4. Dall'atto si rileva ancora che le suddette particelle situate al primo piano presentavano categoria A/5, classe 3, entrambe avevano la consistenza di un vano. La scrivente al momento dell'accesso sul posto non rinveniva l'esistenza di un ammezzato, ma soltanto due vani e un disimpegno, come si rileva dallo stato dei luoghi (all.36) e dalla planimetria catastale allegata (all.31). Detta difformità è dovuta molto probabilmente alle variazioni subite dal bene nel tempo.

I detti beni sono pervenuti alla sig.ra Liccardo per successione ereditaria.

Sempre in merito al bene in questione, dalla visura catastale storica (all.32) si rileva che a seguito dei lavori di fusione, di ristrutturazione abitazione e attività commerciale, veniva presentato elaborato DOCFA n. 625.1/2000, e il bene veniva censito al Fl.4, particella 591, sub. 101. L'Ufficio del Catasto esaminato il DOCFA e ritenuto errata l'identificazione della particella come 591, la sopprimeva e le attribuiva la denominazione di 597 sub. 101. Sempre nella stessa visura si rileva ancora che il sub.101 della 597 è derivata

dalla soppressione dei sub. sub. 3 e 4 sub.4.

Dalla visura storica della particella 597 sub. 3 e 4 (all.33 e 34) risulta che la particella 597 è derivata dall' originaria particella 32 costituitasi nel 30.11.1938 n. 1554.1/1938 in atti del 05.01.2000, partita 32785.

La scrivente al fine di avere maggiore chiarezza in merito all'origine della suddetta particella e della fusione operata, faceva richiesta scritta presso i competenti uffici del catasto di copia del DOCFA 625, ma con esito negativo in quanto con nota del 29.01.2013 prot. 1224, il Direttore Dott Giovanni Cantisani dichiarava che detta documentazione era al momento irreperibile presso i loro archivi (all.37.) . Per cui la scrivente non può riferire altro che quanto scritto.

Paragrafo I

ISCRIZIONI

Iscrizioni contro del 07.06.2000 a favore del Mediocredito Toscano S.pa. dell'importo di L. 700.000.000 a garanzia di un mutuo fondiario dell'importo di L. 350.000.00 stipulato con atto per notar Sergio Valentino del 6.06.2000 rep. 43200/8718. tale iscrizione grava sugli immobili 1,3,4,5 Reg. Part. 2745 – Reg. Gen. 12323. Tale iscrizione grava sugli immobili di cui al n.1,3,4,5.

Iscrizione contro del 14.10.2005 Ipoteca legale a favore dell'Equitalia Spa dell'immobile di €. 166.441.08 sorta capitale €. 83.200,54. Tale iscrizione grava sugli immobili 1,2,3 rep. Part. 14734, Reg. Gen. 36474

TRASCRIZIONI

Trascrizione a favore del 13.12.1983, Reg. Part. 20498 – Reg. Gen. 2603 in virtù di compravendita atto per notar Carlo Tafuri del 22.11.1983, per il bene sito in p.zza Zanardelli n.7, immobile n.1;

Trascrizione a favore del 29.01.1986, Reg. Part. 2052 – Reg. Gen. 2591 in virtù di compravendita atto per notar Gennaro Miranda del 22.01.1986 , per il bene sito in p.zza Zanardelli 10, immobile..n. 2;

Trascrizione a favore del 31.07.1987, Reg. Part. 11670 – Reg. Gen. 16813 in virtù di compravendita atto per notar Gennaro Miranda del 29.07.1987 , per il bene sito in p.zza Zanardelli 12, immobile n.3;

TRASCRIZIONI

Trascrizioni contro del 24.04.06, Reg. Part. 7816, Reg. Gen. 17791 - pignoramento esattoriale a favore Equitalia Polis s.p.a - per l'immobile identificato al n.2.

Annotazione contro

7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

annotazione contro del 18.09.08 a trascrizione Reg. Part. 5501 - Reg. Gen. 35218 " cancellazione " relativa alla formalità Reg. Part. 7816 del 27.04.2006;

2. Immobili appartenente al socio accomandatario [redacted] sono i seguenti:

4. appartamento sito Casavatore alla v. De Nicola 22 ex 26 identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl. 1, p.lla 221/7 ;

5. appartamento sito Casavatore alla v. De Nicola 22 ex 26 identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl.1, p.lla 221/9 ;

6. appartamento sito Casavatore alla v. De Nicola 22 ex 26 identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl.1, p.lla 221/6 ;

7. locale sito Casavatore alla v. De Nicola 22 ex 26 identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl.1, p.lla 221/10 ;

8. appartamento sito in Napoli alla v. Del Cassano 215 identificato al N.C.E.U del comune di Napoli al Fl6, p.lla 342/1;

9. locale sito in Napoli alla p.zza Zanardelli 12 identificato al N.C.E.U del comune di Napoli al Fl.4, p.lla 33/101 ;

10. locale sito in Napoli alla p.zza Zanardelli 12 identificato al N.C.E.U del comune di Napoli al Fl.4, p.lla 591/102 ;

11. terreno sito in Minturno identificato al N.C.E.U del comune di Minturno al Fl.31, p.lla 92

Paragrafo 2.

TRASCRIZIONI A FAVORE

05.02.1979 trascrizione a favore Reg. Part. 2881 Reg. Gen. 3254

06.03.1979 trascrizione a favore Reg. Part. 15044- Reg.Gen.17180 successione ereditaria del sig. [redacted] deceduto il [redacted] nuzia n. 2625 vol. 2779 per testamento;

07.07.1983 trascrizione a favore Reg. Part. 8583 - Reg. Gen. 10375, compravendita per atto notaio Fernando Scardamaglia del 14.06.1983 con la quale il sig. [redacted] ha acquistato la quota di 1/10 di un terreno agricolo in Minturno di aree 37,36.

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria del 26.05.99 a favore della Banca Popolare di Napoli S.p.a dell'importo di L. 120.000.000 a garanzia di un mutuo fondiario dell'importo di L.60.000.00 stipulato con atto per notar De luise del 20.05.1999 rep. 5294, tale iscrizione grava sugli immobili di cui al n. 7. Reg. Part. 3641- Reg. Gen. 18569;

Ipoteca volontaria del 06.06.2000 a favore del del Mediocredito Toscano S.pa. dell'importo di L. 350.000.00 stipulato con atto per notar Sergio Valentino del 6.06.2000 rep. 43200/8718. tale iscrizione grava sugli immobili 1,3,4,5 Reg. Part. 3718 - Reg. Gen. 19436;

Ipoteca legale del 06.05.2005 ai sensi dell'art. 44 DPR 602/73 a favore dell' Equitalia Polis dell'importo di €. 166.441,08. Tale iscrizione grava sul terreno in Minturno .

TRASCRIZIONI CONTRO

Trascrizioni contro del 22.04.09, pignoramento immobiliare a favore della BAILOCOM per gli immobili di cui al n. 4,5,6,7, Reg. Part. 13184 - Reg. Gen. 20456.

Ipoteca legale del 06.05.2005 ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 a favore dell'Equitalia S.p.a dell'importo di €. 16.225,78, sorta capitale €. 8.112.89. Tale iscrizione grava sul terreno in Minturno.

In merito alla corretta identificazione e provenienza dei beni appartenenti al socio accomandatario, la scrivente relazione quanto segue:

Il bene sito alla via Del Cassano 215 identificato al **F1.6 della sec. SEC, p.lla 342**, è pervenuto ai sig. [redacted] seguito di successione ereditaria per testamento olografo del 18.07.1974 del proprio padre sig. [redacted] con verbale del notaio Carlo Tafuri di Napoli del 10.01.1979, trascritto il 6.02.1979 ai nn. 2321/1777, di cui la scrivente ha allegato copia della nota di trascrizione (all.4).

In merito ai beni siti in p.zza Zanardelli 12, il sig. [redacted] testamento olografo del 18.07.1974, pubblicato con verbale del notaio Tafuri del 10.01.1979 ai nn.2321/1777, disponeva di lasciare l'azienda commerciale [redacted]

[redacted] intestato con [redacted] mas [redacted] terranei siti in p.zza Zanardelli 12. La scrivente ha allegato nota di trascrizione (all.4). Purtroppo dalla lettura del testamento olografo non sono riportati i riferimenti catastali dei due locali terranei.

Dalla relazione notarile riportata agli atti emerge quanto segue:

la sig.ra [redacted] atto per notar Candela del 4.01.1954 vendeva al [redacted] il basso e sottoscala all'interno del cortile entrando a sinistra identificato con la partita 612.

Il sig. [redacted] con atto per notar Candela trascritto il 19.02.1954 ai nn. 4744/3552 il basso all'interno del cortile dirimpetto al portone entrando identificato con la partita 818, con annessi diritti e accessioni.

Il sig. [redacted] con atto per notar Carlo Tafuri trascritto il 17.03.1975 ai nn. 3010/2236 il bassolino identificato con la scheda n. 600 reg.ta 25/2/75.

Agli archivi del catasto del N.C.E.U del comune di Napoli la documentazione in merito a dette schede e partite, è completamente carente e incompleta data l'epoca remota della realizzazione dei beni. Il C.T.U al fine di avere maggiore informazione, ha eseguito ricerche presso gli uffici dell' Archivio Notarile e Conservatoria, ma con pochi risultati, in quanto gli atti in questione sono di epoca remota e come tali i beni venivano rappresentati con elementi descrittivi.

In merito alla provenienza dei beni in p.zza Zanardelli 12, la scrivente si rifà a quanto riportato nel testamento del notaio Tafuri del 10.01.1979 ai nn.2321/1777 (all. 4).

Il C.T.U può riferire che dalla fusione della p.lla 591/102 con la p.lla 33/101 è derivata l'identificazione catastale della particella composta 591 sub.102 e 33 sub.101

Gli immobili siti in Casavatore sono i seguenti:

4) appartamento sito Casavatore alla v. De Nicola 22 ex 26 identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl. 1, p.lla 221/7 ;

5) appartamento sito Casavatore alla v. De Nicola 22 ex 26 identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl.1, p.lla 221/9 ;

6) appartamento sito Casavatore alla v. De Nicola 22 ex 26 identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl.1, p.lla 221/6 ;

7) locale sito Casavatore alla v. De Nicola 22 ex 26 identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl.1, p.lla 221/10 ;

Premessa

La scrivente elencato quelli che sono i beni in argomento passerà a descriverli singolarmente, premettendo che per arrivare alla loro stima il cui il valore verrà determinato nei paragrafi successivi, ha applicato il metodo della stima sintetica.

Al fine di descrivere meglio il suddetto metodo di comparazione, il C.T.U chiarisce preliminarmente che ha condotto delle indagini di mercato in loco per quei beni che presentano caratteristiche similari a quello oggetto di stima. Le caratteristiche che il C.T.U

10

ha preso in considerazione sono le seguenti: **caratteristiche di localizzazione** (ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità a distanza pedonale di attrezzature collettive, quali scuole, uffici e mercati, di attività commerciali, livello di qualificazione dell'ambiente), **caratteristiche di posizione** (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza del piano), **caratteristiche tipologiche** (età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche e manutenzione degli ambienti e delle parti comuni, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici), **caratteristiche di tipo produttive** (situazione locativa dell'unità immobiliare, presenza di servitù attiva o passiva, stato giuridico del venditore, modalità di pagamento del prezzo richiesto, la presenza di mutui bancari, eventuale agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto).

Il vantaggio del metodo della comparazione diretta è quello dell'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti che determinano il valore di mercato del bene in un unico giudizio globale, derivante dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare specifico mercato di riferimento.

Lotto n.1 Locale sito in Napoli al quartiere Secondigliano alla via Del Cassano

1.1 descriva dettagliatamente gli immobili, previo necessario accesso materiale agli stessi indicando analiticamente per ciascuno di essi, almeno tutti i seguenti elementi: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc),

Il bene è un locale commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra in via del Cassano. Il fabbricato realizzato fine anni sessanta presenta struttura portante in cemento armato e copertura piana (foto n.1,2).

Venendo dalla strada al n.213 (foto n.7) è ubicato il bene in questione, l'accesso avviene mediante una piccola area cortilizia opportunamente delimitata e recintata al fine di rendere indipendente l'ingresso del locale da quello delle unità abitative (foto n.1 e 4). La scrivente rilevava che il numero civico riportato nella visura catastale e agli atti, non corrisponde a quello sul posto, in quanto il bene viene identificato con il numero civico 213, come si vede anche nella foto allegata n.7.

Il bene confina a est con via del Cassano, a sud vialetto proprietà [redacted] est con cortile proprietà [redacted] ovest con atrio di accesso al fabbricato.

Venendo da via del Cassano è possibile accedere oltre al bene in argomento anche ad un

violetto ubicato lateralmente (foto n.6) che conduce nella parte retrostante del fabbricato ad un piccolo cortile e da questo, all'appartamento di proprietà di [REDACTED]. Dalle foto (5,8,9,10 e 12) si rileva che il bene versa in pessimo stato manutentivo, l'attintatura delle pareti eseguita con pittura ordinaria è vetusta, e mal mantenuta, ovunque sono presenti esiti di infiltrazioni d'acqua e di umidità, tutti gli impianti sono completamente fatiscenti e non a norma (L. 46/90).

L'accesso avviene mediante due vecchie saracinesche, i pavimenti sono in graniglia di marmo (foto n. 1 e 3).

Il bene allo stato viene utilizzato come deposito per utensili vari, precedentemente era detenuto dal sig. [REDACTED] la propria attività commerciale.

Il locale si sviluppa su di una superficie utile di mq. 75,00 e su di un'altezza di m.3.78. La planimetria sviluppata dalla scrivente documenta i luoghi rinvenuti al momento del suo accesso (all.5). Il bene è identificato al N.C.E.U del comune di Napoli al Fl.6, particella 342, sub.1, zona censuaria 4, categoria C/1 classe 9, consistenza di mq. 76,00, presenta una rendita di €2.610,17, risulta intestato per la rispettiva quota di 1/15 a [REDACTED] per la rispettiva quota di 1/5 a [REDACTED] (all. 6 visura catastale).

La planimetria catastale rappresenta i luoghi denunciati presso gli uffici del Catasto (all.7). Da informazioni sul posto, risulta che lo stabile è occupato da due soli condomini, [REDACTED] non è stato costituito un amministratore di condominio, né sono stati stabiliti i millesimi proprietà. Le spese ordinarie e straordinarie vengono ripartite in maniera equa. Non esistono locali portineria, locali di sgombero, e locale caldaia

1.2 proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento in Catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Il bene è identificato al N.C.E.U del comune di Napoli al Fl.6, particella 342, sub.1, zona censuaria 4, categoria C/1 classe 9, consistenza di mq. 76,00, presenta una rendita di €2.610,17, risulta intestato per la rispettiva quota di 1/15 a [REDACTED] per la rispettiva quota di 1/5 a [REDACTED] (all. 6 visura catastale). La planimetria catastale documenta i luoghi denunciati presso gli uffici del Catasto (all. 7). Il [REDACTED] risulta ancora intestato allo stesso per la non ancora avvenuta volturazione.

In merito a eventuali variazioni riscontrate sul posto, la scrivente rinveniva la chiusura

dell'ingresso laterale che dal vano scala conduceva al bene in questione. Si rinvennero anche delle correzioni apportate manualmente sulla planimetria catastale.

