

TRIBUNALE di NAPOLI

5^ Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Giudice Dott. Di Lonardo

Procedimento esecutivo immobiliare 787/2013 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura
promossa da "Deutsche Bank spa contro *****"

TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

Lotto 1: Alloggio sito in Giugliano in Campania alla Via Pigna 68

PREMESSA	pag. 2
1. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 2
2. CONCLUSIONI	pag. 24

PREMESSA.

All'udienza del 24 novembre 2014 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, in Via Attilio Regolo n°1, Tel. fax 081 5933845, e-mail. pietro.cobio@archiworldpec.it, il quale presta il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli. (art.161 disp. att. c.p.c.).

L'ILL. MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE Giudice Dott.Di Lonardo

visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., affidava al sottoscritto il seguente incarico :

Quesito n. 1)

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa anche anteriore, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; ed evidenziando **l'eventuale mancanza e/o carenze , senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione**

Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti);

Acquisisca, sempre se non in atti e ove necessario :

- Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
- Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica;

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli 2, nonché dalla certificazione del Notaio Alfonso Ajello Notaio in Milano, la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., risulta

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli Tel 081/5933845
Email: arch.cobio@virgilio.it

essere completa di estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori la trascrizione del pignoramento fino alla data 29 maggio 2013.

Si precisa che nel certificato del Notaio Ajello è riportato anche l'immobile indicato con i seguenti dati catastali Comune di Giugliano in Campania foglio 52 p.lla 113 sub 610 cat. C/6.

Detto immobile però non deve essere preso in considerazione perché già alienato dalla Sig.ra *****in data 12 settembre 2012.

Si precisa che il sottoscritto ha effettuato una nuova ricerca aggiornando la documentazione al 25 novembre 2014

(cfr. ALLEGATO N.1, tot. Pag varie)

In seguito l'Ill.mo Giudice ha richiesto alla parte creditrice di aggiornare i documenti presenti in Tribunale ed è stato prodotto un Certificato del Notaio Filippo Improta relativo ai dati del Sig. *****che nell'atto di compravendita erano stati trascritti in modo errato e pertanto il Notaio Improta ha rettificato l'atto con detto certificato.

Nel certificato del Notaio Ajello sono presenti le seguenti formalità contro:

Trascrizione

- Trascrizione nn. 22283/16883 del 29 maggio 2013, a favore della Deutsche Bank spa con sede a Milano contro ***** per l'alloggio (Foglio 52 p.lla 13 sub 27) relativo all'atto di pignoramento immobiliare;

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

Iscrizioni

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 18 luglio 2008 ai nn. 39864/7835, a favore della Banca 24-7 spa con sede a Bergamo contro *****, debitore non datore di ipoteca ***** nato a Villaricca il ***** per l'immobile Foglio 52 p.lla 13 sub 27.

Il sottoscritto ha eseguito un'attenta ricerca per nominativo al registro immobiliare - a nome delle Sig.ra *** ed una ricerca per dati catastali**

A nome della Sig.ra *** sono presenti le seguenti formalità:**

(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Trascrizione

- Trascrizione nn. 41200/23363 del 20/07/2005, Compravendita per Notaio Chiari Roberto ;
- Trascrizione nn. 39389/30542 del 09/10/2012, Compravendita per Notaio Paladini Benedetto ;
- Trascrizione nn. 22283/16883 del 29/5/2013, Verbale di pignoramento immobiliare

• Iscrizioni

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 11/5/2005 ai nn. 25081/7617, Concessione a Garanzia di mutuo fondiario redatto dal Notaio Improta Filippo,
Documenti successivi.

1.) Comunicazione n. 5291 del 22/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/7/2008;

2.) Cancellazione totale eseguita in data 13/10/2008 (art. 13 comma 8- decies DL 7/2007 – art. 40 bis Dlgs 385/1993).

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 18/7/2008 ai nn. 39864/7835, Concessione a Garanzia di mutuo fondiario redatto dal Notaio Improta Filippo.

Effettuando una ricerca per dati catastali sono riportate le seguenti formalità: Comune di Giugliano in Campania al foglio 52, p.lla 13, sub 27.; (cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Trascrizione

- Trascrizione nn. 25080/14717 del 11/5/2005, Compravendita per Notaio Filippo Improta

1.) Documento correlato Trascrizione n. 27843 del 9/09/2014, rettifica dati del venditore;

- Trascrizione nn. 22283/16883 del 29/5/2013, Verbale di pignoramento;

Iscrizioni

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 11/5/2005 ai nn. 25081/7617, Concessione a Garanzia di mutuo fondiario Notaio Improta Filippo, Documenti successivi.

