

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE

Ill. mo G. E. dott.ssa Mariarosaria Stanzone

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO n. 214-2022

Creditore: Fino 2 Securitisation srl

Debitore: [REDACTED]

Il CTU arch. Gaetano Amodio

Napoli febbraio 2023

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Gaetano Amodio, con studio in Napoli alla via Tasso n.175, nominato C.T.U. dal sig.ra Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli XIV^ Sezione Civile, dott.ssa Mariarosaria Stanzione, nella procedura di espropriazione immobiliare n°214/2022 regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n.5383 prestava giuramento di rito in data 11/10/2022

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La presente procedura esecutiva ha ad oggetto il pignoramento dei seguenti beni ricadenti nello stesso fabbricato sito in San Giorgio a Cremano (Na), alla via Giuseppe Guerra n. 3, già via Cavalli di Bronzo 3, parco Primavera, palazzina A:

- 1) **Quota 1/1 di piena proprietà dell'appartamento** scala B, piano 3 int. 10 distinto al NCEU C.F. al foglio 5, p.lla 225, sub 23, categoria A/2.
- 2) **Quota 1/1 di piena proprietà di un box auto** piano S/1, distinto al NCEU C.F. al foglio 5 p.lla 225 sub 68, categoria C/6.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., fissava congiuntamente, al custode giudiziario avv. Stefano Sorgente, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 del mese di novembre 2022 ore 10,00 presso le unità immobiliari in San Giorgio a Cremano (Na), alla via Giuseppe Guerra n.3. In tale data il debitore ██████████ consentiva l'accesso alle unità immobiliari e il sottoscritto effettuava un rilievo planimetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi (cfr. all.to nn. 1, 3, 4).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**QUESITO A****VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTI DI CUI
ALL'ART. 567 C.P.C.**

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo

atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, ma ha depositato l'estratto di matrimonio degli esecutati (cfr all.to n.15) e la certificazione notarile del dott. Antonio Trotta del 30.06.2022 (cfr. all.to n.2) attestante le risultanze dei titoli di provenienza per i beni soggetti a pignoramento, nonché i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempre in riferimento alle consistenze immobiliari già richiamate. I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Inoltre, come rilevato anche dal custode, avv. Stefano Sorgente, nelle relazioni preliminari in atti (cfr all.to n.20), dall'esame della documentazione è emerso quanto segue:

a) relativamente al box auto si evidenzia che nella relazione notarile non è riportato che lo stesso è stato acquistato dal [REDACTED] in data 20.05.1981, con atto di compravendita per notaio Antonio Tafuri (cfr. all.to n. 9), in regime di comunione dei beni con la coniuge [REDACTED]. Detta circostanza viene espressamente citata nell'atto di compravendita e trova conferma nell'estratto di matrimonio con note in atti (cfr. all.to n. 15) dove si legge che [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] scegliendo il regime di comunione dei beni e solo nel 1999 con atto del [REDACTED], per notaio Carmelo Fisichella, i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

b) non è presente in atti certificazione di passaggio in giudicato della sentenza 3130/2012.

Per completezza si deposita visura ipotecaria aggiornata con le relative note di trascrizione e/o iscrizione sia per [REDACTED] che per la coniuge [REDACTED] (cfr.all.to 6), le visure catastali storiche e le planimetrie degli immobili pignorati nonché l'estratto di mappa catastale (cfr. all.to 5).

Vi è continuità delle trascrizioni.

QUESITO B**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

IDENTIFICARE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento sono due unità immobiliari - un appartamento e un box auto - ricadenti nello stesso fabbricato sito in San Giorgio a Cremano (Na), alla via Giuseppe Guerra n. 3, già Via Cavalli di Bronzo n.3, parco Primavera, palazzina A.