Rilevate tali difformità, la scrivente ha proceduto all'aggiornamento presso gli uffici del catasto dello stato dei luoghi attuali mediante elaborato DOCFA. Ha allegato visura e planimetria catastale dello stato dei luoghi aggiornati (all. 8 e 9).

Dalla relazione notarile agli atti è emerso che il fondo di terreno su cui il [redacted] [redacted] realizzato il cespite in questione, era identificato al C.T del comune di Napoli, al Fl. 6, particella 84/N di aree 6.72 per averlo acquistato con atto per notar G. Miranda del 16.03.1967 da [redacted]

1.3 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Da indagini effettuate presso gli uffici del comune di Napoli - edilizia privata - è emerso che

la zona in questione è classificata come " B " - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb- espansione recente - è disciplinata dall'art. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale. Rientra per il 91% nell'ambito 8 - via delle Galassie - Secondigliano - disciplinato dall'art.133, rientra in particolare per il 68% nell'area 3 del suddetto ambito, e per il 14% nell'area 1 del suddetto ambito. L'immobile non è classificato come area stabile come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici. La zona non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal decreto legislativo del 22.01.2004 n. 42 " Codice dei beni culturali e del paesaggio ", né nei perimetri dei piani territoriali paesistici " Agnano, Camaldoli e Posillipo, né nella nuova perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, né nella perimetrazione del Parco Metropolitan delle colline di Napoli. La zona rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della L.865/71.

1.4 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica -edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46 comma 5, del D.P.R 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma, comma 6 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47) e successive modificazioni. Ove risultano richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e indichi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Da indagini eseguite presso il comune di Napoli è emerso che il fabbricato in cui al piano

terra è ubicato il bene oggetto di fallimento è stato realizzato con concessione edilizia n. 784 prat. 169/67 rilasciata dal comune di Napoli al s. [REDACTED] il 12.07.1917 (all.10 e all.11 elaborati planimetrici). La documentazione rilevata agli atti del comune è veramente carente, si rinviene soltanto una planimetria della zona, del piano terra e primo piano. Non è presente agli atti una relazione progettuale, dei grafici rappresentativi di prospetti e sezioni. Manca certificato di collaudo, deposito dei calcoli strutturali presso gli uffici del Genio Civile, mancano in sintesi tutti gli allegati di corredo alla presentazione di richiesta di licenza edilizia. Per la pratica in argomento non è stata rilasciato certificato di abitabilità. Dal confronto tra quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (all.11) e quanto rilevato durante gli accessi sui i luoghi, la scrivente rilevava delle difformità consistenti nella demolizione del tramezzo che delimitavano la superficie antistante il negozio da quella retrostante, con tale variazione è stato possibile realizzare un unico ambiente a seguito del quale il bagno veniva realizzato nell'area posteriore.

Dai grafici allegati alla concessione edilizia (all.11) rilevava che la finestra ubicata nell'area precedentemente occupata dal bagno veniva chiusa, rilevava inoltre la realizzazione di un pilastro nell'area centrale.

La planimetria sviluppata dalla scrivente (all.5) e le foto allegate riportano i luoghi al momento dell'accesso del C.T.U. Nei grafici oggetto di concessione (all.11), si legge un dislivello tra la quota di calpestio del negozio e il piano stradale di m. 0.85 che allo stato non esiste più, ciò è stato ottenuto, con un abbassamento della quota del solaio di calpestio del locale. L'accesso è stato posto a livello strada (foto n. 1 e 3) al fine consentire un più facile accesso venendo da via del Cassano, in virtù della sua destinazione ad attività e commerciale. Da misurazioni effettuate sui i luoghi, il C.T.U rinveniva un'altezza utile di m. 3.78 e non di m. 3,30 come è riportato nella planimetria catastale (all.7). Rilevava la realizzazione di un pilastro nell'area centrale, che molto probabilmente è stato posto in opera al fine di non diminuire il coefficiente di sicurezza dello stabile a seguito dell'abbassamento della quota del solaio di calpestio. Sempre dai grafici allegati alla Licenza Edilizia (all.11) si rileva che l'ingresso al bene in questione oltre che dall'esterno avveniva anche dal vano scala, che allo stato è stato chiuso con interventi murari. La scrivente non può riferire con certezza l'epoca in cui sono stati eseguiti tali abusi, ma può solo asserire che essi sono eseguiti in tempi successivi alla realizzazione del fabbricato, in quanto nella planimetria catastale presentata il 17.12.1970, l'altezza del locale era pari a m. 3,30, l'accesso al bene oltre da via Del Cassano veniva rappresentato dal vano scala. In merito alla demolizione della tramezzatura centrale, la dislocazione del vano bagno e la chiusura della finestra nel prospetto laterale, il C.T.U ritiene che molto probabilmente siano state realizzate in fase di esecuzione, considerato che nella planimetria catastale del 17.12.70 dette variazioni erano state già eseguite.

Durante gli accessi mi è stato riferito che per le variazioni menzionate, non è stato presentato alcuna richiesta di autorizzazione presso i competenti uffici comunali. L'abbassamento della quota di calpestio del locale da m. 3,30 a m.3,78, ha portato ad un aumento della volumetria utile di mc.36, che allo stato in base a quanto disposto dall'art. 40 della L. 47/85 non risulta possibile sanare, per cui un eventuale aggiudicatario qualora volesse garantire la regolarità urbanistica dovrà procedere al ripristino dei luoghi con la posa in opera di un idoneo vespaio, massetto e pavimentazione il cui costo è circa €. 6.000,000. In merito agli abusi riguardanti la chiusura della finestra sul prospetto laterale e l'accesso laterale dal vano scala, è possibile sanarli con un accertamento di conformità, il cui costo è pari a €. 352, 00 come diritti di segreteria, più una sanzione che varia da €. 516,00 a €. 5.164,00, importo che deciderà il comune in fase istruttoria, su indicazioni fornite dagli uffici del Catasto. A detto costo bisognerà le spese tecniche per la presentazione di istanza presso i competenti uffici comunali.

1.5 acquisisca ove non siano già allegati al fascicolo di vendita: copia dei titoli di acquisto (anche se anteriori al fallimento di oltre un ventennio) in favore dei proprietari falliti di ciascun bene; oppure dei loro dante causa, ove siano stati acquistati per successione ereditaria.

La scrivente ha allegato nota di trascrizione n.rp 1777 del 26.02.1970 dell'atto di successione ereditaria con cui la società fallita è divenuta proprietaria dei beni appartenenti alla massa fallimentare (all. 4).

Ha allegato inoltre il certificato di matrimonio del s. [REDACTED] di socio accomandatario. (all. 13). Dal certificato in oggetto non emergono annotazioni marginali.

1.6 stabilisca se è conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo del fallimento in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla formazione, dei singoli lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini, e (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) alla redazione del frazionamento; alleghi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La scrivente ritiene non conveniente suddividere il bene in argomento in singoli lotti per la scarsa appetibilità che potrebbe avere nel mercato immobiliare.

1.7 accerti per gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa, se esso sia divisibile in natura, e proceda in quest'ultimo caso alla formazione dei singoli lotti (individuando ove necessario i nuovi confini, redigendo il frazionamento ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c dall'art. 846 c.c della Legge 3 giugno 1940 n. 1078;

La quota acquisita al fallimento è quella relativa [redacted] pari a 1/5. Sebbene il bene possa essere divisibile in due lotti, la scrivente ritiene non conveniente procedere a tale frazionamento, per la scarsa appetibilità che potrebbe avere i lotti derivati sul mercato immobiliare.

1.8 operando congiuntamente con il curatore, accerti se gli immobili sono ovvero occupati; ove gli immobili siano occupati provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del decreto legge 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultano contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione, in tal caso degli estremi e dello stato) ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore.

Il bene come ha già riferito la scrivente il bene è da tempo non più condotto in fitto dal sig. [redacted]

1.9 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato del proprietario fallito, acquisisca copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Il bene non è occupato da nessun coniuge separato o divorziato.

1.10 indichi tutti i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene distinguendo e riportando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando in quest'ultimo caso i costi a ciò necessari;

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

vincoli legali di cui alla legge 1089/39 come sostituita da d.lgvo 490/99 (beni ambientali e architettonici

vincoli o oneri di natura condominiale

diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici (si evidenziano in tale ipotesi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura;

convenzione matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

iscrizioni;

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, anche di domande giudiziali;

I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli relativi alla richiesta di accertamento di conformità.

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Non esistono vincoli legali di cui alla legge 1089/39 come sostituita da d.lgvo 490/99 (beni ambientali e architettonici).

In fase di accesso il sig. [REDACTED] mi riferiva che non è stato costituito un amministratore di condominio, per cui le spese condominiali vengono ripartite equamente tra la famiglia Puzone.

Da informazioni assunte presso gli uffici comunali è emerso che non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici.

Dalla visione dell'atto per notar Miranda del 16.03.1967 con cui il sig. [REDACTED] acquistato il suolo su cui è stato realizzato il cespite in argomento non sono emersi atti di asservimento e cessione di cubatura

Non esistono convenzione matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Non esistono altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc)

In merito a vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura; iscrizione pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, anche di domande giudiziali, la scrivente ha riferito nei paragrafi precedenti.

1.11 determini il valore dell'immobile o diritti reali immobiliari all'attivo del fallimento con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dei beni nonché i vincoli gli oneri e i diritti di terzi che resteranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente a tal fine che: a) i contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi data certa anteriore al fallimento, ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di automatica risoluzione dell'atto dell'atto di vendita; B) l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato o divorziato dovrà essere ritenuta. B1) opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se anteriore alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri; b2) non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del fallimento; b3) opponibile senza limiti prefissati di durata in caso di provvedimento trascritto in data anteriore al fallimento, nel quale ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà; tenga conto di ogni elemento rilevante, nella determinazione del valore dei beni da stimare, dando compiuta spiegazione, dei criteri adottati; la valutazione complessiva dei beni dovrà avvenire indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, ed esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile della superficie commerciale, del valore a mq. del valore totale; si esporranno analiticamente gli adeguamenti e correzione della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la differenza forfettaria per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui i valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; sarà inoltre indicato il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti nella procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

Per la valutazione dei beni oggetto di procedura, la scrivente ha ritenuto di applicare analogamente il metodo di stima della comparazione diretta che ha descritto precedentemente. La scrivente da indagini di mercato eseguite in loco presso agenzie immobiliare, tenuto conto di quanto rilevato presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio e di quelle che sono le caratteristiche del bene ha stimato un valore unitario di €/mq.2.300.00.

Detto valore unitario andrà moltiplicato per la superficie commerciale che è pari a mq. 85,00 ottenuta sommando a quella utile (calpestabile) l'ingombro delle pareti interne non portanti conteggiate per intero e per metà quelle perimetrali e portanti (norme UNI 10750/2005. D.P.R n.138/98).

Valore stimato bene in via Del Cassano € 2.300,00 x mq. 85 = €. 195.000,00

La quota di proprietà che interessa il sig. [REDACTED] pari a 1/5.

Premesso ciò passerà a descriverli e stimarli come singoli lotti in quanto trattasi di beni completamente indipendenti così suddivisi.

Lotto n.2. Locale commerciale sito alla p.zza Zanardelli 12, denunciato al N.C.E.U del comune di Napoli, sez. SEC Fl.4, particella composta 33-591, sub. 101-102, zona censuaria 4, categoria C/3, classe 2, consistenza di mq.65, rendita catastale di €. 345,77, risulta intestato per la quota di 67/100, rimanente quota di 200/1000 a

Locale commerciale sito alla p.zza Zanardelli n.7 denunciato al N.C.E.U del comune di Napoli, sez. SEC Fl.4, particella composta 45, sub. 101, zona censuaria 4, categoria C/3, classe 2, consistenza di mq.35, rendita catastale di €. 180,86, risulta intestato per la piena proprietà a figli

Lotto n.3 - Locale commerciale sito alla p.zza Zanardelli n. 10, denunciato al N.C.E.U del comune di Napoli, sez. SEC Fl.4, particella 29, sub.101, zona censuaria 4, categoria C/1, classe 7, consistenza di mq.34, rendita catastale di €. 826,17, risulta intestato per la piena proprietà

Lotto n.4. Locale commerciale sito alla p.zza Zanardelli n. 10, denunciato al N.C.E.U del comune di Napoli, sez. SEC Fl.4, particella 597 zona censuaria 4, categoria C/3, classe 2, consistenza di mq.47, rendita catastale di €. 250,02, risulta intestato per la piena proprietà a figli di

Lotto n.2

Locale commerciale sito alla p.zza Zanardelli 12, denunciato al N.C.E.U del comune di Napoli, sez. SEC Fl.4, particella composta 33-591, sub. 101-102, zona censuaria 4, categoria C/3, classe 2, consistenza di mq.65, rendita catastale di €. 345,77, risulta intestato per la quota di 67/100, rimanente quota di 200/1000 a

Locale commerciale sito alla p.zza Zanardelli n.7 denunciato al N.C.E.U del comune di Napoli, sez. SEC Fl.4, particella composta 45, sub. 101, zona censuaria 4, categoria C/3, classe 2, consistenza di mq.35, rendita catastale di €. 180,86, risulta intestato per la piena proprietà a

In merito al lotto 2 la scrivente chiarisce che i beni identificati come p.lla 33- 591 sub 101-102 e particella 45 sub. 101 allo stato non esistono più, in quanto essi sono stati oggetto di fusione. Detto a fusione è stata realizzata al fine di ottenere un unico ampio locale commerciale adibito alla lavorazione delle budelle e veschiche, che costituiva l'attività della società fallita. La planimetria sviluppata dalla scrivente (all.16) insieme alle foto allegate (foto dal n. 13 al n.17), documentano i luoghi in questione. Le due planimetrie catastali rappresentative della p.lla 33-591 sub 101-102 e della p.lla 45 sub. 101 (all. 17 e all.18) mostrano invece quelli precedenti la fusione delle particelle in argomento

20

così come erano stati denunciati presso gli uffici del Catasto di Napoli. Lo stato dei luoghi attuali non ha quindi una sua identificazione catastale, per cui la scrivente su mandato del G.D., ha provveduto ad eseguire una fusione fiscale dei due beni mediante la redazione di un elaborato DOCFA (variazione del 10.01.2013 n. 2652.1/2013 in atti dal 10.01.2013) di cui ha allegato visure (all. 19 e 20) e planimetrie catastali aggiornate (all. 21 e 22). Dalla visura catastale storica (all. 23) si rileva che la particella composta 33/101 e 591/102 deriva da una costituzione del 14.01.2000 n. 628./1.2000 in atti dal 14.01.2000 per recupero situazione pregressa. Il bene risulta intestato per la quota di 67/1000

per la quota di 66/1000 a [redacted] rimanenti quote di 200/1000 a [redacted] sig. [redacted] sono divenuti a tale bene a seguito successione ereditaria di [redacted] allegato nota di trascrizione (all. 4).

Dalla lettura del quadro di provenienza riportato alla pagine 3 della relazione notarile si legge che il sig. [redacted] è venuto proprietario del basso e sottoscala con acquisto fattone per notar Candela del del 4.01.1954 per acquisto fattone da [redacted]. Il bene era identificato alla partita 612.