3.) Comunicazione n. 5291 del 22/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/7/2008;

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli Tel 081/5933845
Email: arch.cobio@virgilio.it

4.) Cancellazione totale eseguita in data 13/10/2008 (art. 13 comma 8- decies DL 7/2007 – art. 40 bis Dlgs 385/1993).

- Iscrizione in data 18/7/2008 ai nn. 39864/7835 ipoteca volontaria a concessione di mutuo ;

L'immobile di proprietà della Sig.ra ***** individuato con i seguenti dati catastali NCEU, foglio 52, p.lla 13, sub 27 è pervenuto dai seguenti atti di compravendita:

➡ Alla Sig.ra ***** detto bene è pervenuto con atto di compravendita del Notaio Filippo Improta in data 09 maggio 2005 rep. 59487. Per averlo acquistato dai Sig.ri *****e ***** ;

➡ Ai Sig.ri ***** detto immobile è pervenuto con atto di compravendita del Notaio Mauro Luigi in data 18/03/1992 rep. 32780. I Sig.ri ***** acquistavano detto bene dalla Società EdilGamma srl

➡ Alla Società EdilGamma detto suolo di terreno è pervenuto dall'atto del Notaio Luigi Mauro in data 15 dicembre 1988 rep. 19210 per averlo acquistato dai Sig.ri ***** (cfr.ALLEGATO N 3.a tot. pag varie);

Quesito n. 2)

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso(appartamento, negozio, deposito autorimessa, atc.),
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via. Numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto,

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

Giunti nel Comune di Giugliano, percorrendo l'asse mediano con uscita Parete Giugliano e/o percorrendo la strada del doppio senso (strada degli Americani) a poche centinaia di metri dal Corso Campano è situata Via Pigna. Giunti sul posto si è potuto verificare che l'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un parco costituito da cinque fabbricati ognuno con proprio accesso e separato dagli altri mediante cancellate. Entrati nella scala B salendo al terzo piano mediante ascensore, si trova sul lato destro del vano scala e dell'ascensore, l'alloggio con interno 7 da peritare. Entrati in detto alloggio in buone condizioni locative, si nota subito che rispetto alla planimetria catastale vi sono alcune modifiche, infatti, la parete che divideva l'ingresso dal salone è stata demolita. Un'altra incongruità rilevata è data dalla creazione del ripostiglio, infatti, si sono ridimensionate le due camere da letto ed è stata realizzato un ripostiglio alla fine del corridoio.

La restante parte dell'alloggio non ha subito variazioni. Infatti, l'alloggio è costituito da un salone (allargato), una cucina, entrambi poste nel lato giorno, mentre tutti gli altri vani sono posti nella zona notte. In detta area, troviamo due bagni, tre camere da letto ed un ripostiglio. Sui due lati dell'alloggio sono presenti due balconi che hanno affaccio sulla parte

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli Tel 081/5933845
Email: arch.cobio@virgilio.it

circostante il fabbricato e facente parte sempre dell'area adiacente il fabbricato della scala B.

Internamente a detto alloggio lo scrivente insieme al custode nominato ha trovato la Sig.ra ***** ed il suo nucleo familiare.

Gli infissi sono in alluminio G40 con vetro camera, sono presenti i termosifoni, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. Gli impianti sono tutti sotto traccia ed non è stato possibile verificare la congruità dell'impianto elettrico alle vigenti normative.
(cfr. ALLEGATO N.4 tot .pag.varie)

Il bene pignorato è situato nel Comune Di Giugliano in Campania alla Via Pigna al civico n° 68 scala B piano terzo interno 7.

La tipologia del bene pignorato fa parte di un fabbricato per civile abitazione ed al piano terra esiste un porticato dove vengono parcheggiate le auto. L'intero fabbricato è costituito da vari alloggi per la maggioranza con categoria A/2

Risposta al quesito a.)

Il bene pignorato è un alloggio presente in un fabbricato di circa sei piani.

Risposta al quesito b.)

L'alloggio pignorato è sito nel Comune di Giugliano in Campania alla Via Pigna n°68, scala b piano 3 interno 7.

Risposta al quesito c.)

La superficie commerciale utile dell'alloggio è di mq 92,38 mentre quella dei balconi è mq 19,18.

Risposta al quesito d.)

L'alloggio è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Giugliano in Campania (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI Foglio 52 p.lla 13 sub 27

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ...; Categ. A/2

Classe 5.; Consist...6,5 vani .; Rendita Euro 469,98

INDIRIZZO Via Pigna piano 3 interno 7 scala b

INTESTATO *****

Risposta al quesito e.)