1) Quota 1/1 di un appartamento sito in San Giorgio a Cremano (Na), alla via Giuseppe Guerra n. 3, già Via Cavalli di Bronzo n.3, parco Primavera, palazzina A, scala B, piano 3 int. 10.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare è distinta al NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al C.F. **foglio 5, p.lla 225, sub 23**, categoria A/2; Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Totale: 108 mq - Totale escluse aree scoperte: 103 mq, rendita: 582,31€, via Giuseppe Guerra n. 3, Scala B, Interno 10, Piano 3. Il cespite risulta intestato al catasto a [REDACTED] per diritto di proprietà di 1/1. In merito alla proprietà del bene si rimanda al paragrafo successivo.

Al catasti terreni al foglio 5 p.lla 225. Si rileva che al catasto terreni non si è trovata corrispondenza per tale mappale, il fabbricato risulta insistere invero sulla particella 107 del foglio 5 così come di evince dall'estratto di mappa che si allega. Pertanto sarà necessario procedere a un allineamento al catasto (cfr. all.to n.5).

Proprietà

In merito alla proprietà del bene si evidenzia che il bene è pervenuto alla debitrice sig.ra [REDACTED] **attuale piena proprietaria per la quota di 1/1**, per:

- la quota di $\frac{1}{2}$ con atto di compravendita del 14.04.1978 per notaio Angelo Spena (cfr. all.to n. 8) con il quale il sig. [REDACTED] in regime di comunione

legale dei beni con la coniuge [REDACTED], ha acquistato l'appartamento (rectius: la quota ideale di 1/2 per ciascuno dei coniugi);

- la restante quota di 1/2 con atto di compravendita del 17.03.1999, per notaio Fisichella (cfr. all.to 7) con il quale il sig. [REDACTED] ha venduto alla moglie sig.ra [REDACTED] in esito alla scelta del regime patrimoniale della separazione dei beni, la quota ideale di 1/2 sicché quest'ultima è divenuta piena proprietaria.

Successivamente l'atto di compravendita per notar Roberto Amodio del 04.11.2002 con il quale [REDACTED] vendeva la piena proprietà del bene a [REDACTED] è stato dichiarato nullo per simulazione assoluta dal Tribunale di Napoli con sentenza n. 8790/2007 del 27.04.2007 (procedimento iscritto all'rg n. 16416/2004) e dalla Corte di Appello di Napoli con sentenza n. 2269/2013 del 04.06.2013 (giudizio di appello iscritto al r.g. n. 47/2008 cfr all.to n. 16). Conseguentemente, come afferma anche il custode avv. Stefano Sorgente nelle relazioni preliminari (cfr. all.to n.20), la compravendita del 23.02.2006 effettuata da Crisanto Anna in favore di [REDACTED] per Notar Di Transo Giuseppe è inefficace siccome avente causa da compravendita annullata.

Confini:

a Nord con viale laterale, a est con corpo scala, a sud con U.I. prop. aliena a ovest con area di prop alinea.

I dati catastali (fogli, particella e subalterno) risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento con relativa nota di trascrizione (cfr.all.to.n.17) e nella certificazione notarile (cfr.all.to.n.2).

2) Quota 1/1 di piena proprietà di un box auto sito in San Giorgio a Cremano (Na), alla via Giuseppe Guerra n. 3, già Via Cavalli di Bronzo n.3, parco Primavera, palazzina A, piano S/1,

Identificazione catastale

al NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al C.F. foglio 5 p.lla 225 sub 68, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 20 mq, Dati di superficie: Totale: 22 mq., Rendita: Euro 96,06, via Giuseppe Guerra n. 3 Piano S1.

Intestato al catasto a [REDACTED] per diritto di proprietà di 1/1. In relazione alla proprietà si rileva che il sig. [REDACTED] ha acquistato il bene in costanza di comunione dei beni con la coniuge [REDACTED] con atto per Notaio Antonio Tafuri del 1981 (cfr. all.to n.9) e che, come si rileva dall'estratto di matrimonio in atti (cfr. all.to n. 15), solo successivamente, in data 17.03.1999, i

coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Pertanto i diritti di proprietà del bene corrisponde alla quota ideale di 1/2 per ciascuno dei coniugi.