Il sig. [redacted] è venuto proprietario del basso dirimpetto il portone entrando con acquisto fattone per notar Candela del del 24.01.1954 per acquisto fattone da [redacted]. Il bene era identificato alla partita 818.

Il sig. [redacted] è venuto proprietario del basso dirimpetto il portone entrando con acquisto fattone per notar Candela del del 24.01.1954 per acquisto fattone da [redacted]. Il bene era identificato alla partita 818.

Il sig. [redacted] è venuto proprietario del bassolino con acquisto fattone per notar Tafuri del del 4.03.1975 per acquisto fattone da [redacted] bene era identificato alla scheda 600.

La scrivente non è in grado di individuare i singoli beni che allo stato dotte partite e scheda rappresentano, in quanto come ha già riferito precedentemente la documentazione presente agli archivi del Catasto, è veramente carente e incompleta data l'epoca remota della loro realizzazione. Per avere maggiore informazione ha eseguito ricerche presso gli uffici dello Archivio Notarile e Conservatoria ma con pochi risultati, in quanto gli atti in questione sono di epoca remota, per cui i beni erano rappresentati solo con elementi descrittivi. In merito alla provenienza dei beni in p.zza Zanardelli 12, si rifà a quanto riportato nel testamento del notaio Tafuri del 10.01.1979 ai nn. 2321/1777 (all. 4).

In merito al bene identificato con la particella 45 la società [redacted] e [redacted] Tafuri del 22.11.1983, di cui la scrivente ha allegato nota di trascrizione (all. 1).

Chiarito tali aspetti passerà a descrivere i beni in questione.

2.1 descriva dettagliatamente gli immobili, previo necessario accesso materiale agli stessi indicando analiticamente per ciascuno di essi, almeno tutti i seguenti elementi: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riacaldamento ecc).

Il bene in questione è situato al piano terra di un vecchio complesso edilizio preottocentesco costituitosi in Secondigliano (foto dal n.13 al n.17). L'accesso al bene avviene sia da p.zza Zanardelli 12 (foto n. 13), che 7, quest'ultimo ingresso è stato consentito a seguito della fusione operata, come la planimetria allegata (all.16) e la foto n. 18 illustrano.

Il bene in questione, confina con cortile condominiale civico 12 con cortile civico 7 e con beni di altra ditta.

Venendo da p.zza Zanardelli n.12 si accede al cortile condominiale, e quindi al bene in argomento mediante quattro aperture dotate di vecchie saracinesche (foto n. 15,16,17 e 19), il sig. [REDACTED] mi riferiva che l'ingresso da p.zza Zanardelli 7 (foto 18) non viene mai utilizzato. Il bene è stato realizzato con struttura portante in muratura, si sviluppa su di una superficie utile di mq. 88,00, è costituito da quattro ampi locali dotati di bagno e antibagno , e presenta un'altezza utile di m. 2,90, la planimetria sviluppata dalla scrivente (all.16) insieme alle foto dal n.19 al n.25 documentano i luoghi

Il locale precedentemente era adibito a laboratorio per la lavorazione del [REDACTED] che rappresentava l'attività svolta dalla società " Figli & [REDACTED]

Il bene sebbene è da tempo inutilizzato, si presenta comunque in buone condizioni, in quanto è stato oggetto di ristrutturazione da parte della società fallita. Il sig. [REDACTED] amministratore della società dichiarava in fase di accesso, che gli interventi di fusione (particella 33 sub. 101 con la particella 591 sub.102 e successivamente la consistenza derivata, diveniva oggetto di fusione con la particella 45 sub. 101) e di ristrutturazione, erano stati eseguiti in economia senza una regolare autorizzazione edilizia da parte del comune di Napoli.

Le pareti sono tutte attinte con pittura ordinaria, gran parte sono rifinite con mattonelle, il pavimento è in marmette di cemento, gli infissi interni ed esterni sono in alluminio anodizzato, le saracinesche sono del vecchio tipo in ferro e sono manovrabili solo a mano, anche in considerazione del fatto che l'impianto elettrico è da tempo disattivato. Il bene è dotato di tutti i necessari impianti anche se non tutti funzionanti, in quanto è da tempo inutilizzato.

Da informazioni assunte dal sig. [redacted] che ha consentito alla scrivente l'accesso ai beni, emerge che per il complesso in argomento che non è stato costituito un amministratore di condominio e né sono state redatte i millesimali di proprietà. Le quote condominiali vengono pagate solo dai condomini che abitano abitualmente lo stabile, per cui la società [redacted] da tempo non ottempera più al pagamento delle suddette quote in quanto i beni di loro proprietà sono da tempo inutilizzati. Non esiste un locale portineria, un locale per deposito caldaia ed eventuali pertinenze. Il cortile di accesso è condominiale per tutto il complesso edilizio, come le foto allegate ben documentano.

2.2 proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento in Catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

La scrivente rilevato che la particella 45 sub.101 è stata fusa con la particella composta 33-591 sub.101 e 102 ha proceduto mediante elaborato DOCFA ad eseguire una fusione fiscale. Non è stato possibile procedere ad una fusione normale in quanto il locale identificato con la p.lla 45 sub.101 è intestato alla società Figli di [redacted] di [redacted] mentre il locale identificato con la particella composta 33- 591, sub. 101 e 102 è intestato per la quota di 67/100 a [redacted] per la quota di 200/100 a [redacted]. In merito alla provenienza della particella 45 dalla visura catastale (all. 24) risulta che essa deriva da una variazione del 14.01.2000 n. 622.1.2000 in atti dal 14.01.2000 per recupero situazione pregressa afferente a sec /4/597/101. La scrivente ha rilevato copia del DOCFA n. 622 (all. 25). Il bene risulta intestato a F.gli di [redacted] veschiche per acquisto fattone dalla società (figli di [redacted]) dalla sig.ra [redacted] con atto di compravendita con atto per notar Carlo Tafuri del 22.11.1983, di cui la scrivente ha allegato nota della nota di trascrizione (all. 4).

2.3 stabilisca se è conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo del fallimento in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla formazione, dei singoli lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini, e (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) alla redazione del frazionamento; alleghi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La scrivente ritiene conveniente procedere alla vendita del bene come singolo lotto e non in

singoli lotti in quanto ciò richiederebbe lo sviluppo di frazionamenti catastali e la richiesta di autorizzazioni comunali presso gli uffici del comune. Prioritaria a tali operazioni è la verifica strutturale del bene considerato le modifiche che esso ha subito nel tempo e tenuto anche conto che la struttura portante in muratura, è stata posta in opera in epoca remota (preottocentesca). I costi e la richiesta di autorizzazioni non giustificano un eventuale maggiore introito da una vendita in singoli lotti.

Qualora il delegato alla vendita ritiene che sia comunque più conveniente per il fallimento procedere per la vendita all'asta alla suddivisione in singoli lotti, la scrivente su mandato del G.D. procederà previo accertamento strutturale dello stato dei luoghi, a chiedere autorizzazione al comune (S.C.I.A) e alla redazione dei frazionamenti catastali.

2.4 accerti per gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa, se esso sia divisibile in natura, e proceda in quest'ultimo caso alla formazione dei singoli lotti (individuando ove necessario i nuovi confini, redigendo il frazionamento ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c dall'art. 846 c.c della Legge 3 giugno 1940 n. 1078;

La quota acquisita all'attivo del fallimento per la p.lla 33/101- 591/102 di [REDACTED] è pari a 200/1000, mentre quella relativa alla p.lla 45 è acquisita per intero.

In merito alla divisibilità del bene, la scrivente ha risposto nel paragrafo 2.3.

2.5 operando congiuntamente con il curatore, accerti se gli immobili sono ovvero occupati; ove gli immobili siano occupati provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultano contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione, in tal caso degli estremi e dello stato) ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore.

Gli immobili sono da tempo chiusi, precedentemente erano occupati dalla società fallita per lo svolgimento della propria attività che era costituita dalla lavorazione delle budelle e veschiche.

2.6 indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Da indagini assunte presso l'ufficio Tecnico del comune di Napoli è emerso che la zona dove sono situati i beni oggetto di fallimento, è classificata :

Per il fabbricato identificato al Catasto fabbricati come particella 591 zona A - insediamenti di interesse storico disciplinato dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

L'unità è classificata è classificata per il 90% come unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte -art.64.

L'immobile è classificato come area stabile come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici. Non rientra nel perimetro delle zone vincolate del decreto legislativo del 22.01.2004 n.42, né rientra nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo" approvati rispettivamente con DM 06.11.1995 e con DM 14.12.1995, né nella nuova perimetrazione del Parco Regionale dei campi Flegrei istituito con deliberazione di Giunta Regionale n. 2775 del 26.09.2003 approvato con Dpgr n. 782 del 13.11.2003, né nella perimetrazione del parco metropolitano delle colline di Napoli. Rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della L. 865/71.

Per il fabbricato identificato al Catasto fabbricati come particella 45 zona A - insediamenti di interesse storico disciplinato dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

L'unità è classificata è classificata per il 72% come unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte -art.64.

L'unità è classificata è classificata per il 16% come unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte -art.64.

L'immobile è classificato come area stabile come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici. Non rientra nel perimetro delle zone vincolate del decreto legislativo del 22.01.2004 n.42, né rientra nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo" approvati rispettivamente con DM 06.11.1995 e con DM 14.12.1995, né nella nuova perimetrazione del Parco Regionale dei campi Flegrei istituito con deliberazione di Giunta Regionale n. 2775 del 26.09.2003 approvato con Dpgr n. 782 del 13.11.2003, né nella perimetrazione del parco metropolitano delle colline di Napoli. Rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della L. 865/71.

Per il fabbricato identificato al Catasto fabbricati come particella 33 e : zona A - insediamenti di interesse storico disciplinato dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

L'unità è classificata è classificata per il 10% come unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte -art.64.

L'immobile è classificato come area stabile come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici. Non rientra nel perimetro delle zone vincolate del decreto legislativo del 22.01.2004 n.42, né rientra nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo" approvati rispettivamente con DM 06.11.1995 e con DM 14.12.1995, né nella nuova perimetrazione del Parco Regionale dei campi Flegrei istituito con deliberazione di Giunta Regionale n. 2775 del 26.09.2003 approvato con Dpgr n. 782 del 13.11.2003, né nella perimetrazione del parco metropolitano delle colline di Napoli. Rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della L. 865/71.

2.7 indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica -edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46 comma 5, del D.P.R 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma, comma 6 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47) e successive modificazioni. Ove risultano richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e indichi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Il bene in questione è costituito dalla fusione di quattro locali terranei situati nei fabbricati identificati catastalmente con le particelle 591, 33 e 45, l'estratto di mappa documenta i luoghi (all. 26).

Come ha detto precedentemente la scrivente, il complesso edilizio dove sono ubicati i beni in argomento è di epoca preottocentesca, la zona urbanisticamente è classificata come " A " - insediamenti di interesse storica - , è disciplinata dall'art.26 della variante al PRG del comune di Napoli. Detto articolo disciplina tutte le edificazioni prima del secondo dopoguerra. I fabbricati data l'epoca remota sono stati realizzati in assenza di Licenza Edilizia come attesta anche il comune di Napoli con dichiarazione del 20.09.2012 (all. 14). Alla luce di ciò, la scrivente può far riferimento soltanto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali che risulta l'unico elemento allo stato a sua disposizione.

~~Il sig. Puzone Plo~~ e amministratore della società fallita, dichiarava alla scrivente durante gli accessi (vedasi verbale di sopralluogo), che gli interventi di fusione delle particelle: 33 sub.101 con 591 sub. 102, e successivamente la consistenza ottenuta con la particella 45 sub.101, sono stati effettuati nel tempo in economia senza autorizzazione edilizia. Il sig. Puzone Plo ricorda soltanto che l'ultima fusione operata è quella della particella composta p.lla 33/101- 591/102 con la p.lla 45/101, realizzata fine anno 1990 inizio 2000. Senza autorizzazione edilizia sono stati realizzati gli interventi di ristrutturazione edilizia e sistemazione eseguiti a seguito sopralluogo ispettivo dell'ASL, al fine di conseguire il bollino C.E.

In merito ad eventuali volumetrie o variazioni di prospetto, il C.T.U non può riferire nulla in quanto mancano i grafici rappresentativi dello stato dei luoghi originari.

Da informazioni assunte presso il comune di Napoli - edilizia privata - gli interventi eseguiti rientrano tra quelli previsti nella voce - risanamento conservativo- , per cui un eventuale aggiudicatario all'asta potrà sanare tale situazione con un accertamento di conformità.

I costi da sostenere sono pari a €. 352, 00 come diritti di segreteria, più una sanzione che varia da €. 516,00 a €. 5.164,00, importo che deciderà il comune di Napoli in fase istruttoria, su indicazioni fornite dagli uffici del Catasto. A detto costo bisognerà aggiungere le spese tecniche per la presentazione di istanza presso i competenti uffici comunali.

2.8 operando congiuntamente con il curatore, accerti se gli immobili sono ovvero occupati; ove gli immobili siano occupati provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultano contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione, in tal caso degli estremi e dello stato) ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore.

Il bene in oggetto è da tempo chiuso, precedentemente era utilizzato dalla società fallita per la lavorazione delle budelle e vesciche la quale rappresentava l'attività della stessa.

2.9 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato del proprietario fallito, acquisisca copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Come detto precedentemente dalla scrivente il bene è da tempo inutilizzato.

2.10 Indichi tutti i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene distinguendo e riportando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando in quest'ultimo caso i costi a ciò necessari;

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

vincoli legali di cui alla legge 1089/39 come sostituita da d.lgvo 490/99 (beni ambientali e architettonici

vincoli o oneri di natura condominiale

diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici (si evidenziano in tale ipotesi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura;

convenzione matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc)

Da informazioni assunte presso i competenti uffici comunali è emerso che la zona dove sono ubicati i beni oggetto di fallimento non è sottoposta a vincoli artistici, storici, di analienabilità, o indivisibilità. Non esistono vincoli ambientali o architettonici, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura.

In merito alle spese condominiali il ~~_____~~ dichiarava che esse vengono ripartite in parte equa tra i condomini, che abitano abitualmente lo stabile e di non aver più ottemperato al pagamento delle stesse, in quanto il bene in questione è da tempo inutilizzato.

L'onere che resterà a carico dell'acquirente è quello relativo alla presentazione dell'istanza di accertamento di conformità per gli interventi che la scrivente può presumere più probabili non conoscendo lo stato dei luoghi originari.

Da informazioni assunte presso i competenti uffici comunali non sono emersi diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche e usi civici. Non sono emersi neanche atti di asservimento urbanistici e né cessione di cubatura.

Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Non esistono pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc). In merito a vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura; iscrizione pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, anche di domande giudiziali, sono riportati nel paragrafo. 1 e 2.

2.11 Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

A tale quesito la scrivente ha già risposto nel paragrafo 1 e 2.