I confini dell'alloggio sono: a nord est e sud con area circostante il fabbricato ad ovest con vano scala ed alloggio di proprietà aliena (int. 8).

Bisogna fare una precisazione: nell'atto di provenienza i confini sono con vano scala, con alloggio interno 8 e con detta Via, cosa non veritiera in quanto l'alloggio ed il fabbricato è circondato su più lati dal cortile.

Quesito n. 3)

Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventuale video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Sia nel contratto di compravendita che nel regolamento Condominiale che si allega non sono presenti eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli Tel 081/5933845
Email: arch.cobio@virgilio.it

condominiali. Infatti, la Società Costruttrice riservava per se tutti gli spazi circostanti il fabbricato e includeva che i lastrici solari fossero di proprietà esclusiva dei proprietari degli alloggi posti all'ultimo piano, riservando ai condomini l'accesso a detto lastrico per eventuali servizi.

E' stato condotto un rilievo dello stato dei luoghi dell'alloggio con relativa indicazione delle aree esterne. E' stato anche fatto un rilievo fotografico dell'alloggio pignorato.

(cfr. ALLEGATO N.5-6 tot .pag.varie)

Quesito n. 4)

Aquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 depositandogli in originale ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Essendo l'immobile pignorato un alloggio posto in un fabbricato, non c'è bisogno del certificato di destinazione urbanistica che viene fatto esclusivamente per i terreni.

Quesito n. 5)

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con :

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriormente al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e delle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicanti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicanti in eventuali precedenti pignoramenti;

Ai fini di cui sopra alleghi:

visura catastale storica , estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Leggendo l'atto di pignoramento si può notare che tra i beni pignorati esiste anche il box auto riportato con i seguenti dati catastali foglio 52 p.lla 13 sub 610. Però come si è detto in precedenza detto immobile è stato alienato dalla Sig.ra ***** precedentemente al pignoramento. Per quanto riguarda i dati inerenti l'alloggio, sono conformi con quelli presenti nell'atto di compravendita.

Risposta al quesito a.)

I dati catastali dell'alloggio sono conformi rispetto al primo titolo anteriore al ventennio precedente il pignoramento;

Risposta al quesito b.)

I dati catastali sono conformi con quelli antecedenti l'acquisto fatto dal debitore e riportati negli atti di compravendita precedenti;

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie)

Risposta al quesito c.)

I dati catastali sono conformi all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione;

Risposta al quesito d.)

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente nel periodo tra il 1994 fino al 2015 non si evincono altri pignoramenti per detto immobile;

(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Quesito n. 6)

Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine dell'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetria, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n° 78 conv. In L 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Da quanto emerso nelle precedenti verifiche effettuate, esiste solo il fatto che nel pignoramento e nel certificato notarile allegato alla presente procedura viene ancora riportato il box con sub 610 che però non può essere pignorato. Infatti, l'Ill.mo Giudice ha disposto che lo scrivente non prendesse in riferimento detta unità immobiliare durante la redazione della presente perizia.

Va anche notato che confrontando la planimetria catastale presente, e lo stato dei luoghi esistono due discordanze la prima relativa all'abbattimento del tramezzo che separava la zona ingresso con il salone, mentre la seconda inerente la realizzazione di un ripostiglio. Andrebbe fatta prima della vendita giudiziale l'aggiornamento catastale mediante redazione del DOCFA.

I costi necessari per produrre l'aggiornamento catastale sono di circa 50 € per la presentazione del DOCFA e di circa 500 € per spese tecniche.

Quesito n. 7)

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

L'immobile è occupato dalla Sig.ra ***** e dal suo nucleo familiare. (cfr. ALLEGATO N.10 tot .pag.varie)

Quesito n. 8)

Verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone allegando copia di tutto quanto acquisito:

Non esiste nessun tipo di contratto di locazione in quanto come detto sopra l'immobile è occupato dalla Sig.ra ***** e dal suo familiare.

Quesito n. 9)

Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater cc.

Nel caso in cui l'immobile sia occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode Giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzioni per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Non può essere determinato il valore locativo dell'immobile in quanto non occupato da terze persone

L'appartamento non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

Quesito n. 10)

Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche

indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali(quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziarie e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico – artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

La zona in cui il fabbricato è ubicato non ha nessun tipo di vincolo ed in particolare :

Risposta al quesito a.)

Mancanza di vincoli reali e personali a favore di terzi;

Risposta al quesito b.)

Servitù attive e passive e formalità ipotecarie;

Risposta al quesito c.)