Al catasto terreni al foglio 5 p.la 225. Si rileva che al catasto terreni non si è trovata corrispondenza per tale mappale, il fabbricato risulta insistere invero sulla particella 107 del foglio 5 così come di evince dall'estratto di mappa che si allega (cfr. all.to. 5). Pertanto sarà necessario procedere a un allineamento al catasto.

Confini:

a Nord con viale laterale, a est con altro box prop. aliena, a sud con prop. aliena a ovest con altro box prop. aliena.

I dati catastali (fogli, particella e subalterno) risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento con relativa nota di trascrizione (cfr.all.to.n. 17) e nella certificazione notarile (cfr.all.to.n. 2).

In relazione ai due beni il sottoscritto ha reperito presso il Catasto la visura attuale e storica, la planimetria attuale e l'estratto di mappa (cfr.all.to n. 5);

FORMAZIONE DEI LOTTI

Al fine di migliorare la collocazione e l'appetibilità sul mercato, **i due beni oggetto di pignoramento possono essere venduti in un unico lotto.**

QUESITO C

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché 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 - la 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. 1 (oppure LOTTO UNICO) : - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. __, piano ____ int. ____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est, è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla ____ (exp.lla _____ o già scheda _____), sub _____, cat. _____, classe __, rendita _____ (or.d _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno). PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2 : ecc..

LOTTO UNICO

Lotto unico avente ad oggetto n. 2 unità immobiliari, un appartamento e un box auto, siti nel medesimo fabbricato in San Giorgio a Cremano (Na), alla via Giuseppe Guerra n. 3, parco Primavera, fabbricato A:

1) **Quota 1/1 di piena proprietà dell'appartamento** sito in San Giorgio a Cremano (Na), alla via Giuseppe Guerra n. 3, parco Primavera, palazzina A, scala B, piano 3 int. 10, composto da ingresso, corridoio, n. 3 stanze, cucina, n. 1 wc, ripostiglio, n. 2 balconi.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare è distinta al NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al C.F. **foglio 5, p.lla 225, sub 23**, categoria A/2; Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Totale: 108 mq - Totale escluse aree scoperte: 103 mq, rendita: 582,31€, via Giuseppe Guerra n. 3, Scala B, Interno 10, Piano 3. Intestato in catastalo a _____ per diritto di proprietà di 1/1, in merito alla proprietà del bene si rimanda al paragrafo successivo "Titolarità e Diritti Reali".

Titolarità e Diritti Reali

Premesso che:

il bene è pervenuto alla debitrice sig.ra _____ attuale piena proprietaria per la quota di 1/1, per:

- la quota di $\frac{1}{2}$ con atto di compravendita del 14.04.1978 per notaio Angelo Spena (cfr. all.to n. 8) con il quale il sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con la coniuge [REDACTED] ha acquistato l'appartamento (rectius: la quota ideale di $\frac{1}{2}$ per ciascuno dei coniugi);
- la restante quota di $\frac{1}{2}$ con atto di compravendita del 17.03.1999, per notaio Fisichella (cfr. all.to n. 7) con il quale il sig. [REDACTED] ha venduto alla moglie sig.ra [REDACTED] in esito alla scelta del regime patrimoniale della separazione dei beni, la quota ideale di $\frac{1}{2}$, sicché quest'ultima è divenuta piena proprietaria.

Rilevato che:

l'atto di compravendita, per notar Roberto Amodio del 04.11.2002, con il quale [REDACTED] vendeva la piena proprietà del bene a [REDACTED] è stato dichiarato nullo per simulazione assoluta dal Tribunale di Napoli con sentenza n. 8790/2007 del 27.04.2007 (procedimento iscritto all'rg n. 16416/2004) e dalla Corte di Appello di Napoli con sentenza n. 2269/2013 del 04.06.2013 (giudizio di appello iscritto al r.g. n. 47/2008 cfr all.to n. 16) e che conseguentemente, come afferma anche il custode, avv. Stefano Sorgente, nelle relazioni preliminari (cfr. all.to n. 20), la compravendita del 23.02.2006 effettuata da [REDACTED] in favore di [REDACTED] per Notar Di Transo Giuseppe è inefficace siccome avente causa da compravendita annullata.