2.12 determini il valore dell'immobile o diritti reali immobiliari all'attivo del fallimento con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dei beni nonché i vincoli gli oneri e i diritti di terzi che resteranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente a tal fine che: a) i contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi data certa anteriore al fallimento, ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di automatica risoluzione dell'atto dell'atto di vendita; B) l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato o divorziato dovrà essere ritenuta. B1) opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se anteriore alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri; b2) non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del fallimento; b3) opponibile senza limiti prefissati di durata in caso di provvedimento trascritto in data anteriore al fallimento, nel quale ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà;
tenga conto di ogni elemento rilevante, nella determinazione del valore dei beni da stimare, dando compiuta spiegazione, dei criteri adottati; la valutazione complessiva dei beni dovrà avvenire indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, ed esponendo in

forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile della superficie commerciale, del valore a mq. e del valore totale; si esporranno analiticamente gli adeguamenti e correzione della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la differenza forfettaria per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; sarà inoltre indicato il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti nella procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano assolti interamente a carico dell'acquirente;

La scrivente ha già riferito che il bene in argomento è da tempo inutilizzato, per cui non vi sono oneri di bonifica per rifiuti tossici.

Per la valutazione dei beni oggetto di procedura, la scrivente ha ritenuto di applicare il metodo di stima della comparazione diretta, di cui ne ha illustrato la tipologia precedentemente.

La scrivente ha eseguito delle accurate indagini di mercato presso agenzie immobiliari operanti nella zona, l'Ufficio Tecnico del comune di Napoli, e ha tenuto conto anche dei dati rilevati dall'osservatorio immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Napoli.

La zona dove è ubicato il bene è situata nel centro cittadino di Secondigliano, dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

La zona è servita da una efficiente rete viaria che consente di raggiungere facilmente i comuni limitrofi e l'asse mediano.

Urbanisticamente la zona è classificata come zona edificata zona " A. ", ovunque si rilevano vecchi complessi edilizi .

Da indagini di mercato e tenuto conto di quelle che sono le caratteristiche della zona in argomento e dello stato di conservazione del bene attribuisce un valore di €/mq. 2.000,000 Tale valore viene moltiplicato per la superficie commerciale del bene che è pari a mq.115,90, ottenuta sommando alla superficie utile calpestabile, l'ingombro delle pareti divisorie portanti e perimetrale conteggiate al 50%, più l'ingombro delle pareti interne non portanti conteggiate al 100% (norme UNI 10750/2005. D.P.R n.138/98).

Valore del lotto n.2 €/mq.2.000,00 x 115,90 = €. 231.000,00

La scrivente precisa che la quota di proprietà che interessa il sig. [REDACTED] merito alla particella 33/101 e 591/102, è pari a 200/1000.

La scrivente nella valutazione della stima ha tenuto conto degli oneri che un eventuale aggiudicatario all'asta dovrà sostenere qualora volesse regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto n.3 - Locale commerciale sito alla p.zza Zanardelli n. 10, denunciato al N.C.E.U del comune di Napoli, sez. SEC Fl.4, particella 29, sub.101.

3.1 descriva dettagliatamente gli immobili, previo necessario accesso materiale agli stessi indicando analiticamente per ciascuno di essi, almeno tutti i seguenti elementi: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc).

Venendo da p.zza Zanardelli 10 al piano terra di un vecchio fabbricato che prospetta sulla strada è situato il locale di proprietà della società figli [redacted] (n. [redacted] 6 e 27.)

Dalla visura catastale allegata (all.27) si rileva che il bene è stato denunciato al N.C.E.U del comune di Napoli (variazione di classamento del 14.01.2000 n. 629.2.2000 in atti dal 14.01.2000] al Fl.4, particella 29, sub.101. Zona censuaria 4, categoria C/1, classe 7, consistenza pari a mq. 34, ha una rendita catastale pari a € 826,17 e risulta intestato per la quota di 1000/1000 alla società Figli di [redacted] di [redacted] visura catastale storica (all.27.1) emerge che il sub. 101 è derivato dalla soppressione dell'originario sub. 1 a seguito variazione del 14.01.2000 n. 629.1/2000 in atti dal 14.01.2000 presentata per ampliamento ristrutturazione abitazione negozio. La planimetria catastale documenta quanto è stato denunciato presso gli uffici del catasto (all.28). Il bene confina con p.zza Zanardelli, cortile condominiale e beni di altra ditta.

La società con amministratore di allo [redacted] è diventata proprietaria del bene in questione, per atto per notar Gennaro Miranda del 22.01.1986, per acquisto fattone da [redacted] la scrivente ha allegato nota di trascrizione (all.2).

Il fabbricato ove è situato il bene in questione è di origine preottocentesca, conserva ancora la vecchia tipologia in muratura e si presenta fatiscente per la totale assenza di opere di manutenzione, come del resto lo si riscontra in tutti i fabbricati circostanti (foto n.14, 15 e 16) . L'accesso al bene avviene sia da p.zza Zanardelli 10, che dal cortile interno, al piano soppalcato invece si accede mediante una scala a chiocciola in ferro (foto n.28). Il bene si presenta completamente fatiscente data l'epoca remota della sua realizzazione, lo stato di abbandono in cui versa e l'assenza di interventi manutentivi.

30
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Infatti viene utilizzato come deposito per utensili vari, come le foto allegate ben documentano.

Il cespite conserva ancora la vecchia tipologia costruttiva dell'epoca della sua costruzione. Il solaio di copertura realizzato con travi in legno, si presenta completamente usurato stante il lasso di tempo trascorso dalla sua posa in opera ad oggi, come le foto allegate documentano (foto n. 28, 29, 30 e 31).

L'attintatura delle pareti è completamente vetusta, sulle stesse si rilevano ovunque diffusi esiti fessurativi.

Il bene si presenta a tratti pavimentato con vecchie marmette.

Il locale si sviluppa planimetricamente su di una superficie rettangolare, il piano terra si sviluppa su di una superficie di mq. 29,80, l'area soppalcata su di una superficie di mq.19,90.

L'altezza di tutto il bene è di m. 4.40, mentre quella soppalcata è di m.2,10.

La planimetria sviluppata dalla scrivente (all. 29) insieme alle foto allegate documenta i luoghi in questione.

Il locale è da tempo chiuso, come le foto allegate documentano.

L'accesso al bene avviene sia da piazza Zanardelli che dal cortile interno dove sono ubicati gli altri beni di proprietà [redacted]. L'ingresso dal cortile avviene mediante una porta di ferro a due ante (foto 26), mentre quella dalla piazza mediante un portoncino in legno (foto n.28). Gli infissi delle finestre conservano la vecchia tipologia in legno, gli impianti sono completamente inesistenti in considerazione del fatto che il bene non è stato oggetto di manutenzione anche in virtù del fatto che è da lungo tempo inutilizzato.

Il sig. [redacted] dichiarava che anche per detto complesso non è stato costituito un amministratore di condominio e né sono state redatte tabelle millesimali. Le quote condominiali vengono pagate dai solo condomini che abitano abitualmente lo stabile, la stessa società da tempo non ottempera più al pagamento delle suddette quote, in quanto il locale è da tempo inutilizzato.

Non esiste un locale portineria, locale per deposito caldaia ed eventuali pertinenze. Il cortile di accesso è condominiale per tutto il complesso edilizio.

3.2 proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento in Catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dall'accesso sui i luoghi, la scrivente rinveniva che lo stato dei luoghi è conforme rispetto a quanto denunciato presso i competenti uffici del catasto.

3.3 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Per il fabbricato identificato al Catasto fabbricati come particella 29 zona A - insediamenti di interesse storico disciplinato dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

L'unità è classificata per il 86% come unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte -art.64.

L'immobile è classificato come area stabile come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici. Non rientra nel perimetro delle zone vincolate del decreto legislativo del 22.01.2004 n.42, né rientra nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo" approvati rispettivamente con DM 06.11.1995 e con DM 14.12.1995, né nella nuova perimetrazione del Parco Regionale dei campi Flegrei istituito con deliberazione di Giunta Regionale n. 2775 del 26.09.2003 approvato con Dpgr n. 782 del 13.11.2003, né nella perimetrazione del parco metropolitano delle colline di Napoli. Rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della L. 865/71.

3.4 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica -edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46 comma 5, del D.P.R 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma, comma 6 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47) e successive modificazioni. Ove risultano richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e indichi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Come ha detto precedentemente la scrivente, il complesso edilizio dove sono ubicati i beni in argomento è di epoca molto remota, per cui sono stati realizzati in assenza di Licenza Edilizia come attesta anche il comune di Napoli con dichiarazione del 20.09.2012 (all.14). Alla luce di ciò, la scrivente può far riferimento soltanto a quanto rappresentato nella planimetria catastale che risulta l'unico elemento allo stato a sua disposizione.

Dalla visura catastale storica della particella 29 (all.27.1) emerge che essa è stata oggetto di ampliamento e ristrutturazione di cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio , però la scrivente non può relazionare in merito a detti interventi non conoscendo lo stato dei luoghi originari, non essendo supportata da grafici autorizzativi.

In merito alla realizzazione del piano soppalco la scrivente ritiene che sia di epoca successiva a quella del fabbricato considerata la tipologia costruttiva con cui è stato realizzato.

Il piano soppalco si estende su di un'altezza di m. 2,10 che risulta al di sotto di quella consentita per conseguire i requisiti per l'abitabilità, per cui, esso può ravvedesse come un intervento di manutenzione straordinaria.

Un eventuale aggiudicatario all'asta che volesse sanare tale abuso potrà presentare un accertamento di conformità e pagare un importo di €. 352, 00 come diritti di segreteria, più una sanzione che varia da €. 516,00 a €. 5.164,00, importo che deciderà il comune in fase istruttoria, su indicazioni fornite dagli uffici del Catasto. A detto costo bisognerà aggiungere le spese tecniche per la presentazione di istanza presso i competenti uffici comunali. Dalla visura catastale (all.27.1) si legge che il bene sia stato interessato da interventi di ampliamento, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso. In merito all'ampliamento, il C.T.U non può riferire nulla non essendo supportata da grafici autorizzativi rappresentativi dello stato dei luoghi originari. In merito ad interventi di ristrutturazione, l'unico che il C.T.U ravvede, è la posa in opera del pavimento. In merito al cambio di cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio, non si rileva nulla in quanto allo stato il bene è utilizzato come deposito, come le foto allegate (dal n. 26 al 31) ben documentano.

3.5 stabilisca se è conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo del fallimento in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla formazione dei singoli lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini, e (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) alla redazione del frazionamento; alleghi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene viene venduto come singolo lotto.

3.6 accerti per gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa, se esso sia divisibile in natura, e proceda in quest'ultimo caso alla formazione dei singoli lotti (individuando ove necessario i nuovi confini, redigendo il frazionamento ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c dall'art. 846 c.c della Legge 3 giugno 1940 n. 1078;

Il bene in argomento è stato acquisito per l'intera quota al fallimento.

3.7 operando congiuntamente con il curatore, accerti se gli immobili sono ovvero occupati; ove gli immobili siano occupati provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultano contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione, in tal caso degli estremi e dello stato) ove la detenzione

da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il bene in oggetto è da tempo non più utilizzato, come le foto allegate ben documentano.

3.8 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato del proprietario fallito, acquisisca copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come detto precedentemente dalla scrivente il bene è da tempo inutilizzato.

3.9 indichi tutti i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene distinguendo e riportando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando in quest'ultimo caso i costi a ciò necessari;

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

vincoli legali di cui alla legge 1089/39 come sostituita da d.lgvo 490/99 (beni ambientali e architettonici

vincoli o oneri di natura condominiale

diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici (si evidenziano in tale ipotesi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura;

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc)

Da informazioni assunte presso i competenti uffici comunali è emerso che la zona dove sono ubicati i beni oggetto di fallimento non è sottoposta a vincoli artistici, storici, di alienabilità, o indivisibilità. Non esistono vincoli ambientali o architettonici, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura.

In merito alle spese condominiali il sig. ████████ dichiarava di non aver più ottemperato al pagamento delle quote, in quanto da tempo il bene in questione è inutilizzato.

Non sono emersi neanche atti di asservimento urbanistici e né cessione di cubatura.

34
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Non esistono pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc).In merito a vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura; iscrizione pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, anche di domande giudiziali, sono riportati nel paragrafo.1 e 2.

3.10 Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

Al presente quesito la scrivente ha già risposto nel paragrafo 1 e 2.

3.11 determini il valore dell'immobile o diritti reali immobiliari all'attivo del fallimento con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dei beni nonché i vincoli gli oneri e i diritti di terzi che resteranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente a tal fine che: a) i contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi data certa anteriore al fallimento, ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di automatica risoluzione dell'atto dell'atto di vendita; B) l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato o divorziato dovrà essere ritenuta. B1) opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se anteriore alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri; b2) non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del fallimento; b3) opponibile senza limiti prefissati di durata in caso di provvedimento trascritto in data anteriore al fallimento, nel quale ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà; tenga conto di ogni elemento rilevante, nella determinazione del valore dei beni da stimare, dando compiuta spiegazione, dei criteri adottati; la valutazione complessiva dei beni dovrà avvenire indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, ed esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile della superficie commerciale, del valore a mq. e del valore totale; si esporranno analiticamente gli adeguamenti e correzione della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la differenza forfettaria per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui i valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; sarà inoltre indicato il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti nella procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

La scrivente ha già riferito che il bene in argomento è da tempo inutilizzato, per cui non vi sono oneri di bonifica per rifiuti tossici.

Per la valutazione del bene oggetto di procedura, la scrivente ha ritenuto di applicare il metodo di stima della comparazione diretta, di cui ne ha illustrato la tipologia precedentemente.

La scrivente tenuto conto di quelle che sono le caratteristiche della zona in argomento e dello stato di conservazione del bene attribuisce un valore di €/mq. 2.000,00 .

La scrivente ha tenuto conto nella stima del bene della sua favorevole ubicazione a fronte strada e delle sue potenziali destinazione ad attività commerciale. Tale valore viene moltiplicato per la superficie commerciale del bene che è pari a mq.53,56 ottenuta sommando alla superficie calpestabile (pari a mq. 29,80) l'ingombro delle pareti divisorie interne non portanti conteggiate al 100%, più il 50% dell'ingombro delle parete portanti interne e di quelle perimetrali, a ciò si aggiunge il 60% della superficie dell'area soppalcata.

Valore stimato lotto n.3

€/mq. 2.000,00 x mq. 53,56 = €. 107.120,00

Lotto n.4 Bene sito alla p.zza Zanardelli n. 10, denunciato al N.C.E.U del comune di Napoli, sez. SEC Fl.4, particella 597, sub.101.

4.1 descriva dettagliatamente gli immobili, previo necessario accesso materiale agli stessi indicando analiticamente per ciascuno di essi, almeno tutti i seguenti elementi: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc).

Il bene in argomento è un appartamento situato al primo piano del fabbricato identificato come particella 591 di cui al piano terra si trova il locale commerciale di proprietà [REDACTED] (Fl.4, p.lla 33/101 - 591/102 foto n.1,2, e 3) anche esso oggetto del presente Fallimento. L'estratto di mappa documenta i luoghi in questione (all.26). Il bene confina con vano scala, cortile condominiale e altra ditta.

Il bene è riportato al N.C.E.U del comune di Napoli al Fl. 4, sezione SEC, fl.4, particella 597, sub. 101, zona censuaria 4, categoria C/3, classe 2, consistenza di mq.47, rendita catastale di €. 250,02 e risulta intestato alla società Figli di [REDACTED] [REDACTED] identificazione deriva da una sostituzione per riferimento di mappa del n. 14.01.2000 n.625.1/2000 in atti dal 14.01.2000 (all.30 visura catastale). La planimetria catastale mostra quanto è stato denunciato presso i competenti uffici (all.31).