Domande giudiziarie e giudizi in corso;

Risposta al quesito d.)

Vincoli di tipo storico-artistico, archeologico, paesaggistico vincoli urbanistici e/o amministrativi;

Risposta al quesito e.)

Non esistono sequestri penali ed amministrativi;

Risposta al quesito f.)

Non esistono canoni, livelli, diritti reali su detto immobile e fabbricato.

Quesito n. 11)

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc,) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Da quanto relazionato dall'Amministratore Dott. ***** per detto immobile non esistono vincoli di carattere condominiale.

Si è anche verificato il regolamento condominiale e non è emerso nessun elemento di particolare interesse.

Quesito n. 12)

Accerti, altresì con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

Da quanto relazionato dall'Amministratore Dott. ***** per detto immobile sono riportate le spese allegate nel prospetto riepilogativo .

(cfr. ALLEGATO N.8 tot .pag.varie)

Quesito n. 13)

Accerti anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarter c.p.c., la conformità o meno della costruzione e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico Comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1 settembre 1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della Licenza Edilizia o della Concessione Edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Leggendo l'atto di compravendita per notaio Filippo Improta, si può notare che il fabbricato in oggetto di cui fa parte l'immobile pignorato fu realizzato in virtù della Concessione Edilizia n.257 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania in data 31 dicembre 1988 a cui ha fatto seguito la debita concessione in sanatoria per variante n.83 rilasciata dallo stesso Comune in data 25 luglio 1991, e che, successivamente, lo stesso immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni e/o autorizzazioni.

Da una verifica fatta dal sottoscritto presso detto Ufficio risulta quanto segue: dette concessioni chieste dalla Società EdilGamma corrispondono con quanto riportato nel contratto di compravendita.

Lo scrivente nel reperire i grafici di tali concessioni ha notato una difformità tra la planimetria tipo riportata sui grafici e il planovolumetrico

che indicava l'intero complesso dei fabbricati facenti parte della lottizzazione richiesta dalla EdilGamma.

Infatti, mentre nei planovolumetrici di entrambi le concessioni i fabbricati sono disposti conformemente allo stato dei luoghi, la planimetria tipo porta una difformità in quanto è traslata rispetto a quella relativa al nostro fabbricato. Infatti, così come è posizionata indica i fabbricati individuati dalle scale A, C, E mentre gli altri due fabbricati, B e D hanno la planimetria tipo invertita come se fosse un negativo di quella presente sui grafici.

Non è stata trovata nessun autorizzazione di abitabilità.

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale e con il grafico della concessione si evince che il tramezzo che divideva il salone con l'ingresso è stato demolito andando a realizzare un unico ambiente, e che il ripostiglio non era presente. Tali lavori possono essere oggi sanati mediante SCIA in sanatoria e/o Accertamento di conformità, con dei costi amministrativi che possono rientrare nei 516,46 €. Mentre per i costi tecnici lo scrivente non può esprimersi poiché variano da tecnico a tecnico.

Di contro il nuovo acquirente dovrà portare l'alloggio allo stato originario, ricostruendo il tramezzo e demolendo il ripostiglio, con dei costi che variano tra i 2500 ed i 3000 €.

(cfr. ALLEGATO N.9 tot .pag.varie)

Quesito n. 14)

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

In caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione delle normative edilizie determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Lgs.vo 42/2004 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli art. 40 della L 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 come prorogati con D.L: 30 settembre 2003 n. 269 conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003 n. 326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Il fabbricato è stato realizzato con normale Concessione Edilizia .

Quesito n. 15)

Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex L. 724/94 , segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

Il fabbricato è stato realizzato con normale Concessione Edilizia .

Quesito n. 16)

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. modif. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

L'immobile pignorato è un alloggio facente parte di un complesso di edifici, e pertanto non bisogna produrre eventuali Certificati di destinazione Urbanistica.

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli
Email: arch.cobio@virgilio.it

Tel 081/5933845

Quesito n. 17)

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto

Il bene pignorato è un alloggio posto al terzo piano. Ha propri dati catastali e pertanto verrà creato solo un lotto.

Quesito n. 18)

Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedendo, ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dagli art. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato pignorati per intero alla Sig.ra

*****, e non è divisibile, pertanto si provvederà alla stima dell'intero appartamento.

Quesito n. 19)

Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso e abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986,
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Riguardo all'immobile oggetto di pignoramento si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, utilizzando il metodo di stima per confronto diretto o comparativo.

