

TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA

Sezione Fallimentare

G.D. Dr. Fabio Di Lorenzo

Procedura n° 24/2013
S.D.F.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Stima dell'immobile ubicato nel Comune di Torre del Greco (Na)
sito alla Via Roma n. 80*

Negoziò distinto al N.C.E.U.

F. n. 501, P.lla n. 223, Sub. n. 17, Piano Terra

(ex F. n. 1, P.lla n. 340, Sub. n. 1 e n. 5, Piano Terra)



Napoli li 11/11/2024

Il CTU
Dott. Ing. Valentino De Santo

INDICE

| | |
|-----------------------------|----|
| 1. PREMESSA | 3 |
| 2. INCARICO..... | 3 |
| 3. OPERAZIONI PERITALI..... | 3 |
| Quesito n. 1 | 4 |
| Quesito n. 2 | 4 |
| Quesito n. 3 | 5 |
| Quesito n. 4 | 8 |
| Quesito n. 6 | 10 |
| Quesito n. 7 | 13 |
| Quesito n. 8 | 13 |
| Quesito n. 9 | 13 |
| Quesito n. 10 | 14 |
| Quesito n. 11 | 15 |
| Quesito n. 12 | 15 |
| Quesito n. 13 | 16 |
| Quesito n. 14 | 16 |
| Quesito n. 15 | 16 |
| Quesito n. 16 | 19 |

1. PREMESSA

Nell'udienza del 11 giugno 2015, il Dr. Fabio Di Lorenzo G. D. della Sezione Fallimentare del Tribunale di Torre Annunziata, affidava al sottoscritto Ing. Valentino De Santo, l'incarico di C.T.U. nella procedura n° 24/2013.

Prestato il giuramento di rito veniva assegnato l'incarico di seguito riportato.

2. INCARICO

Stima del valore dell'immobile sito in Torre del Greco (Na), alla Via Roma, riportato in catasto al Foglio n. 1, del Comune di Torre del Greco, Particella n. 340, ex Sub. n. 1 e n. 5 (*allegato n. 1*).

3. OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, ci si è recati all'ufficio tecnico erariale di Napoli, per acquisire dati e documentazioni preliminari allo scopo della definizione e individuazione dei dati catastali dell'immobile oggetto di stima, sono stati effettuati inoltre, accessi presso gli uffici del Comune di Torre del Greco per acquisire la documentazione degli atti autorizzativi.

Un primo accesso agli immobili è stato fissato per il giorno 29/10/2015 alle ore 10.00; un secondo accesso è stato fissato per il giorno 18/02/2016, alle ore 14.00, previo avviso alle parti, ed in sede di accessi si è proceduto alle operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili (allegati n. 3 e 4). ed a chiusura degli accessi sono stati redatti appositi verbali (*allegato n. 2*). È stato effettuato un terzo accesso ricognitivo in data 22/10/2024 al fine di costatare lo stato dei luoghi.

Di seguito si riportano, in ordine, le risposte ai quesiti così come posti dal Giudice delegato.

Quesito n. 1

Si coordini con i notai già nominati per verificare la completezza della documentazione (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e per accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio e l'assenza di iscrizioni pregiudizievoli;

Sono state acquisite le visure e le schede catastali dell'immobile.

Dalla relazione ipocatastale a firma del consulente ipotecario Bruno Castellano (*allegato n. 5*) risultano trascritti all'Ufficio Provinciale di Napoli servizio pubblicità immobiliare di Napoli 2:

Per il Sig. Iuliano Michele (quota 500/1000):

Sottoposto, per la quota di ½, a sequestro conservativo trascritto il 06/04/2012 ai numeri 14771/11504.

Sottoposto, per la quota di ½, a sequestro conservativo trascritto il 12/04/2012 ai numeri 15311/11832 (fino alla concorrenza di € 600.000,00).

Sottoposto, per la quota di 1/1 (??) a sequestro conservativo trascritto il 16/04/2012 ai numeri 15573/12030 (fino alla concorrenza di € 3.000.000,00).

Sottoposto, per la quota di 1/2 a sequestro conservativo trascritto il 29/06/2012 ai numeri 27194/20831 (fino alla concorrenza di € 113.042,00).

Sottoposto, per la quota di 1/1 (??) a sequestro conservativo trascritto il 31/07/2012 ai numeri 32900/25492 (fino alla concorrenza di € 500.000,00).