In merito all'identificazione del bene la scrivente precisa quanto segue:

Dalla lettura dell'atto di provenienza di cui la scrivente ha allegato nota di trascrizione (all.3) risulta che con atto per notar Miranda del 29.06.1987 la società [REDACTED]

[REDACTED] compresi e ammezzato con tavole sotto l'androne alla p.zza Zanardelli 12 già 8 al primo piano, confinante con cortile comune, con proprietà [REDACTED] con [REDACTED] partita 32785, mappa 32/3, categoria A/5, classe 3, vani 1, e 32/4 categoria A/5, classe 3, vani 1, in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] successivamente le due particelle sono state oggetto di fusione e di ristrutturazione e sono state denunciate al N.C.E.U con DOCFA n. 625.2.2000 come particella 591. Il catasto esaminato l'elaborato DOCFA e ritenuta errata l'indicazione della particella 591, la sopprimeva e le attribuiva il numero 597. Nell' elaborato DOCFA veniva presentata anche richiesta per il cambio di destinazione d'uso da abitazione categoria A/5 a C/3. Dalla visura storica (all. 32) risulta che il sub.101 della particella 597 ha avuto origine dalla soppressione dei sub. 3 e 4 della particella stessa. Sempre dalle visure storiche (32, 33, 34) risulta che la particella 597 ha avuto origine dalla soppressione per duplicazione della precedente particella 32.

La scrivente faceva richiesta scritta all'Ufficio del Catasto per avere maggiori informazioni in merito al DOCFA che ha originato la particella 597 ma con esito negativo in quanto le veniva riferito (con lettera prot. 1224 del 29.01.2013), che la pratica in argomento non era al momento reperibile presso i loro archivi, e che sarebbe stata contattata al momento in cui la documentazione richiesta sarebbe risultata disponibile (all. 37) . Il C.T.U sebbene abbia più volte sollecitato ma fino ad oggi la pratica non ancora reperita presso gli archivi del Catasto, per cui la scrivente non può riferire null'altro.

L'accesso al bene avviene direttamente mediante una rampa di scala esterna, da p.zza Zanardelli 12 (foto n. 15 e 32), è costituito da n.2 vani, di cui uno prospetta sul cortile condominiale, l'altro su di un area retrostante al fabbricato in oggetto. La planimetria sviluppata dalla scrivente mostra i luoghi al momento del suo accesso (all. 36). Il bene si presenta in discrete condizioni in quanto è stato oggetto di interventi edilizi, risulta pavimentato con vecchie mattonelle in marmette e di ceramica. La attintatura è stata realizzata con pittura del tipo economico e popolare. Gli infissi sono di vecchia fattura in ferro, gli impianti sebbene non siano proprio conformi alla normativa vigente sono stati realizzati ex novo e si presentano in discrete condizioni.

4.2 proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento in Catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

37

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto a quanto denunciato presso i competenti uffici del Catasto.



4.2 proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento in Catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;



Lo stato dei luoghi è conforme rispetto a quanto denunciato presso i competenti uffici del Catasto.

4.3 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46 comma 5, del D.P.R 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma, comma 6 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47) e successive modificazioni. Ove risultano richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e indichi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;



Il bene in questione è ubicato al primo piano di un fabbricato preottocentesco, per cui data l'epoca remota della sua costruzione è stato realizzato in assenza di licenza edilizia. La scrivente dalla lettura dell'atto notar Miranda del 29.06.1987 rilevava che la società fallita acquistava dalla sig.ra [redacted] due vani identificati come mappale 32/3 e 32/4, i quali sono stati poi oggetto di fusione, di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso da categoria "A" a "C/3". Il sig. [redacted] mi riferiva che detti interventi sono stati eseguiti senza le necessarie autorizzazioni da parte dei competenti uffici del comune di Napoli. Le variazioni apportate sono state denunciate al Catasto con elaborato DOGFA 625/2000. La scrivente può riferire solo di tali interventi non conoscendo lo stato dei luoghi originari. Un eventuale aggiudicatario potrà sanare tale situazione presentando presso gli uffici del comune di Napoli un accertamento di conformità. Anche qui i costi da sostenere sono pari a € 352,00 come diritti di segreteria e un sanzione che varia da € 516,00 a € 5.164,00 art. 37 testo unico 380/01. L'importo preciso della sanzione verrà stabilito in fase istruttoria dietro parere dell'ufficio del catasto.



4.4 stabilisca se è conveniente vendere i beni acquistati all'attivo del fallimento in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla formazione, dei singoli lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini, e (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) alla redazione del frazionamento; alleghi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La scrivente ritiene conveniente di procedere alla vendita del bene come singolo lotto e non in due piccoli lotti in quanto i beni residuati, risulterebbero poco appetibili dal mercato immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.5 accerti per gli immobili acquistati all'attivo del fallimento in quota indivisa, se esso sia divisibile in natura, e proceda in quest'ultimo caso alla formazione dei singoli lotti (individuando ove necessario i nuovi confini, redigendo il frazionamento ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c dall'art. 846 c.c della Legge 3 giugno 1940 n. 1078;

Il bene è intestato alla società [REDAZIONE] bene per cui è acquisita alla massa del fallimento per l'intera quota.

Il frazionamento del lotto porterebbe a dei beni residuati poco appetibili nel mercato immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.6 operando congiuntamente con il curatore, accerti se gli immobili sono ovvero occupati; ove gli immobili siano occupati provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultano contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione, in tal caso degli estremi e dello stato) ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore.

Il bene in oggetto è da tempo non più utilizzato, come le foto allegate ben documentano.

4.7 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato del proprietario fallito, acquisisca copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Come detto precedentemente dalla scrivente il bene è da tempo inutilizzato.

4.8 indichi tutti i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene distinguendo e riportando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando in quest'ultimo caso i costi a ciò necessari;

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

vincoli legali di cui alla legge 1089/39 come sostituita da d.lgvo 490/99 (beni ambientali e architettonici

vincoli o oneri di natura condominiale

diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici (si evidenziano in tale ipotesi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc)

Come ha già riferito precedentemente la scrivente la zona non è sottoposta a vincoli artistici, storici, di analienabilità, o indivisibilità. Non esistono vincoli ambientali o architettonici, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura.

Anche per detto cespite le spese condominiali vengono ripartite in parte equa tra i condomini, che abitano abitualmente lo stabile. Lo stesso [redacted] mi riferiva di non aver più ottemperato al pagamento delle quote, in quanto da tempo non utilizzano più il bene in questione.

Non sono emersi neanche atti di asservimento urbanistici e né cessione di cubatura. Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Non esistono pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc).

4.9 Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

In merito al presente quesito la scrivente ha già risposto nel paragrafo.1 e 2.

4.10 indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il bene in questione è situato al piano superiore al bene identificato con la particella 591/102, per cui conserva la stessa destinazione urbanistica:

zona A - insediamenti di interesse storico disciplinato dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

L'unità è classificata è classificata per il 90% come unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte -art.64.

L'immobile è classificato come area stabile come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici. Non rientra nel perimetro delle zone vincolate del decreto legislativo del 22.01.2004 n.42, né rientra nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo" approvati rispettivamente con DM 06.11.1995 e con DM 14.12.1995, né nella nuova perimetrazione del Parco Regionale dei campi Flegrei istituito con deliberazione di Giunta Regionale n. 2775 del 26.09.2003 approvato con Dpgr n. 782 del 13.11.2003, né nella perimetrazione del parco metropolitano delle colline di Napoli. Rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della L. 865/71.

4.11 determini il valore dell'immobile o diritti reali immobiliari all'attivo del fallimento con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dei beni nonché i vincoli gli oneri e i diritti di terzi che resteranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente a tal fine che: a) i contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi data certa anteriore al fallimento, ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di automatica risoluzione dell'atto dell'atto di vendita; B) l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato o divorziato dovrà essere ritenuta. B1) opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se anteriore alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri; b2) non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del fallimento; b3) opponibile senza limiti prefissati di durata in caso di provvedimento trascritto in data anteriore al fallimento, nel quale ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà;

tenga conto di ogni elemento rilevante, nella determinazione del valore dei beni da stimare, dando compiuta spiegazione, dei criteri adottati; la valutazione complessiva dei beni dovrà avvenire indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, ed esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile della superficie commerciale, del valore a mq. e del valore totale; si esporranno analiticamente gli adeguamenti e correzione della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la differenza forfettaria per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui i valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; sarà inoltre indicato il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti nella procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

Da indagini di mercato eseguite in zona e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la scrivente attribuisce un unitario di €/mq.1.000,00. Tale valore viene moltiplicato per la superficie commerciale del bene che è pari a mq.56,00 ottenuta sommando il 100% della superficie calpestabile (pari a mq. 42,00) l'ingombro delle pareti perimetrali e divisorie portanti conteggiate al 50%, più l'ingombro delle parete divisorie interne non portanti al 100%.

Il valore del bene stimato è pari a
 $\text{€}/\text{mq.} 1.000 \times \text{mq.} 56,00 = \text{€.} 56.000,00.$

Non vi sono costi per lo smaltimento di rifiuti tossici.

Beni in Casavatore

5) appartamento sito Casavatore alla v. De Nicola 22 ex 26 identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl. 1, p.lla 221/7 ;

6) appartamento sito Casavatore alla v. De Nicola 22 ex 26 identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl.1, p.lla 221/9 ;

7) appartamento sito Casavatore alla v. De Nicola 22 ex 26 identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl.1, p.lla 221/6 ;

8) locale sito Casavatore alla v. De Nicola 22 ex 26 identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl.1, p.lla 221/10 ;

Premessa

La scrivente prima di passare a descrivere e stimare i beni in oggetto, premette che da indagini effettuate presso gli uffici del comune di Casavatore è emerso che il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto del presente fallimento è stato realizzato a seguito di licenza edilizia n. 7 del 22.07.1958 rilasciata a [REDACTED] (all.38) e dichiarazione di agibilità pratica n. 35 del 20.07.1960 (all. 39). Successivamente veniva presentata variante n.14 del 09.03.1966. La scrivente ha potuto rilevare soltanto copia della licenza n.7 e non la successiva variante in quanto non è presente agli archivi, come da attestazione rilasciata a firmata dall' Ing. Oliviero (all. 40). Sebbene il C.T. U abbia sollecitato più l'ufficio Tecnico, non è stato possibile reperire la suddetta variante - licenza edilizia n. 14- . Le è stato verbalmente riferito che essa è stata oggetto di sequestro da parte

della Procura della Repubblica. Premesso ciò, la scrivente non può relazione in merito a eventuali difformità o abusi edilizi mancando i grafici rappresentativi per cui è stata rilasciata autorizzazione.

Dalla relazione notarile agli atti si rileva che il fondo di terreno su cui il [redacted] realizzava il cespite in oggetto era identificato al C.T al Fl.1, p.lla 236, la quale veniva soppressa e sostituita sempre al C.T. al Fl. 1, con la p.lla 221 . Il sig. [redacted] acquistava la p.lla 236 dal sig. [redacted] con atto stipulato il 20.05.1957 dal notaio Alfonso Pappa.

Il fabbricato dove sono ubicati i beni in argomento è stato realizzato con struttura portante in muratura, si eleva su quattro livelli fuori terra e presenta una copertura piana.

Il cespite è costituito da due plessi, un primo con accesso diretto da via De Nicola è costituito da quattro livelli fuori terra, il secondo ha accesso dal cortile condominiale, che risulta di pertinenza di tutte le unità abitative e si sviluppa su due livelli.

I beni oggetto di fallimento sono situati nel plesso con accesso diretto da via De Nicola.

Entrambi i fabbricati non sono dotati di impianto ascensore.

Per la stima dei beni la scrivente ha applicato il metodo di stima sintetica e comparativa descritto precedentemente nella premessa.

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona dove è sono situati i beni oggetto del presente fallimento è classificata secondo il P.R.G. vigente adottato con delibera di C.C n.59 del 12.03.1976 e variante di alla zonizzazione PEEP approvata con delibera di C.C n.425 del 26.10.87 è classificata come zona " B destinata alla residenza", come risulta da certificazione rilasciatami dal comune di Casavatore (all 40).

Lotto n.5 Appartamento sito Casavatore alla v. De Nicola 22 identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl, 1, p.lla 221/10 ;

5.1 descriva dettagliatamente gli immobili, previo necessario accesso materiale agli stessi indicando analiticamente per ciascuno di essi, almeno tutti i seguenti elementi: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc).

Il bene è situato al primo piano del fabbricato sito in v. De Nicola 26 (foto n. 35 e 36), meglio identificato sul posto come interno 8. La scrivente fa rilevare che nella visura catastale

43

è stato erroneamente riportato come numero di interno il numero nove.

L'appartamento confina con vano scala appartamento proprietà [redacted] con cortile interno e via De Nicola, è identificato presso gli uffici del N.C.E.U al Fl.1, particella 221, sub.10, categoria A/3, classe, consistenza di n. 5 vani e rendita pari a € 309,87 e risulta intestato a [redacted] per la quota di 1000/1000 (all.41 visura catastale). La planimetria catastale documenta i luoghi che sono stati censiti presso gli uffici del Catasto (all.42)

L'appartamento risulta di proprietà di [redacted] a seguito di testamento olografo per notaio Carlo Tafuri di cui la scrivente ha allegato nota di trascrizione (all. 4).

L'appartamento si sviluppa su di una superficie calpestabile di mq. 80 e su di un'altezza di m.3,10, esso è costituito da cucina, bagno, da due camere da letto, soggiorno e ripostiglio (foto dal n.37 al n. 44). Le stanze affacciano sia sul cortile condominiale mediante un'ampia balconata di mq.12 (foto n. 43 e 45) che su via De Nicola mediante un balcone di mq. 3,00 (foto n.35). La planimetria sviluppata dalla scrivente documenta i luoghi (all.43).

L'appartamento si presenta discretamente rifinito, gli infissi interni sono in tamburato di legno, quelli esterni in alluminio anodizzato, i pavimenti sono in gres maiolicato, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica.

Il bene è fornito dei necessari impianti acqua, luce, telefono, gas, tutti regolarmente funzionanti. Il bene non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'appartamento non è dotato di parti comuni come lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc. In merito ai millesimi di proprietà da informazioni assunte dall'amministratore del condominio [redacted] è fornito dei seguenti millesimi di proprietà: tabella A 82,10 % ; Tabella B1 62,43 %; Tabella B2 62,08%; Tabella C1 40,60%;

5.2 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento in Catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto a quanto denunciato presso i competenti uffici del Catasto.

5.3 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica -edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46 comma

5, del D.P.R 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma, comma 6 della L. 28 Febbraio 1985 n e successive modificazioni. Ove risultano richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e indichi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

La scrivente al presente quesito ha già risposto nella premessa.