Tanto premesso e rilevato:

il bene risulta di proprietà per i seguenti diritti e le seguenti quote:

- **Quota di 1/1 della piena proprietà della sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni.**

Il Diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (cfr.all.to n. 17) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata sig.ra [REDACTED] ossia la quota di 1/1 della piena proprietà del bene oggetto di esecuzione.

Confini:

a Nord con viale laterale, a est con altro box prop. aliena, a sud con prop. aliena a ovest con altro box prop. aliena.

2) Quota 1/1 di piena proprietà del box auto sito in San Giorgio a Cremano (Na), alla via Giuseppe Guerra n. 3, parco Primavera, palazzina A, piano S/1, composto di un ambiente.

Identificazione catastale

al NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al C.F. foglio 5 p.lla 225 sub 68, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 20 mq, Dati di superficie: Totale: 22 mq., Rendita: Euro 96,06, via Giuseppe Guerra n. 3 Piano S1. Intestato al catasta a [REDACTED]

████████████████████ per diritto di proprietà di 1/1 in merito alla proprietà del bene si rimanda al paragrafo successivo "Titolarità e Diritti Reali".

Titolarità e Diritti Reali

In relazione alla proprietà si rileva che il sig. ██████████ ha acquistato il bene in costanza di comunione dei beni con la coniuge ██████████ con atto per Notaio Antonio Tafuri del 1981 (cfr. all.to n. 9) e che, come si rileva dall'estratto di matrimonio in atti (cfr. all.to n. 15), solo successivamente, in data 17.03.1999, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Pertanto i diritti di proprietà del bene è la quota ideale di 1/2 per ciascuno dei coniugi ██████████ e ██████████

Il Diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (cfr.all.to n. 17) è di 1/1 della proprietà, si rileva che il sig.re ██████████ detiene la proprietà di 1/1 del cespite in regime di comunione dei beni con la coniuge ██████████

Confini:

a Nord con viale condominiale, a est con altro box prop. aliena, a sud con prop. aliena a ovest con altro box prop. aliena.

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE

La zona

I due beni oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato localizzato in una zona a prevalente carattere residenziale vicino al centro di San Giorgio a Cremano dal quale dista meno di 1 km (cfr. fig.1). La zona è dotata negozi, scuole, uffici postali ed è vicina alla stazione della Circumvesuviana e a zone verdi (parco di villa Vannucchi e di Villa Buono). Per completezza di inquadramento dei beni pignorati si rappresenta che il fabbricato nel quale gli stessi sono ubicati:

- ricade nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate, nella zona "C3-Semicentrale/Zona Residenziale Sud - Occidentale del Comune di San Giorgio a Cremano;
- rientra in zona "**B - Aree totalmente o parzialmente edificate**", disciplinata dall'articolo 16 delle NTA del vigente PRG approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 747/2001 (pubblicato sul BURC n. 52/2001);



Figura 1 Localizzazione del bene



Figura 2 Il fabbricato "A" del parco primavera alla via G. Guerra n.3

Il fabbricato

I beni pignorato sono localizzati nel fabbricato "A" del parco Primavera con ingresso dal civico n. 3 di via Giuseppe Guerra a San Giorgio a Cremano (Na). Il parco è composto da due fabbricati, "A" e "B", in cemento armato, realizzati alla fine degli anno 60", che delimitano uno spazio centrale libero (cfr. fig.2).