Sottoposto, per la quota di ½, a sequestro conservativo trascritto il 12/02/2013 ai numeri 6477/4863 (fino alla concorrenza di € 1.251.698.509,00)

Per la Sig.ra Lembo Maria Luigia (proprietà 500/1000):

Sottoposto, per la quota di ½, a sequestro conservativo trascritto il 12/02/2013 ai numeri 6476/4862.

Quesito n. 2

Segnali entro trenta giorni al giudice se e da chi è occupato l'immobile ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso;

L'immobile, alla data del primo accesso, risulta essere destinato a caseificio e salumificio con contratto di affitto intestato alla

con sede in

alla _____, giusto contratto di affitto del 28/10/1999 (*allegato n. 14*).

Alla data del terzo accesso, l'immobile risulta essere destinato a caseificio e salumificio con contratto di affitto intestato alla subentrante _____ a decorrere dal 01/07/2019 (*allegato n. 14*).

Quesito n. 3

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile per cui è causa indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali. le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano. le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.). la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e -per gli impianti in loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. ____ -piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____ n. ____ (o alla località _____), scala _____, piano _____ int. _____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con _____ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____ ad ovest, confina con _____ a est; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita (in ditta _____, o ancora) al foglio _____ p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. (oppure r.d. _____ r.a. _____): il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto depositata in atti il _____ risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente. E' conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme)

rispetto alla istanza di condono prot. n. ____ presentata il _____ ; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46. comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985. n. 47 e dell'ati. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____ ; PREZZO-BASE: euro _____

L'immobile, dai sopralluoghi effettuati, risulta essere costituito da un negozio posto al piano terra composto da n. 3 ambienti più in piccolo bagno più 2 sottoscala.

L'accesso principale avviene dalla Via Roma il cui ingresso è distinto dall'affissione del numero civico n. 80 anziché n. 82. Vi sono ulteriori accessi dal cortile comune che, alla data del sopralluogo, risultano trasformati a finestre di areazione e uno è stato adibito a ricovero di impianti destinati all'esercizio del salumificio. Le altezze interne dei locali sono variabili da un massimo di 4.50m ad un minimo di 3.60m; esiste una piccola rampa tra il secondo e terzo ambiente che si trova a circa 0.90m dalla quota degli ambienti n. 1 e n. 3. Di pertinenza ai tre ambienti vi è un piccolo sottoscala sito in fondo all'androne a destra (sottoscala 1) e un sottoscala il cui accesso è consentito da una porta posta al piano terra della cassa scala (sottoscala 2) da cui si ha accesso dall'androne (*allegato n. 3 e allegato n. 4*).

Le pavimentazioni degli ambienti sono del tipo in gres. I rivestimenti sono del tipo per civile abitazione; gli infissi esterni sono in parte in alluminio e in parte in ferro (*allegato n. 4*).

L'immobile è dotato di impianto elettrico, e di impianto idrico. Di tali impianti non sono reperibili le certificazioni ai sensi del D. M. 37/08 (ex 47/90); i costi necessari per il loro adeguamento sono stati valutati in sede di stima.

La superficie netta risulta essere pari a **63,41mq**, così determinata:

Piano Terra (*allegato n. 3*)

| | |
|----------------|----------------|
| • Ambiente 1 | 24,16 mq |
| • Ambiente 2 | 22,88 mq |
| • Ambiente 3 | 7,92 mq |
| • Bagno | 1,35 mq |
| • Sottoscala 1 | 1,60 mq |
| • Sottoscala 2 | <u>5,50 mq</u> |
| | 63,41 mq |

La superficie commerciale risulta essere pari a **70,60mq** così determinata:

Superficie omogenizzata (Istruzioni OMI)

Piano Terra

Superficie principale destinata all'attività di vendita 62,00 mq

Retrobottega 14,35 mq x 0.50 = 7,18 mq

Sottoscala n. 1 e n. 2 1.60+5.50=7.10mq x 0.20 = 1.42mq
Superficie commerciale (S.c.) 70,60 mq

Il complesso dell'edificio di cui il negozio fa parte è di antica costruzione ed è costituito da una struttura in muratura.

L'immobile ha l'ingresso principale esposto a Sud-Ovest.

Non sono presenti, in dotazione all'immobile, posti auto né giardini comuni.

Alla data dell'accesso il negozio si trova in discreto stato di conservazione e di manutenzione.