L'appartamento è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i quali sono stati eseguiti senza chiedere autorizzazione edilizia (D.I.A o S.C.I.A) presso i competenti uffici comunali, come dichiarati dal sig.ri [redacted] in fase di accesso (vedasi verbale sopralluogo) . Un eventuale aggiudicatario che volesse sanare tale abuso potrà presentare un accertamento di conformità e pagare la relativa sanzione prevista per legge che varia da un valore di 516,00 a €. 5.164,00, valore che verrà determinato dal comune in fase istruttoria dietro parere dell'ufficio del Catasto. A ciò bisogna aggiungere anche i relativi diritti di segreteria che il comune di Casavatore stabilirà nella fase istruttoria e le spese tecniche per la presentazione di istanza.

5.4 stabilisca se è conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo del fallimento in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla formazione, dei singoli lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini, e (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'appartamento in questione non è divisibile in natura per cui è possibile procedere alla vendita come unico lotto.

5.5 accerti per gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa, se esso sia divisibile in natura, e proceda in quest'ultimo caso alla formazione dei singoli lotti (individuando ove necessario i nuovi confini, redigendo il frazionamento ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c dall'art. 846 o.c della Legge 3 giugno 1940 n. 1078;

Il bene in argomento è intestato per la quota 1000/1000 a [redacted] per cui è acquisito alla massa del fallimento per intero.

45

5.6 operando congiuntamente con il curatore, accerti se gli immobili sono ovvero occupati; ove gli immobili siano occupati provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultano contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione, in tal caso degli estremi e dello stato) ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore.

Il bene è detenuto dal sig. [REDACTED] da sempre.

5.8 operando congiuntamente con il curatore, accerti se gli immobili sono ovvero occupati; ove gli immobili siano occupati provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultano contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione, in tal caso degli estremi e dello stato) ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore.

Il bene in oggetto è da tempo occupato dal sig. [REDACTED] che vi risiede con la propria moglie.

5.9 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato del proprietario fallito, acquisisca copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Come detto precedentemente dalla scrivente il bene è occupato dal sig. [REDACTED]

5.10 indichi tutti i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene distinguendo e riportando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando in quest'ultimo caso i costi a ciò necessari;

46

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

vincoli legali di cui alla legge 1089/39 come sostituita da d.lgvo 490/99 (beni ambientali e architettonici

vincoli o oneri di natura condominiale

diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici (si evidenziano in tale ipotesi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura;

convenzione matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc)

Da informazioni assunte presso i competenti uffici comunali è emerso che la zona dove sono ubicati i beni oggetto di fallimento non è sottoposta a vincoli artistici, storici, di analienabilità, o indivisibilità. Non esistono vincoli ambientali o architettonici, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura.

Non sono emersi neanche atti di asservimento urbanistici e né cessione di cubatura.

Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Non esistono pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc).

In merito agli oneri condominiali l'amministratore del condominio sebbene contattato più volte dalla scrivente, non ha inteso fornirmi informazioni in merito ad oneri condominiali insoluti.

5.11 Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

Al presente quesito la scrivente ha già risposto nel paragrafo 1 e 2.

5.12 determini il valore dell'immobile o diritti reali immobiliari all'attivo del fallimento con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dei beni nonché i vincoli gli oneri e i diritti di terzi che reateranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente a tal fine che: a) i contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi data certa anteriore al fallimento, ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di automatica risoluzione dell'atto dell'atto di vendita; B) l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato o divorziato dovrà essere ritenuta. B1) opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se anteriore alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri; b2) non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data

del fallimento; b3) opponibile senza limiti prefissati di durata in caso di provvedimento trascritto in data anteriore al fallimento, nel quale ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà;

tenga conto di ogni elemento rilevante, nella determinazione del valore dei beni da stimare, dando compiuta spiegazione, dei criteri adottati; la valutazione complessiva dei beni dovrà avvenire indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, ed esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile della superficie commerciale, del valore a mq. e del valore totale; si esporranno analiticamente gli adeguamenti e correzione della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la differenza forfettaria per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui i valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; sarà inoltre indicato il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti nella procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

La zona dove è ubicato il fabbricato in argomento è residenziale nel centro del comune di Casavatore, è fornita di tutte le necessarie infrastrutture primarie e secondarie. Il fabbricato è discretamente mantenuto, come le foto allegate ben documentano.

Da indagini di mercato eseguite in loco presso agenzie immobiliari e tecnici e tenuto conto di quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in argomento, la scrivente stima un valore unitario di €/mq. 1.600,00. Tale valore viene moltiplicato per la superficie commerciale del bene che è pari a mq.109,50, ottenuta sommando alla superficie utile calpestabile, l'ingombro dei muri divisorii al 100%, l'ingombro delle pareti perimetrali esterne al 100% , quelle di confine al 50% , più l'ingombro dei balconi conteggiato al 30%. (norme UNI 10750/2005. D.P.R n.138/98).

Valore del lotto n.1 €/mq.1.600.00 x 109,50 = €. 175.200,0000

Non esistono oneri di bonifica per lo smaltimento di rifiuti tossici.

Lotto n.6 Appartamento sito Casavatore alla v. De Nicola 22 identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl, 1, p.lla 221/7 ;

6.1 descriva dettagliatamente gli immobili, previo necessario accesso materiale agli stessi indicando analiticamente per ciascuno di essi, almeno tutti i seguenti elementi: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc).

Il bene è situato al primo piano del fabbricato sito in v. De Nicola 22 è meglio identificato sul posto come interno 5. L'appartamento confina con vano scala appartamento proprietà [redatto] con cortile interno è identificato presso gli uffici del N.C.E.U al Fl.1, particella 221, sub.7, categoria A/3, classe 2, consistenza di n. 4 vani e rendita pari a €. 247,90, e risulta intestato a [redatto] per la proprietà di 1000/1000 (all.44 visura catastale).

La planimetria catastale documenta i luoghi denunciati presso gli uffici del Catasto (all.45), nel grafico il numero d'interno è stato erroneamente identificato come 6, mentre sui i luoghi e sulla visura catastale è riportato come interno 5.

L'appartamento risulta di proprietà di [redatto] a seguito di testamento olografo per notaio Carlo Tafuri di cui la scrivente ha allegato nota di trascrizione (all. 4), allo stato è occupato dalla sig.ra [redatto] e vi abita insieme alla sua famiglia.

L'appartamento si sviluppa su di una superficie utile di mq.58,00 e su di un'altezza di m.3.10, esso è costituito da cucina, bagno, da due camera da letto. La planimetria sviluppata dalla scrivente documenta i luoghi (all.46). L'appartamento si presenta discretamente rifinito, gli infissi interni sono in tamburato di legno, quelli esterni in alluminio anodizzato, i pavimenti sono in gres maiolicato, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica. Il bene è fornito dei necessari impianti acqua, luce, telefono, tutti regolarmente funzionanti, non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'appartamento non è dotato di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc). Per quanto riguarda i millesimi di proprietà da informazioni assunte dall'amministratore del condominio [redatto] bene risulta dotato di 56,67 millesimi di proprietà per la tabella A, per la tabella B1 di 43,57%, tabella B2 di 43,32%. tabella C1 28,33 %.

6.2 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento in Catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

L'appartamento è identificato presso gli uffici del N.C.E.U al Fl.1, particella 221, sub.7, categoria A/3, classe 2, consistenza di n. 4 vani e rendita pari a €. 247,90, e risulta intestato a [redatto] per la proprietà di 1000/1000 (all.44 visura catastale). La planimetria catastale documenta i luoghi denunciati presso gli uffici del Catasto (all.45). Lo stato dei luoghi è conforme rispetto a quanto denunciato presso i competenti uffici del Catasto.

6.3 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46 comma 5, del D.P.R 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma, comma 6 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47) e successive modificazioni. Ove risultano richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e indichi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

La scrivente al presente quesito ha già risposto nella premessa.

Anche detto appartamento è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i quali sono stati eseguiti senza chiedere autorizzazione edilizia (D.I.A o S.C.I.A) presso i competenti uffici comunali, come dichiaratomi dai sig.ri [REDACTED] in fase di accesso (vedasi verbale sopralluogo) . Un eventuale aggiudicatario che volesse sanare tale abuso potrà presentare un accertamento di conformità e pagare la relativa sanzione prevista per legge che varia da un valore di 516,00 a €. 5164,00, valore che verrà determinato dal comune in fase istruttorio dietro parere dell'ufficio del Catasto. A ciò bisogna aggiungere i relativi diritti di segreteria che saranno stabiliti dal comune in fase istruttoria.

6.4 stabilisca se è conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo del fallimento in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla formazione, dei singoli lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini, e (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene in argomento non è divisibile in natura per cui deve essere vendibile come singolo lotto.

6.5 accerti per gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa, se esso sia divisibile in natura, e proceda in quest'ultimo caso alla formazione dei singoli lotti (individuando ove necessario i nuovi confini, redigendo il frazionamento ed alleggando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c dall'art. 846 c.c della Legge 3 giugno 1940 n. 1078;

Il bene in argomento è intestato per la quota di 1000/1000 a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6.6 operando congiuntamente con il curatore, accerti se gli immobili sono ovvero occupati; ove gli immobili siano occupati provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultano contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione, in tal caso degli estremi e dello stato) ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore.

Il bene è detenuto dalla sig.ra [REDACTED]

6.7 operando congiuntamente con il curatore, accerti se gli immobili sono ovvero occupati; ove gli immobili siano occupati provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultano contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione, in tal caso degli estremi e dello stato) ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore.

Il bene in oggetto è da tempo occupato dalla sig.ra [REDACTED] e vi risiede con la propria famiglia.

6.8 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato del proprietario fallito, acquisisca copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Come detto precedentemente dalla scrivente il bene è da tempo occupato dalla sig. [REDACTED]

[REDACTED] che vi risiede con la propria famiglia.

5.9 indichi tutti i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene distinguendo e riportando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando in quest'ultimo caso i costi a ciò necessari;

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

vincoli legali di cui alla legge 1089/39 come sostituita da d.lgvo 490/99 (beni ambientali e architettonici

vincoli o oneri di natura condominiale

diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici (si evidenziano in tale ipotesi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura;

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc)

Da informazioni assunte presso i competenti uffici comunali è emerso che la zona dove sono ubicati i beni oggetto di fallimento non è sottoposta a vincoli artistici, storici, di analienabilità, o indivisibilità. Non esistono vincoli ambientali o architettonici, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura.

Non sono emersi neanche atti di asservimento urbanistici e né cessione di cubatura.

Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Non esistono pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc).

In merito agli oneri condominiali l'amministratore del condominio non ha inteso fornirmi notizie in merito ad eventuali oneri condominiali insoluti.

6.10 Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

Al presente quesito la scrivente ha già risposto nel paragrafo 1 e 2.

6.11 determini il valore dell'immobile o diritti reali immobiliari all'attivo del fallimento con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dei beni nonché i vincoli gli oneri e i diritti di terzi che resteranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente a tal fine che: a) i contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi data certa anteriore al fallimento, ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di automatica risoluzione dell'atto dell'atto di vendita; B) l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato o divorziato dovrà

52

essere ritenuta. B1) opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se anteriore alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri; b2) non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del fallimento; b3) opponibile senza limiti prefissati di durata in caso di provvedimento trascritto in data anteriore al fallimento, nel quale ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà; tenga conto di ogni elemento rilevante, nella determinazione del valore dei beni da stimare, dando compiuta spiegazione, dei criteri adottati; la valutazione complessiva dei beni dovrà avvenire indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, ed esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile della superficie commerciale, del valore a mq. e del valore totale; si esporranno analiticamente gli adeguamenti e correzione della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la differenza forfettaria per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui i valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; sarà inoltre indicato il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti nella procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

Da indagini di mercato eseguite in loco presso agenzie immobiliari e tecnici e tenuto conto di quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in argomento, la scrivente stima un valore unitario di €/mq. 2.000,00. Tale valore viene moltiplicato per la superficie commerciale del bene che è pari a mq. 79,00 ottenuta sommando alla superficie utile calpestabile, l'ingombro dei muri interni e delle pareti perimetrali conteggiati al 100%, l'ingombro dei muri di divisione conteggiati al 50%, più l'ingombro dei balconi conteggiato al 30%. (norme UNI 10750/2005. D.P.R n.138/98).

Valore del lotto n.6 €/mq.2.000,00 x 79,00 = €. 158.000,00.

Non esistono oneri di bonifica per lo smaltimento di rifiuti tossici.

Lotto n.7 Appartamento sito Casavatore alla v. De Nicola 22 identificato al N.C.E.U del comune di Casavatore al Fl, 1, p.lla 221/ 9;

7.1 descriva dettagliatamente gli immobili, previo necessario accesso materiale agli stessi indicando analiticamente per ciascuno di essi, almeno tutti i seguenti elementi: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di agombero, portineria, riscaldamento ecc).

Il bene è situato al primo piano del fabbricato sito in v. De Nicola 22, meglio identificato sul posto come interno 7. La scrivente fa rilevare che nella visura e planimetria catastale è stato erroneamente riportato come interno il numero otto. L'appartamento confina con vano scala appartamento proprietà [redacted] via De Nicola, esso è identificato presso gli uffici del N.C.E.U al Fl.1, particella 221, sub.9, categoria A/3, classe, consistenza di n. 3,5 vani e rendita pari a €. 216,91 e risulta intestata [redacted] per la proprietà di 1000/1000 (all. 47 visura catastale). La planimetria catastale documenta i luoghi che sono stati denunciati presso gli del N.C.E.U (all.48.).

L'appartamento risulta di proprietà di [redacted] seguito di testamento olografo per notaio Carlo Tafuri di cui la scrivente ha allegato nota di trascrizione (all. 4). Il bene è occupato dal sig. [redacted] figlio di [redacted] che vi risiede insieme alla sua famiglia.

L'appartamento si sviluppa su di una superficie utile di mq.55,00 e su di un'altezza di m.3.10, esso è costituito da ingresso- cucina, bagno e due camere da letto. Gli ambienti affacciano su via De Nicola che su via mediante tre piccoli balconcini di mq.8.04.

La planimetria sviluppata dalla scrivente (all. 49), illustra il bene durante gli accessi del C.T.U.

L'appartamento si presenta discretamente rifinito, gli infissi interni sono in tamburato di legno, quelli esterni in alluminio anodizzato, i pavimenti sono in gres maiolicato, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica. Il bene è fornito dei necessari impianti acqua, luce, telefono, gas, tutti regolarmente funzionanti, non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'appartamento non è dotato di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc) In merito ai millesimi di proprietà, da informazioni assunte dall'amministratore del condominio Domenico Caputo (3384496895), il bene è dotato di 62,17% per la tabella A, per la tabella B1 di 47,53% per la tabella B2 e di 31,09 % per la tabella C1.

7.2 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento in Catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto a quanto denunciato presso i competenti uffici del Catasto.