Pertinenze e parti comuni

Come si legge nel Regolamento di Condominio agli artt. 2, 3, 4 (cfr. all. to n. 18), al quale si rimanda per approfondimenti, sono proprietà comune ad ognuno dei singoli

fabbricati l'androne, le scale, gli ascensori. Sono invece comuni tra i due fabbricati: la casa destinata ad abitazione del portiere, sita nel fabbricato "B" e la guardiola per il portiere. Tutto il suolo non coperto dalle strutture portanti dei fabbricati e la recinzione verso l'esterno restano di esclusiva proprietà dei costruttori. I condomini hanno il diritto di passaggio per l'accesso ai fabbricati su di una zona di terreno adiacente alla facciata interna del fabbricato B, della larghezza di m. 8 e che dalla strada arriva sino al limite dell'intercapedine coperta fra i due fabbricati. Le aree scoperte sono di esclusiva proprietà dei costruttori che fittano i posti auto (cfr. all. to n.18).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come si evince dal rilievo fotografico (cfr. all.to n. 4), al Parco Primavera si accede dal cancello identificato con il civico n. 3 di via Giuseppe Guerra a San Giorgio a Cremano (Na). Varcato il cancello, con la guardiola sulla destra, si accede in uno ampio spazio sul quale affacciano due edifici (cfr. fig.2). Il fabbricato "A" è sulla sinistra con il portone d'ingresso nell'angolo preceduto da una rampa di scale. Salite le scale e varcato il portone si accede nell'androne con, sulla sinistra, la scala B che sale all'appartamento al terzo piano ed è dotata di ascensore. Per raggiungere il box auto è necessario girare intorno al fabbricato "A" e scendere un vialetto laterale sul quale aprono gli ingressi ad alcuni box.



Ingresso al fabbricato "A" del Parco Primavera in via G. Guerra n.3 San Giorgio a Cremano

1) Descrizione dell'appartamento fabbricato "A", scala B, piano 3 int.10

Salite le rampe della scala "B", si smonta al terzo piano, dove sulla destra è l'ingresso all'immobile pignorato distinto con il numero d'interno 10. Varcata la porta si entra nell'appartamento, con una superficie utile di circa 98,00 mq. ed un'altezza massima di circa 2,97 ml., costituito da ingresso, corridoio, n. 3 stanze, cucina, wc, ripostigli e

n. 2 balconi. Per rendere visibile la sua consistenza è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 (cfr. all. to n. 3 e fig 3), con le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti.