Dà comunicazione datata 04/11/2024, del Sig. _____ in qualità di incaricato pro-tempore alla conduzione del condominio di via Roma 82, risulta che l'immobile non è dotato di regolamento condominiale (*allegato n. 13*).

L'immobile è localizzato nella zona A1 (Centro antico e strutture d'interesse storico) del Piano Regolatore di Torre del Greco (*allegato n. 12*).

Parte dell'immobile è pervenuto al Sig. Iuliano Michele, nato a Torre del Greco il 17/01/1924 in virtù di atto di compravendita a firma del

Notaio Carlo Tafuri del 05/07/1999 Repertorio n. 266089, Raccolta n. 62642, registrato all'Ufficio dei Registri Atti Pubblici - Napoli il 26/07/1999 al n. V16790 e trascritto a Napoli il 06/07/1999 ai nn. 24812/17453 (*allegato n. 10*).

Per mero errore del Notaio Tafuri non è stato trasferito il vecchio subalterno n. 5; pertanto è stata presentata, presso il Tribunale di Torre Annunziata, istanza di acquisizione per Sentenza registrata al n. R.G.A.C. 6201/2017, nella cui procedura il Giudice monocratico ha dato mandato al C.T.U. (Arch. C. Palmieri) di effettuare gli opportuni accertamenti (*allegato n. 15*). In data 24/03/2021 il Giudice Dott.ssa Maria Giugliano, con sentenza passata in giudicato "dichiara che il signor Michele Iuliano, forza del rogito per notaio Carlo Tafuri in Napoli del 5 luglio 1999 ha acquistato, dai signori _____, unitamente alla coniuge signora Maria Luigia Lembo, in regime di comunione legale dei beni, anche il terzo piccolo vano terraneo di 9mq, confinante con androne del palazzo è riportato in catasto fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 1, particella 340, subalterno 5 (oggi foglio 5, particella 223, sub. 5) e dichiara la legittima apprensione della massa attiva da parte del Fallimento delle sig.re Maria Luigia lembo e Giovanna Iuliano" (*allegato n. 15*).

Quesito n. 4

Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

L'immobile oggetto della presente stima era individuato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

U.T.E. di Napoli Catasto fabbricati

Foglio n° 1 del Comune di Torre del Greco

Particella n° 340, Sub. n. 1; cat. C/1; classe 6, Consistenza 48mq, Rendita € 1,360,97; Via Roma n. 86, Piano Terra, (*allegato n. 7*);

Particella n° 340, Sub. n. 5; cat. C/2; classe 5, Consistenza 9mq, Rendita € 36,72; Via Roma n. 86, Piano Terra, (*allegato n. 7*).

Non vi è corrispondenza tra il numero civico indicato nell'atto di compravendita (n. 84), nelle vecchie visure catastali (n. 86) e il numero civico presente all'esterno dell'immobile su Via Roma (n. 80).

Sono state acquisite le planimetrie catastali (*allegato n. 7*) dell'immobile; esse non risultavano conformi allo stato di fatto, pertanto si è proceduto al suo aggiornamento (*allegato n. 8*).

A seguito della Sentenza presso il Tribunale di Torre Annunziata, istanza di acquisizione per Sentenza registrata al n. R.G.A.C. 6201/2017, è stato necessario effettuare la voltura del subalterno n. 5 e la successiva fusione dei due subalterni n. 1 e n. 5, il tutto mediante la presentazione di un nuovo accatastamento (*allegato n. 8*). A seguito del nuovo accatastamento l'immobile oggetto della presente perizia di stima è identificato con i seguenti nuovi dati catastali:

U.T.E. di Napoli Catasto fabbricati

Foglio n° 501 del Comune di Torre del Greco

Particella n° 223, Sub. n. 17; cat. C/1; classe 6, Consistenza 57mq, Sup Catastale 72mq; Rendita € 1,616,15; Via Roma n. 80, Piano Terra, (*allegato n. 8*);

Quesito n. 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur

non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Non vi è corrispondenza tra il numero civico indicato nell'atto di compravendita (n. 84), nelle vecchie visure catastali (n. 86) e il numero civico presente all'esterno dell'immobile su Via Roma (n. 80).