La scrivente rilevava sul posto la realizzazione di un piccolo ripostiglio ricavato su una parte della superficie che costituiva la camera da letto, la demolizione del tramezzo che separava l'ingresso dalla cucina-living. Su mandato del G.E la scrivente provvedeva ad aggiornare la

planimetria catastale del bene mediante la redazione di un elaborato DOCFA (all. 48.1 e 48.2)

7.3 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica -edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46 comma 5, del D.P.R 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma, comma 6 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47) e successive modificazioni. Ove risultano richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e indichi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

La scrivente al presente quesito ha già risposto nella premessa. La scrivente rilevava sul posto che l'appartamento è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i quali sono stati eseguiti senza chiedere autorizzazione edilizia (D.I.A o S.C.I.A) presso i competenti uffici comunali, come dichiaratomi dal sig. [REDACTED] in fase di accesso (vedasi verbale sopralluogo) . Un eventuale aggiudicatario che volesse sanare tali abusi potrà presentare un accertamento di conformità e pagare la relativa sanzione prevista per legge che varia da un valore di 516,00 a €. 5.164,00, valore che verrà determinato dal comune in fase istruttorio dietro parere dell'ufficio del Catasto. A detto importo bisognerà aggiungere i relativi diritti di segreteria che verrà stabilito dai competenti uffici del comune in fase istruttorio.

7.4 stabilisca se è conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo del fallimento in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla formazione, dei singoli lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini, e (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La scrivente ritiene di procedere alla vendita del bene come singolo lotto in quanto non è divisibile.

7.5 accerti per gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa, se esso sia divisibile in natura, e proceda in quest'ultimo caso alla formazione dei singoli lotti (individuando ove necessario i nuovi confini, redigendo il frazionamento ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli

comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c dall'art. 846 c.c della Legge 3 giugno 1940 n. 1078;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il bene in argomento è intestato per l'intera proprietà a [REDACTED], per cui è stato acquisito alla massa del fallimento per l'intera quota.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7.6 operando congiuntamente con il curatore, accerti se gli immobili sono ovvero occupati; ove gli immobili siano occupati provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultano contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione, in tal caso degli estremi e dello stato) ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore.

Il bene è detenuto dal sig. [REDACTED] che vi risiede con la propria famiglia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7.7 operando congiuntamente con il curatore, accerti se gli immobili sono ovvero occupati; ove gli immobili siano occupati provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultano contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione, in tal caso degli estremi e dello stato) ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il bene in oggetto è da tempo occupato dal sig. [REDACTED] che vi risiede con la propria moglie.

56
ASTE
GIUDIZIARIE.it

7.8 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato del proprietario fallito, acquisisca copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Come detto precedentemente dalla scrivente il bene è da tempo utilizzato da [redacted]
[redacted] abita con la propria famiglia.

7.9 Indichi tutti i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene distinguendo e riportando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando in quest'ultimo caso i costi a ciò necessari;

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

vincoli legali di cui alla legge 1089/39 come sostituita da d.lgvo 490/99 (beni ambientali e architettonici)

vincoli o oneri di natura condominiale

diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici (si evidenziano in tale ipotesi gli eventuali oneri di affranco o riscatto;

atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura;

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc)

Da informazioni assunte presso i competenti uffici comunali è emerso che la zona dove sono ubicati i beni oggetto di fallimento non è sottoposta a vincoli artistici, storici, di inalienabilità, o indivisibilità. Non esistono vincoli ambientali o architettonici, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura.

Non sono emersi neanche atti di asservimento urbanistici e né cessione di cubatura.

Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Non esistono pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc).

In merito agli oneri condominiali insoluti, anche per detto bene l'amministratore del condominio si riservava di darne comunicazione.

7.10 Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

Al presente quesito la scrivente ha già risposto nel paragrafo 1 e 2.

7.11 determini il valore dell'immobile o diritti reali immobiliari all'attivo del fallimento con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dei beni nonché i vincoli gli oneri e i diritti di terzi che resteranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente a tal fine che: a) i contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi data certa anteriore al fallimento, ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di automatica risoluzione dell'atto dell'atto di vendita; B) l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato o divorziato dovrà essere ritenuta. B1) opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se anteriore alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del fallimento; b3) opponibile senza limiti prefissati di durata in caso di provvedimento trascritto in data anteriore al fallimento, nel quale ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà; tenga conto di ogni elemento rilevante, nella determinazione del valore dei beni da stimare, dando compiuta spiegazione, dei criteri adottati; la valutazione complessiva dei beni dovrà avvenire indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, ed esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile della superficie commerciale, del valore a mq. e del valore totale; si esporranno analiticamente gli adeguamenti e correzione della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la differenza forfettaria per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui i valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; sarà inoltre indicato il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti nella procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

Da indagini di mercato eseguite in loco presso agenzie immobiliari e tecnici e tenuto conto di quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in argomento, la scrivente stima un valore unitario di €/mq. 1.800,00. Tale valore viene moltiplicato per la superficie commerciale del bene che è pari a mq.67,45 ottenuta sommando alla superficie utile calpestabile, l'ingombro dei muri interni conteggiati al 100%, l'ingombro delle pareti perimetrali conteggiate al 100%, l'ingombro dei muri di divisione conteggiati al 50%, più l'ingombro dei balconi conteggiato al 30%. (norme UNI 10750/2005, D.P.R n.138/98).

Valore del lotto n.1 €/mq.1.800,00 x 67,45 = €. 121.410,00

Non esistono oneri di bonifica per lo smaltimento di rifiuti tossici.

Lotto n. 8 Bene ubicato in Casavatore alla via De Nicola n. 22, meglio identificato al N.C.E.U al Fl.1, particella 221, sub. 6.

7.1 descriva dettagliatamente gli immobili, previo necessario accesso materiale agli stessi indicando analiticamente per ciascuno di essi, almeno tutti i seguenti elementi: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc).

Il bene è situato al piano terra del cespite in v. De Nicola 22, esso confina con cortile condominiale, androne scala vano scala e beni di altra ditta. Il locale è identificato presso gli uffici del N.C.E.U al Fl.1, particella 221, sub.6, categoria C/2, classe 4, presenta una consistenza di mq. 5, una rendita pari a €. 13,69 e risulta intestato per la proprietà di 1000/1000 a [REDACTED] (all. 50 visura catastale). La planimetria catastale mostra i luoghi che sono stati censiti presso gli uffici del catasto (all.51).

Sul posto il bene è meglio identificato come int.20.

[REDACTED] è divenuto proprietario del bene in questione a seguito testamento olografo del 14.12.1978 in atti dal 03.08.2004 con atto per notar Tafuri, di cui la scrivente ha allegato nota di trascrizione (all..4)

Venendo da via De Nicola alla sinistra dell'androne di accesso è situato il vano scala che conduce alle unità immobiliari oggetto di stima, al piano terra a fianco della rampa di accesso è ubicato il bene in questione (foto 57,58, 59).

Il locale è costituito da un piccolo vano, che occupa nella zona laterale tutta la superficie sottostante la rampa di accesso, Il vano si estende su di una superficie utile di mq. 4.80, presenta un'altezza variabile, nella parte più alta è pari a m. 1.90, in quella più bassa è circa m. 0.30. La presenza dei materiali di deposito (foto n. 58 ben documentata), non ha consentito alla scrivente di poter eseguire una misura dettagliata della quota più bassa. La planimetria sviluppata dalla scrivente (all.52) illustra i luoghi.

Il sottoscala affaccia mediante una piccola finestra sul cortile condominiale, si presenta abbastanza vetusto, le pareti sono attinte con pittura scadente, i pavimenti sono in marmette di cemento. Il bene è dotato di impianto elettrico fatiscente e non a norma. La porta di accesso è in tamburato di legno.

Il bene non è dotato di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc).

Il bene è detenuto dal sig. [REDACTED] utilizza come ripostiglio per utensili vari. le foto allegate ben documentano.

Da informazioni assunte dall'amministratore del condominio [REDACTED] millesimi di proprietà sono i seguenti: Tabella A 0,95, Tabella B1 0,76, Tabella B2 0,75, Tabella C3 0,49.

8.2 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento in Catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Il C.T.U nel corso degli accessi rilevava che lo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria catastale è difforme da quanto rilevato sui i luoghi. Nella stessa (all. 51) si riscontra una diversa conformazione geometrica, pur rimanendo invariata l'originaria consistenza. Il confronto tra quanto denunciato presso gli uffici del catasto (all. 51) e quanto rappresentato dalla scrivente (all. 52), illustra meglio i luoghi. Nella planimetria catastale (all.51) l'accesso al sottoscala è rappresentato nella zona laterale dell'androne, mentre allo stato è situato di fronte al vano scala come le foto allegate ben documentano (57, 58) per cui la scrivente rilevate tale variazioni chiedeva chiarimenti al [REDACTED] all'amministratore del condominio, i quali dichiaravano che lo stato dei luoghi è quello attuale ed è rimasto invariato nel tempo. Il C.T.U non può relazionare nulla in merito a tale difformità, mancando la variante - concessione n. 14 del 09.03.1966-. La scrivente ha potuto soltanto procedere all'aggiornamento della planimetria catastale con un elaborato DOCFA. Con tale aggiornamento il sottoscala viene sempre identificato al Fl.1 del comune di Casavatore alla particella 221 e al sub. 19 (all 53). La planimetria catastale denuncia i luoghi attuali (all. 54).

8.3 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica -edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46 comma 5, del D.P.R 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma, comma 6 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47) e successive modificazioni. Ove risultano richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e indichi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

La scrivente come detto precedentemente rilva delle variazioni rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Non può riferire null'altro in quanto agli atti del comune non è presente la licenza n. 14.del 09.03.1966 come risulta da certificazione all.40.

8.4 stabilisca se è conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo del fallimento in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla formazione, dei singoli lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini, e (solo previa autorizzazione del

Giudice delegato) alla redazione del frazionamento; allegli in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La scrivente ritiene di procedere alla vendita del bene come singolo lotto in quanto non è divisibile.

8.5 accerti per gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa, se esso sia divisibile in natura, e proceda in quest'ultimo caso alla formazione dei singoli lotti (individuando ove necessario i nuovi confini, redigendo il frazionamento ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c dall'art. 846 c.o della Legge 3 giugno 1940 n. 1078;

Il bene in argomento è intestato per l'intera quota a [REDACTED] per cui è stato acquisito alla massa del fallimento per l'intera quota.

8.6 operando congiuntamente con il curatore, accerti se gli immobili sono ovvero occupati; ove gli immobili siano occupati provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultano contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione, in tal caso degli estremi e dello stato) ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore.

Il bene è detenuto dal sig. [REDACTED].

8.7 operando congiuntamente con il curatore, accerti se gli immobili sono ovvero occupati; ove gli immobili siano occupati provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultano contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la

data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la precisazione, in tal caso degli estremi e dello stato) ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore.

Il bene in oggetto è da tempo occupato dal sig. [REDACTED]

8.8 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato del proprietario fallito, acquisisca copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Come detto precedentemente dalla scrivente il bene è da tempo utilizzato dal sig. [REDACTED]

8.9 indichi tutti i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene distinguendo e riportando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando in quest'ultimo caso i costi a ciò necessari;

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

vincoli legali di cui alla legge 1089/39 come sostituita da d.lgvo 490/99 (beni ambientali e architettonici

vincoli o oneri di natura condominiale

diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici (si evidenziano in tale ipotesi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura;

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc)

La zona dove sono ubicati i beni oggetto di fallimento non è sottoposta a vincoli artistici, storici, di analienabilità, o indivisibilità. Non esistono vincoli ambientali o architettonici, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura.

Non sono emersi neanche atti di asservimento urbanistici e né cessione di cubatura.

Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Non esistono pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc).

In merito agli oneri condominiali, l'amministratore del condominio DOTT. Caputo non ha inteso fornirmi notizie in merito ad eventuali insolvenze.

8.10 Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

Al presente quesito la scrivente ha già risposto nel paragrafo 1 e 2.

8.11 determini il valore dell'immobile o diritti reali immobiliari all'attivo del fallimento con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dei beni nonché i vincoli gli oneri e i diritti di terzi che resteranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente a tal fine che: a) i contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi data certa anteriore al fallimento, ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di automatica risoluzione dell'atto dell'atto di vendita; B) l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato o divorziato dovrà essere ritenuta. B1) opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se anteriore alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri; b2) non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del fallimento; b3) opponibile senza limiti prefissati di durata in caso di provvedimento trascritto in data anteriore al fallimento, nel quale ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà; tenga conto di ogni elemento rilevante, nella determinazione del valore dei beni da stimare, dando compiuta spiegazione, dei criteri adottati; la valutazione complessiva dei beni dovrà avvenire indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, ed esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile della superficie commerciale, del valore a mq. e del valore totale; si esporranno analiticamente gli adeguamenti e correzione della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la differenza forfettaria per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui i valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; sarà inoltre indicato il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti nella procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

Da indagini di mercato eseguite in loco presso agenzie immobiliari e tecnici e tenuto conto di quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in argomento, la

scrivente stima un valore unitario di €/mq. 500,00. Tale valore viene moltiplicato per la superficie commerciale del bene che è pari a mq. 9,00 ottenuta sommando alla superficie utile calpestabile, l'ingombro dei muri interni conteggiati al 100%, l'ingombro delle pareti perimetrali conteggiate al 100%, l'ingombro dei muri di divisione conteggiati al 50%, (norme UNI 10750/2005. D.P.R n.138/98).

Valore lotto n. 8

€/mq. 500,00 x mq. 9,00 = €. 45.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Non esistono oneri di bonifica per lo smaltimento di rifiuti tossici.

9. Fondo di terreno sito in Minturno alla località Rinfrescativo di are 37.36.

Dalla nota di trascrizione del 7.06.1983 reg.generale 10375, reg. particolare n. 8583 (all.55) si rileva che con atto per notar Fernando Scardamaglia del 14.06. 1983 rep 8855/3761 in corso di registrazione, i con

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], meglio identificato al F.31, p.lla 92. Dalla visura storica riportata al catasto terreni di Latina della p.lla 92 (all.56), si rileva che essa era classificata come seminativo di 1 classe, presentava una superficie di mq. 3.736, reddito dominicale pari a L. 44.832 e reddito agrario pari a L. 63.512 e risultava intestata a per la quota di 1/10 a

[REDACTED]

A seguito della morte del [REDACTED] rispettiva quota di sua proprietà andava devoluta per successione ereditaria del 25.05.2006 n. 8192. 1/2007 in atti dal 26.06.2007 a [REDACTED] per cui la suddetta

particella risultava così intestata: per la quota di 1/30 a [REDACTED] e di 1/10 a [REDACTED]

[REDACTED]

A seguito di un tipo mappale presentato in data 33.07.1995 n. 3499 in atti dal 13.10.2008, la particella 92 dalla consistenza di mq. 3736, veniva frazionata dando luogo alla particella denominata comunque come 92 dalla consistenza di mq. 48,00 (all.56) e alla particella 491 dalla consistenza di mq. 3.688 (all. 58).

64
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Sulla particella 92 veniva realizzato un piccolo fabbricato denunciato al N.C.E.U del comune di Minturno al Fl.31, particella 92, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza di n. 3,5 vani e rendita pari a €. 124,72 e risulta intestato come ONERI CM DEL SUOLO

come si rileva dalla visura allegata (all. 57). Successivamente la particella 491 diventava oggetto di frazionamento il 21.01.2009 n. 1185.1/2009 in atti dal 21.01.2009 (protocollo n. LT0001185), a seguito del quale venivano originare le particelle 639 e 640 (all. 58) . La particella 639 è identificata al catasto terreni al Fl.31, classificata come seminativo di classe 1, la superficie di mq. 3068, reddito dominicale di €. 19,01, agrario di €. 26,94 e risulta intestata per la proprietà di 1/10 a

ato a Napoli il 11.06.1943) visura catastale all. 59.