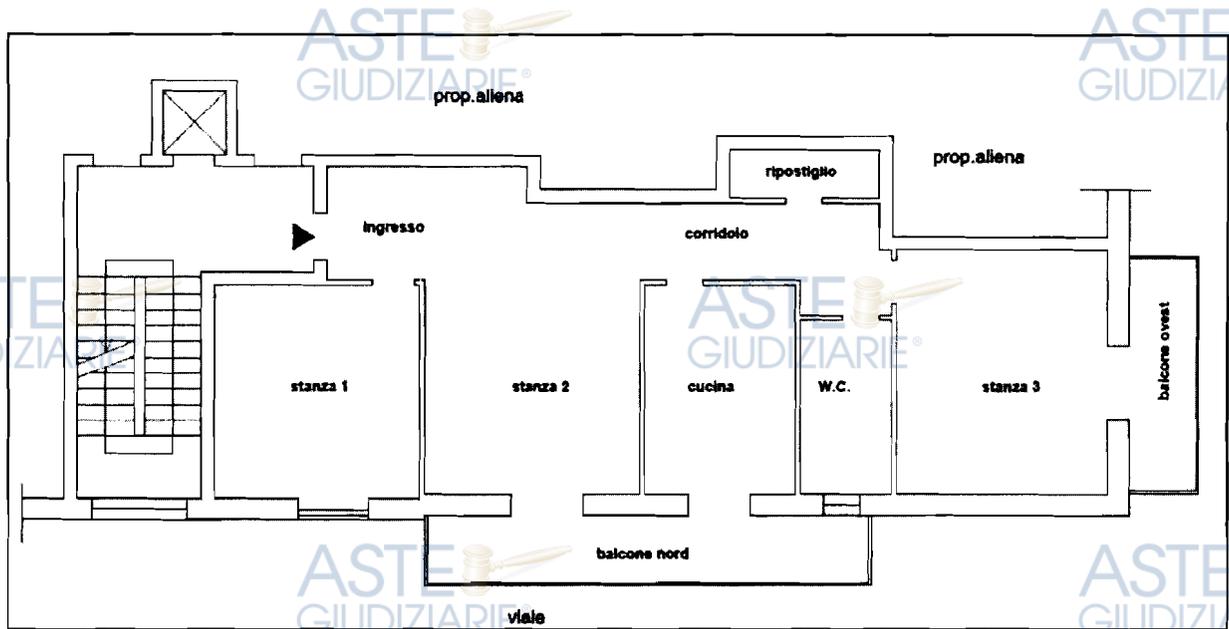


Figura 3 Rilievo dello stato dei luoghi appartamento scala B, piano 3, int. 10.



Ingresso all'appartamento

Ambienti

Ingresso: Su di esso aprono la porta della stanza 1 e la stanza 2. Ha una superficie utile pari a circa 4,20 mq. La pavimentazione è in gres di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate con pittura corrente (cfr. all.to n. 4, foto n. 1, 2, 3).



Corridoio e a seguire la stanza 2 e l'ingresso



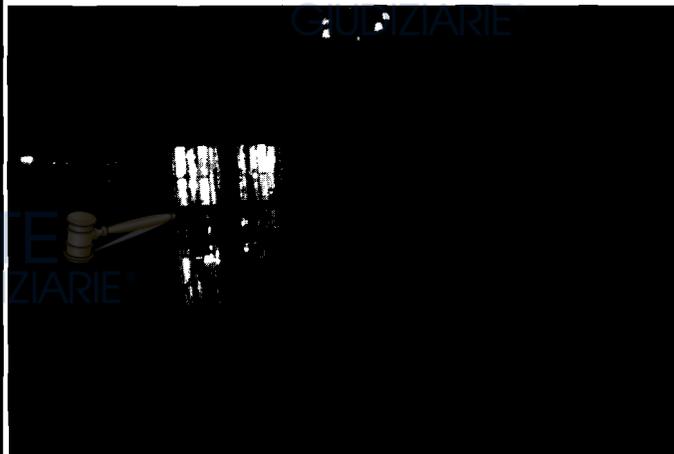
Ingresso e a seguire la stanza 2 e il corridoio

Corridoio: Ad essa si accede dalla stanza 2, dalla cucina, dal wc, dalla stanza 3 e dal ripostiglio. Ha una superficie utile pari a circa 7,92 mq. La pavimentazione è composta da mattonelle in gres di colore chiaro e le pareti sono tinteggiate con pittura corrente (cfr. all.to n. 4, foto n. 2, 3).

Stanza 1: Ad essa si accede dall'ingresso. Ha una superficie utile pari a circa 16,40 mq. L'ambiente è dotato di una finestra, la pavimentazione è composta da mattonelle in gres di colore chiaro e le pareti sono tinteggiate con pittura corrente (cfr. all.to n. 4, foto n. 4).



Stanza 1



Stanza 2

Stanza 2 : Ad essa si accede dall'ingresso, dal corridoio e dal balcone nord. Ha una superficie utile pari a circa 24,40 mq. L'ambiente è dotato di una porta finestra con

accesso sul balcone nord, La pavimentazione è in gres di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate con pittura corrente (cfr. all.to n. 4, foto n. 5-6).



Stanza 3

Stanza 3 : Ad esso si accede dal corridoio e dal balcone ovest. Ha una superficie utile pari a circa 19,20 mq. L'ambiente è dotato di una porta finestra con accesso sul balcone ovest. La pavimentazione è in gres di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate con pittura corrente (cfr. all.to n. 4, foto n. 9).

Cucina : Ad esso si accede dal corridoio e dal balcone nord. Ha una superficie utile pari a circa 11,90 mq. L'ambiente è dotato di una porta finestra con accesso sul balcone nord, la pavimentazione è in gres di colore chiaro, le pareti sono rivestite con mattonelle bianche quasi a tutt'altezza (cfr. all.to n. 4, foto n. 7).