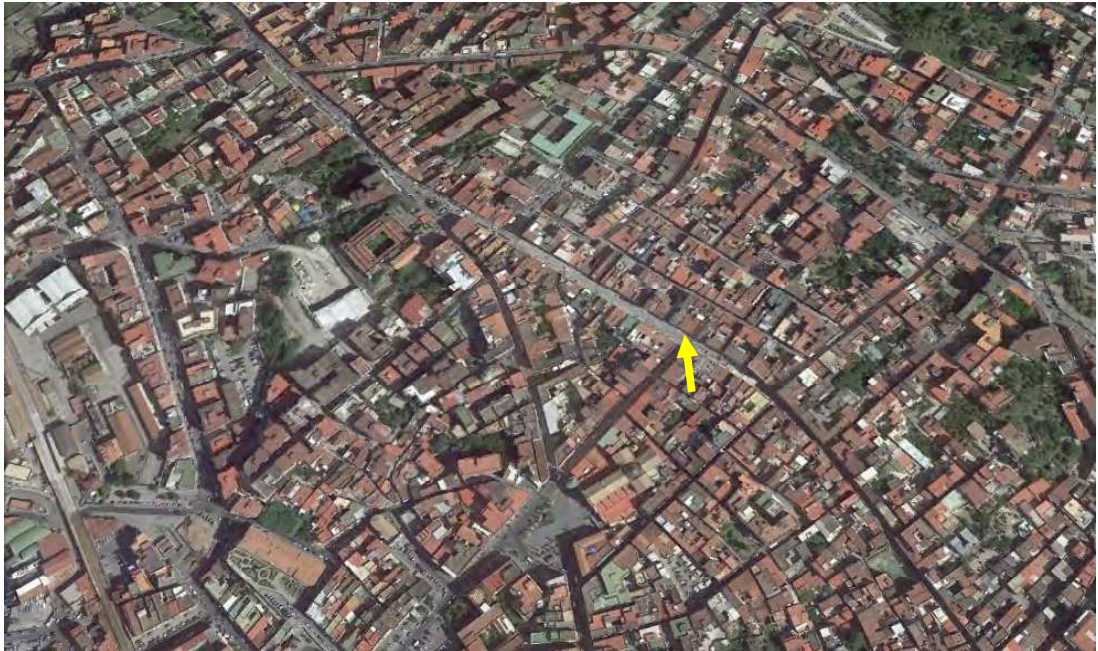
Quesito n. 6

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità: nel caso in cui i manufatti in questione parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate. l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionari i siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione clo di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento. l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

La descrizione del cespite, contenuta del titolo di provenienza non corrisponde a quella desumibile dalla planimetria catastale in quanto nell'atto di compravendita si fa riferimento "..... locale terraneo alla Via Rona n.84, costituito da tre locali comunicanti" mentre nella planimetria catastale vengono rappresentati solo n. 2 vani comunicanti.

Dal confronto della vecchia planimetria catastale (*allegato n. 7*) con lo stato di fatto (*allegato n. 3*) si evince che quest'ultimo non corrisponde alla planimetria catastale per effetto della presenza dell'ambiente (individuato nel rilievo con il n. 3) comunicante con i due vani identificati catastalmente con il subalterno n. 1.

Si è proceduto ad acquisire, presso l'archivio notarile, il precedente atto notarile (*allegato n. 11*) dal quale si evince testualmente "..... che la consistenza è di due vani di seguito ed intercomunicanti tra loro, di cui quello a fronte strada segnati col civico 86, e di un piccolo vano e sottoscala aventi



Vista Aerea di Torre del Greco (Na) con l'individuazione dell'immobile sito alla Via Roma



Immobile sito alla Via Roma n. 80

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile si è effettuata la sovrapposizione tra la foto satellitare e la vax Catastale di seguito riportata.



Quesito n. 7

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

L'identificativo catastale (planimetria) non contiene porzioni aliene.

Non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con l'immobile in questione.

Quesito n. 8

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile oggetto di stima è localizzato nella zona A1 (Centro antico e strutture d'interesse storico) del Piano Regolatore di Torre del Greco e la destinazione d'uso risulta essere quella di negozi e botteghe.

Quesito n. 9

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. **Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.** In caso di costruzione realizzata o modificata

in violazione della normativa urbanistico -edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001. n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985. n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero. in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi. Indichi se vi è attestato di prestazione energetica ex D. Lgs n. 311/2006 e succ. modifiche: in particolare, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione. salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se non adeguata

L'immobile è di antica costruzione, presumibilmente fine 800 inizio 900.

Dalle schede catastali l'immobile risulta essere preesistente al 1940.

Da ricerche effettuate all'ufficio tecnico comunale non risultano licenze edilizie, concessioni, condoni relativi all'immobile oggetto di stima (*allegato n. 9*).