Sulla particella 640 di mq. 620, passata poi al catasto urbano, veniva realizzato dei locali depositi ad uso del fabbricato (p.lla 92/1) come si rileva dalla planimetria catastale (all.64). I locali venivano identificati al catasto fabbricati al Fl.31 categoria C/2, classe 5, consistenza di mq. 29, rendita pari a €.37,44 (all.60).

In sintesi a seguito del tipo mappale presentato in data 33.07.1995 n. 3499 in atti dal 13.10.2008, la particella 92 dalla consistenza di mq 3.736 veniva frazionata in 92 e 491, successivamente quest'ultima, veniva a sua volta frazionata in 639 e 640.

Dalla visura Fabbricati allegata (all.57)), la particella 92 risulta così intestata: oneri CM

come si rileva dalla visura allegata come Oneri CM DELLA COSTRUZIONE poli il 11.06.1943).

La particella 639 risulta intestata per la proprietà di 1/10 a

La particella 640 risulta intestata come oneri 1/10 per la ex particella 491 a

oneri 1/30 per la ex particella 491 a

Dalle visure allegata risulta che il sig. ██████████ proprietario di 1/10 della particella 92 di mq. 3.736 e dalle derivate 92, 640 e 639.

La scrivente ritiene che le costruzioni realizzate sulle particelle 92 e 640 facciano parte della massa fallimentare in quanto realizzate su superficie oggetto di fallimento.

Dall' ispezione dei luoghi la scrivente rinveniva che i due fabbricati identificati come p.lia 92 e 640 sono interclusi nella maggiore consistenza della particella 639. La vax documenta i luoghi in questione (all.61). La scrivente ritiene conveniente vendere il tutto come un unico lotto, un eventuale suddivisione dei beni in più lotti creerebbe dei relitti poco appetibili. La vendita separata dei fabbricati dal fondo di terreno, richiederebbe un frazionamento catastale della particella 639 al fine di ricavare un aliquota di terreno per consentire l'accesso ai due cespiti, il cui costo non è giustificato, considerata che la quota che entra nella massa del fallimento è pari a 1/10.

9.1 descriva dettagliatamente gli immobili, previo necessario accesso materiale agli stessi indicando analiticamente per ciascuno di essi, almeno tutti i seguenti elementi: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc).

Venendo dalla stradina privata realizzata sulla particella 639 (foto 66) , si accede ad un area cortilizia pavimentata, dalla quale è possibile l'ingresso sia al fabbricato (particella 92) ehe agli annessi depositi (particella 640), le foto allegate (dal n. 60 al n. 65) e la vax catastale (all.61) documentano i luoghi in argomento).

Il cespite identificato come particella 92 è stato realizzato dal sig. ██████████ comproprietario del fondo per la quota di 1/10. Il bene confina con cortile (particella 640), con depositi pertinenziali e con terreno di altra ditta.

Il bene è stato denunciato al N.C.E.U del comune di Minturno al Fl. 31, particella 92, sub.1, categoria A/4. Consistenza di n. 3,5 vani e rendita pari a €.124,72, detta intestazione deriva da un classamento del 23.07.1985 n. 7958.1/1985 in atti dal 27.02.1995 e risulta intestata per oneri CM del suolo a ██████████

planimetria catastale illustra i luoghi denunciati presso gli uffici del catasto (all. 62).

Il bene si sviluppa su di una superficie utile di mq.42,56 e su di un'altezza pari a m. 2.90, è costituito da due camere, cucina e bagno. Il bene è dotato di un simpatico porticato

che consente l'accesso dall'esterno direttamente al vano cucina e a due camere.

La planimetria sviluppata documenta i luoghi (all. 63).

Il bene realizzato dal sig. [redacted] anni 80, con struttura portante in muratura e con pareti divisorie in cartongesso si sviluppa su di un livello fuori terra, presenta una copertura e un rivestimento in lamiera gregata. Si presenta discretamente mantenuto, è dotato dei necessari impianti regolarmente funzionanti. I pavimenti sono in gres, la pittura e del tipo economico, gli esterni sono in alluminio (le foto dai n. 64, 66 e 67) mostrano i luoghi.

Particella 640

Alla sx del cortile entrando, è situata una piccola costruzione realizzata in buona parte con elementi prefabbricati e intelaiatura in ferro, e parte su elementi in muratura. Il cespite è stato denunciato al Catasto fabbricati del comune di Minturno al Fl. 31, particella 640, categoria C/2, presenta una consistenza pari a 29 mq e classe 5. Il bene risulta intestato come oneri cm del suolo a [redacted]

1943 come oneri cm della costruzione ditta da intestare al nr , e [redacted]

N. [redacted]. La planimetria catastale documenta i luoghi (all. 64).

Il bene si sviluppa su di una superficie di mq. 68,00 è costituita da n. 3 vani e da vari ripostigli. In fase di accesso il sig. [redacted] dichiarava che la costruzione in argomento è stata da lui realizzata ed è da lui detenuta, la planimetria sviluppata dalla scrivente (all.65) insieme alle foto (dal 68 al n. 75) documentano i luoghi al momento dell'accesso del C.T.U.

Particella 639

Il fondo di terreno identificato come particella 639 si sviluppa su di una superficie di mq. 3.068, presenta una conformazione planimetrica rettangolare, pianeggiante. Il terreno non è coltivato, infatti il soprassuolo è ricoperto solo di vegetazione spontanea come le foto allegate ben documentano (foto 62 e 63). Il fondo è stato denunciato al N.C.T del comune di Minturno al 31, particella 639, è classificato seminativo di 1 classe, presenta un'estensione di mq. 3.068, un reddito dominicale pari a €. 19,01 e un reddito agrario pari a €. 26,94, esso è intestato per la rispettiva quota di 1/10 a [redacted]

9.2 proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento in Catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dall'accesso sui i luoghi, la scrivente rinveniva che lo stato dei luoghi della particella 92 è conforme rispetto a quanto denunciato presso i competenti uffici del catasto.

Riscontrava invece delle piccole variazioni in merito alla particella 640 consistenti nella realizzazione di ulteriori vani deposito, nella realizzazione di un ulteriore accesso che dà sul cortile, infine la demolizione di un tramezzo.

La scrivente considerata la tipologia costruttiva del bene che è in buona parte con strutture provvisorie poste in opera senza titolo autorizzativo, e considerato che esso costituisce comunque una pertinenza, ha ritenuto di non procedere all'aggiornamento della planimetria catastale al fine di non aggravare di ulteriori costi aggiuntivi la procedura la procedura fallimentare.

9.4 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La scrivente si è recata presso gli Uffici del comune di Minturno rilevando che la destinazione urbanistica della particella 92 da cui è derivata anche la 639, conserva la caratteristica di "area agricola semplice, per cui ha ritenuto al fine di non aggravare di ulteriori costi aggiuntivi la procedura in esame di allegare copia del certificato di destinazione urbanistica rilevato nella precedente C.T.U. (all.66) Da informazioni assunte presso il comune di Minturno - servizio urbanistico- la scrivente rilevava che il piano regolatore approvato con deliberazione del 3.08.84 è rimasto invariato.

9.5 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica -edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46 comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma, comma 6 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47) e successive modificazioni. Ove risultano richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e indichi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

La scrivente da ricerche effettuate presso gli Uffici comunali di Minturno accertava che il fabbricato identificato come particella 92 è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. Per detto immobile è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 48 del 3.02.2000 (all. 67). Il C.T.U da un ispezione sui i luoghi poteva accertare che lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella concessione in sanatoria.

In merito al cespite identificato come particella 640 rilevava che anche esso è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. Per tale realizzazione il sig. [REDACTED] aveva presentato in data 9.12.2004 prot. 24970 domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/03 (all.68). Dall'allegato fotografico riportato nell'istanza, la scrivente ravvede uno stato dei luoghi diverso da quello riscontrato sul posto, il confronto dell'allegato fotografico riportato nell'istanza e quello rilevato dalla scrivente chiarisce meglio quanto descritto dalla scrivente.

La pratica di condono presentata ai sensi della L. 326/03 è incompleta risultano pagato un importo di €.500,00 e 290,00. Dall'istanza presentata risultano pagati gli importi di €. 459,50 come seconda rata il 21.04.05 e sempre di €.459,50 come terza rata il 21.09.05. La pratica non ha avuto seguito manca tutta la documentazione: elaborati grafici, relazione tecnica, titolo di proprietà, scheda tecnica, perizia giurata, certificato di residenza, atto d'obbligo, denuncia ai fini d'imposta comunali degli immobili (I.C.I), denunce ai fini dello smaltimento rifiuti urbani, dichiarazione resa ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000, progettazione degli impianti ai sensi del DM. 22 gennaio 2008 n. 37, dichiarazione di un professionista abilitato di conformità. Allo ai sensi dell'art. 40 non è possibile presentare nuova istanza di condono.

In merito alla possibilità di poter integrare la pratica già esistente, o sulla richiesta di un un permesso a costruirsi in sanatoria, trattandosi di pertinenze in zona agricola, la scrivente demanda ogni decisione alla discrezionalità del comune di Minturno, per cui non può relazionare in merito ad eventuali costi.

9.6 stabilisca se è conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo del fallimento in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla formazione, dei singoli lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini, e (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La scrivente ritiene conveniente di procedere alla vendita come un unico lotto costituito dalla abitazione con annesse pertinenze e il fondo di terreno, in quanto i due cespiti insistono su di un suolo che risultano interclusi nella particella 639, infatti, il loro accesso avviene unicamente dalla strada rurale realizzata sulla particella in oggetto.

9.7 accertati per gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa, se esso sia divisibile in natura, e proceda in quest'ultimo caso alla formazione dei singoli lotti (individuando ove necessario i nuovi confini, redigendo il frazionamento ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c dall'art. 846 c.c della Legge 3 giugno 1940 n. 1078;

La quota acquisita all'attivo del fallimento è quella inerente il sig. [REDACTED] pari a 1/10. In merito al frazionamento in più lotti, la scrivente ha relazionato nel paragrafo precedente.

9.8 operando congiuntamente con il curatore, accertati se gli immobili sono ovvero occupati; ove gli immobili siano occupati provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se se risultano comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultano contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con la preclusione, in tal caso degli estremi e dello stato) ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il verbale di accesso sarà sottoscritto dal curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore.

Il bene in oggetto è da tempo utilizzato dal sig. [REDACTED] fase di accesso dichiarava di aver realizzato lui l'immobile e i locali deposito e di averli sempre detenuti in suo possesso. In merito al fondo di terreno (p.lla 639) è da tempo incolto, infatti sullo stesso è presente soltanto vegetazione spontanea.

9.9 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato del proprietario fallito, acquisisca copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Come detto precedentemente dalla scrivente il bene è da tempo occupato dal sig. [REDACTED]

9.10 indichi tutti i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene distinguendo e riportando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando in quest'ultimo caso i costi a ciò necessari;

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

vincoli legali di cui alla legge 1089/39 come sostituita da d.lgvo 490/99 (beni ambientali e architettonici

vincoli o oneri di natura condominiale

diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici (si evidenziano in tale ipotesi gli eventuali oneri di affranco o riscatto;

atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura; convenzione matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc)

La zona dove è situato il bene in argomento urbanisticamente è classificata come agricola semplice non è sottoposta a vincoli artistici, storici, di analienabilità, o indivisibilità. Non esistono vincoli ambientali o architettonici e cessione di cubatura.

In merito alle servitù la scrivente rilevava una trascrizione del 01.08.1996 per la costituzione di una servitù coattiva (all.69)

Considerata la tipologia dei due beni non esistono quote condominiali.

Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Non esistono pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni prop rem, uso abitazione ecc).

9.11 Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

In merito al presente quesito la scrivente ha già risposto nel paragrafo.1 e 2.

Da un ispezione ipotecaria (all.69.) la scrivente rilevava due iscrizioni una del 06.05.2005 e una del 22.11.2005 per un ipoteca legale da [REDACTED] 602/73 modificata dal D.LGS 46/99 e dal D.LGS.139/01.

In merito ipoteca legale da parte della Gest-Line del 22.11.2005 essa è a carico del sig. [REDACTED]

9.12 determini il valore dell'immobile o diritti reali immobiliari all'attivo del fallimento con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dei beni nonché i vincoli gli oneri e i diritti di terzi che resteranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente a tal fine che: a) i contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi data certa anteriore al fallimento, ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di automatica risoluzione dell'atto dell'atto di vendita; B) l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato o divorziato dovrà essere ritenuta. B1) opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se anteriore alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri; b2) non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento
14) successivo alla data del fallimento; b3) opponibile senza limiti prefissati di durata in caso di provvedimento trascritto in data anteriore al fallimento, nel quale ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà;
tenga conto di ogni elemento rilevante, nella determinazione del valore dei beni da stimare, dando compiuta spiegazione, dei criteri adottati; la valutazione complessiva dei beni dovrà avvenire indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, ed esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile della superficie commerciale, del valore a mq. e del valore totale; si esporranno analiticamente gli adeguamenti e correzione della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la differenza forfettaria per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui i valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; sarà inoltre indicato il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti nella procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

Per la valutazione del lotto n. 8 la scrivente ha eseguito accurate indagini di mercato eseguite in zona presso gli uffici del comune, ha consultato anche le valutazioni riportate dall'agenzia del Territorio di Latina. La località Rinfrescativo del comune di Minturno, è una zona periferica con destinazione agricola sia dal punto di vista urbanistico che di fatto. Sulla zona è presente soltanto qualche infrastruttura primaria (luce e acqua), mancano completamente le infrastrutture secondarie. La scrivente alla luce di ciò ha stimato

per il fondo di terreno p.lla 639 un valore di €/mq. 8,00
detto valore unitario andrà moltiplicato per la superficie del fondo che è pari a mq. 3.068.
Il valore del fondo di terreno è pari a
€/mq. 8,00 x mq. 3.068, = €. 24.544,00.

Per il fabbricato stima un valore unitario di €/mq.500,00.

Tale valore viene moltiplicato per la superficie commerciale del bene che è pari a mq. 95,36 ottenuta sommando alla superficie utile calpestabile, la superficie del bene pertinenziale (p.lla 640) al 60%, più la superficie occupata dal porticato conteggiata al 40% (norme UNI 10750/2005, D.P.R n.138/98).

Nella determinazione del valore unitario, la scrivente ha tenuto conto anche del valore dell'area cortilizia circostante.

Valore del bene è pari a €/mq. 500 x mq. 95,36 = €. 47.680,00

Il valore del lotto n. 8 è pari alla somma del valore del cespite più quello del terreno.

Valore stimato lotto n. 8 è pari a € 24.544,00 + €. 47.680,00 = €. 72.240,00.

Non esistono costi per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici.

Il valore dei beni stimati è pari a €.1.16.000,00

La scrivente ritenendo di aver risposto ai quesiti del mandato, Rassegna la presente Relazione, ringraziando la S.V.I per la fiducia accordatela e resta a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Napoli 22.05.2013

73

ASTE
GIUDIZIARIE.it
II C.T.U

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it