Affinché la stima comparativa vera e propria di un immobile si possa realizzare in pratica, è necessario che si verifichino le seguenti condizioni e cioè che:

1. esistano nello stessa zona o paese dell'immobile da stimare o in paesi a questo assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra l'immobile in esame e gli altri simili presi a confronto.

Soddisfatte queste tre esigenze pratiche, nella realtà non sempre facilmente verificabili, si può impostare e risolvere la semplice proporzione che segue:

$$\Sigma V : \Sigma p = V_x : p_x$$

da cui:

$$V_x = \Sigma V \times \Sigma p / p_x$$

dove:

ΣV = somma dei recenti e normali valori di mercato dei fabbricati simili presi a confronto;

Σp = somma dei parametri normali degli immobili simili;

V_x = il più probabile valore normale di mercato dell'immobile oggetto di stima;

p_x = parametro normale dell'immobile oggetto di stima.

A tale valore normale di mercato si dovranno eseguire le eventuali relative aggiunte e detrazioni per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene trovare nel momento di stima.

I parametri usati a tale scopo possono essere:

a) tecnici:

- il volume, espresso in metri cubi, vuoto per pieno;
- lo sviluppo dei piani, espressi in metri quadrati di superficie occupata;
- il numero dei vani.

b) economici:

- canone d'affitto;
- reddito medio annuo;
- reddito imponibile catastale.

Fra tutti i parametri possibili si dovrà, caso per caso, saper scegliere quello che più assicura la reale determinazione del più probabile valore di mercato del bene urbano proprio del momento in cui si effettuano le operazioni estimative.

Uno dei parametri tecnici molto impiegato attualmente, nella stima degli immobili facenti parte di fabbricati civili ad uso di abitazione, è fornito dai metri quadrati di superficie occupata. Località per località, infatti, esistono sul mercato i valori unitari medi per metro quadrato di

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli Tel 081/5933845
Email: arch.cobio@virgilio.it

superficie occupata distintamente per ciascuna categoria di fabbricato civile secondo la destinazione e l'ubicazione.

Pertanto da un'accurata ed approfondita analisi di mercato, svolta presso agenzie di intermediazione immobiliare e luoghi simili verificando anche i dati dell'osservatorio immobiliare oltre quelli ufficiali pubblicati dalla Camera di Commercio di Napoli per il periodo risalente al II semestre 2014, è scaturito che per immobili assimilabili a quello oggetto di stima il valore unitario di compravendita è pari ad € 1400,00 per gli alloggi.

Ne consegue che il valore di mercato dell'immobile in oggetto si calcola come di seguito riportato:

$$V_x = \Sigma V / \Sigma p \times p_x$$

Applicando tale principio all'immobile oggetto di pignoramento si ha:

$$V_x = \Sigma V / \Sigma p \times [SI]$$

da ciò:

Lotto 1 Alloggio posto al secondo piano individuato con il sub 35 :

$$SC = Su + Sv = 92,38 + 25\% (19,18) = 92,38 + 4,8 = 97,18$$

$$SC = mq. 97,18 \text{ circa}$$

$$V_x = 1400 \times 97,18.$$

$$V_x = \text{€ } 136.045,00$$

A tale valore va sottratto un importo di circa 516,46 € per eventuali oneri Amministrativi per sanare i lavori realizzati senza nessun tipo di provvedimento amministrativo e circa 550,00 € per l'aggiornamento della planimetria catastale

$$V_{xt} = 136.045,00 - 516,46 - 550 = 134.978,54 \text{ €}$$

Laddove si voglia ricostruire il tramezzo e/o demolire il ripostiglio, si avra una diversa decurtazione dal valore calcolato in precedenza.

$$V_{xt} = 136.045,00 - 3000 = 133.045,00$$

Quesito n. 20)

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva,(non acquisita al patrimonio Comunale) ; l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in genere per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Il fabbricato è stato realizzato con normale Concessione Edilizia.

Quesito n. 21)

Qualora gli immobili siano stati pignorati pro-quota proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

L'immobile di proprietà della Sig.ra *** è stato pignorato interamente e non in pro-quota.**

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima é fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegno pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 28/03/2015

Il C.T.U.
(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Copia certificazione notarile;

ALLEGATO N. 2 : Elenco Iscrizioni e trascrizioni;

ALLEGATO N. 3: Contratti di compravendita

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo planimetrico;

ALLEGATO N. 7: Visura storica e planimetria catastale

ALLEGATO N. 8: Risposta dell'Amministratore;

ALLEGATO N. 9: Concessione Edilizia;

ALLEGATO N. 10 : Certificati Anagrafici

Napoli, 28/03/2015

Il C.T.U.
(arch. Pietro Cobio)