Esiste per l'immobile in oggetto, un'autorizzazione sanitaria dell'anno 2001 per vendita di prodotti alimentari, rilasciata a favore della Ditta "La Mucchetta Srl" (*allegato n. 16*).

Dunque gli unici atti che comprovano la legittimità dell'immobile sono le vecchie planimetrie datate 10/03/1940, rispetto alle quali ci sono delle difformità rappresentate: una diversa distribuzione interna (WC), da una chiusura di due vani apertura sul muro di confine con l'androne comune e della fusione dei due subalterni (ex 1 ed ex 5) mediante l'apertura di un nuovo vano di comunicazione.

L'immobile, pertanto necessita della legittimazione urbanistica, mediante pratica in sanatoria e conseguente autorizzazione sismica da presentare agli organi competenti, di tanto se ne è tenuto conto in fase di stima dell'immobile. L'onere della legittimazione dovrà essere a carico del nuovo acquirente.

L'immobile non è dotato di dichiarazione di agibilità.

L'immobile non è dotato di certificazione energetica pertanto si è proceduto ad elaborarlo e si allega alla presente stima (*allegato n. 18*).

Quesito n. 10

Dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provveda, in

quest'ultimo caso. alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'immobile non è divisibile in lotti trattandosi di un locale singolo.

Quesito n. 11

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento 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; proceda, 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. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile, di proprietà 1/2 Iuliano Michele e 1/2 Lembo Maria Luigia, risulta oggetto di sequestro giudiziario ed alla trascrizione di Fallimento (indicati nella risposta al quesito n. 1) dei due sopra citati proprietari.

L'immobile non è divisibile in lotti trattandosi di un locale singolo.

Quesito n. 12

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:*

L'immobile, alla data dell'accesso, risulta essere destinato a caseificio e salumificio con contratto di affitto intestato alla

con sede in
alla _____, giusto contratto di affitto registrato a Napoli il
28/01/1993 n. 2740/3a atti privati. È stato acquisito il contratto d'affitto
(*allegato n. 14*).

Quesito n. 13

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore
esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale:*
L'immobile, alla data dell'accesso, non risulta occupato dal coniuge.

Quesito n. 14

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,
alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o
oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico
dell'acquirente. ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al
medesimo, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione,
eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali
spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data
della perizia, eventuali cause in corso); **rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o
di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione. ecc.), di diritti
demaniali (di superficie o e servitù pubbliche) o usi civici. censi o livelli
evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. Tali verifiche vanno
effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della
documentazione depositata dal creditore procedente.*

Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità;
non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale; l'importo annuo delle
spese fisse di gestione e manutenzione ammonta ad € 20,00 mensili
(*allegato 13*).

L'immobile è sottoposto a sequestro giudiziario vedi risposta al
quesito n. 1. Non vi sono spese straordinarie già deliberate (*allegato 13*),
non vi è l'esistenza di usi civici, censi e livelli (*allegato 17*).

Quesito n. 15

*Determini il valore dell'immobile con **espressa e compiuta indicazione del
criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima
considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla
procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione*

al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali. convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni:

Il valore di mercato dell'immobile viene ottenuto come media dei valori così come di seguito determinati:

$$V. \text{ di mercato} = (V1 + V2)/2$$

Dove:

V1 è il Valore calcolato mediante stima sintetica;

V2 è il Valore calcolato mediante stima analitica.

Stima Sintetica (V1)

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore dell'immobile in condizioni ordinarie è quello del più probabile valore di mercato, ottenuto con una stima sintetica in base a parametro tecnico.

Il parametro tecnico assunto è il metro quadrato di superficie commerciale; il prezzo unitario è quello del mercato corrente nella zona di Torre del Greco relativo ad immobili aventi caratteristiche, per tipologia, per esposizione, per fronteggiamento a strada pubblica, simili a quelle dell'immobile da valutare in condizioni ordinarie.

Il prezzo a metro quadrato è stato determinato a seguito di indagini di mercato, svolte in sito, con attenzione ad operazioni di compravendita operate sul territorio negli ultimi anni, il tutto interpellando notai, mediatori e società immobiliari.

Per l'immobile in questione si può stimare un prezzo unitario in condizioni ordinarie già decurtato del 10% in base allo stato manutentivo generale

2.400,00 €/mq

Pertanto il più probabile valore che l'immobile potrebbe avere nell'ambito di un libero mercato, in condizioni ordinarie, risulta così determinato:

$$V1 = S.c. \times 2.400,00 \text{ €/mq} = 71,00 \times 2.400,00 = \text{€ } 170.400,00$$

Stima Analitica (Capitalizzazione del fitto) v2

La stima analitica della capitalizzazione risulta applicabile nel caso in cui i beni producono un reddito. In questi casi il valore del bene è ottenuto calcolando il valore attuale del reddito che tali beni produrranno in futuro.

L'immobile oggetto di stima è locato ad uso commerciale a seguito di contratto di fitto dal 28.10.1999 (*Allegato n. 14*). Il canone di fitto lordo attuale è pari a 1 024.00 €/mensili.

Assumendo un tasso medio lordo di rendimento degli investimenti effettuati per immobili ad uso commerciale pari al 6.5% si avrà:

Saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione derivata dal rapporto tra il reddito annuo ed il prezzo di mercato di tale immobile:

- Per gli immobili residenziali mediamente si aggira fra il 4,5 / 5,5 % lordo
- Per gli immobili non residenziali mediamente si aggira fra il 6,5 / 7,5 % lordo

Canone Mensile: € 1024 Mese Saggio di capitalizzazione (Rendimento medio annuo): % 6.5 Anno

Calcola Valore Immobile

| CANONE MENSILE | VALORE IMMOBILE | RENDIMENTO LORDO |
|-----------------------------------|--|--|
| € 1.024,00 | € 189.046,15 | % 6.5 |
| Canone di locazione mensile lordo | Valore presunto dell'immobile in base alla redditività | Redditività media al lordo delle imposte della tipologia immobiliare |

In definitiva il Valore di mercato ordinario all'attualità, del bene oggetto di stima è pari a:

$$V_{\text{di mercato}} = (V1 + V2)/2 = (\text{€ } 170.400,00 \text{ €} + \text{€ } 189.046,00)/2 = \text{€ } 179.723,00$$

Considerando che:

necessita l'adeguamento degli impianti il cui importo si stima in € 1.700,00;

necessita la legittimazione urbanistica il cui importo si stima in € 4.000,00

In definitiva il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V^*_{\text{di mercato}} = \text{€ } 179.723,00 - \text{€ } 1.700,00 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 174.023,00$$

$$V^*_{\text{di mercato}} = \text{€ } 174.000,00$$

Quesito n. 16

Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. c, in siffatta ipotesi. tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

L'immobile, alla data dell'accesso, risulta essere destinato a caseificio e salumificio con contratto di affitto intestato alla
con sede in
alla , giusto contratto di affitto registrato a Napoli il 28/01/1993 n. 2740/3a atti privati. È stato acquisito il contratto d'affitto (*allegato n. 14*).

Considerando che l'immobile, attualmente è occupato con contratto di fitto si è, quindi proceduto, alla determinazione anche del più probabile valore di locazione, mediante una stima sintetica attraverso il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile convenzionale; il fitto unitario è quello del mercato corrente nella zona di Torre del Greco

relativo ad immobili aventi caratteristiche, per tipologia, per esposizione, per dotazione di impianti e pertinenze, simili a quelle dell'immobile da valutare.

Il fitto a metro quadrato è stato determinato a seguito di un'indagine di mercato, svolta in sito, con attenzione ad operazioni di locazioni operate sul territorio negli ultimi anni, (escludendo il fitto del cespite), il tutto interpellando, mediatori e società immobiliari.

In definitiva si può stimare un valore di locazione unitario mensile, per l'immobile in questione così di seguito riportato:

15,00 €/mq x mese;

Pertanto il più probabile valore di locazione che l'immobile potrebbe avere nell'ambito di un libero mercato, in condizioni ordinarie, risulta così determinato:

$VI = S.netta \times \text{Valore di Locaz. Unitario} = 63,00 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = 945,00 \text{ € x mese}$

Il canone di locazione che oggi la curatela percepisce è pari a 1.024,00€. Dunque il canone di locazione attuale risulta adeguato.

Gli allegati tutti formano parte integrante della presente relazione di consulenza.

Ritenendo di aver esaurientemente espletato l'incarico conferitomi nell'interesse della giustizia, ringrazio la S. V. I. per la fiducia accordatami e rassego la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Napoli li 11/11/2024

Il C. T. U

Dott. Ing. Valentino De Santo