Cucina



WC



Ripostiglio

Wc: Ad esso si accede dal corridoio. Il bagno, è dotato di finestrino, lavandino, vaso, bidet e doccia. Ha una superficie utile pari a circa 5,75 mq. La pavimentazione è in mattonelle e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica quasi a tutt'altezza (cfr. all.to n. 4, foto n. 8).

Ripostiglio: Ad esso si accede dal corridoio. Ha una superficie utile pari a circa 2,70 mq. La pavimentazione è in gres di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate con pittura corrente (cfr. all.to n. 4, foto n. 10).

Balcone nord: ad esso si accede dalla stanza 2 e dalla cucina. Ha una superficie utile pari a circa 11,40 mq. (cfr. all.to n. 4, foto n. 12).

Balcone ovest: ad esso si accede dalla stanza 3. Ha una superficie utile pari a circa 6,00 mq. (cfr. all.to n. 4, foto n. 11);

Dotazioni

Infissi: La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno con specchiature. Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di avvolgibili e cancelli metallici.

Impianti: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento autonomo e climatizzatori nelle stanze 2 e 3. L'immobile non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica APE così come si evince dalla certificazione prodotta dall'Ufficio preposto della Regione Campania (cfr.all.to n. 14).

Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'appartamento si può considerare buono.

Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo (cfr.all.to n.3) e la planimetria rinvenuta in catasto e datata 1969 (cfr.all.to n.5), è stata rilevata una piccola difformità consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione delle pareti divisorie tra la stanza 2, l'ingresso e il corridoio (cfr. fig 4).

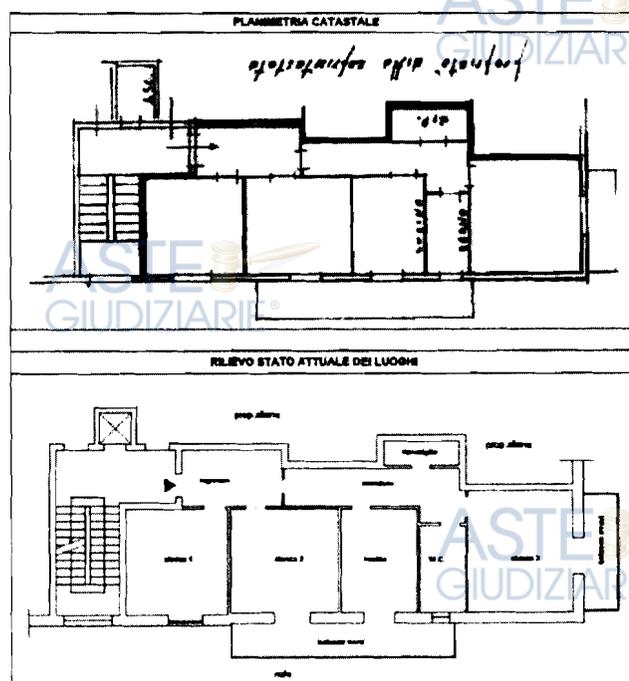


Figura 4 Confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, campite in blu le difformità

Superficie calpestabile (utile)

Per il calcolo della Superficie utile si fa riferimento alle “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”(D.M. 138/98 All.C)

		Superficie	Percentuale omogenizzaz.	Superficie omogeneizzata
Superficie residenziale (Sr)		92,40 mq	100%	92,40 mq
Superficie non Residenziale (Snr)	balconi	17,40 mq	Il 30% fino a 25 mq, il 10% l'eccedente	5,22 mq
Totale Sr + Snr				97,62 mq.
Superficie utile ragguagliata				98,00 mq

L'unità abitativa presenta una superficie calpestabile (utile netta) di circa 98,00 mq.

2) Descrizione del box auto, fabbricato “A”, piano S1

Attraverso un viale perimetrale che corre lungo il lato est e nord del fabbricato A si giunge all'ingresso al box. Il viale dal quale si accede al box presenta al termine un cancello che permette l'uscita su via Guerra. Il Box è il quarto dopo l'ingresso

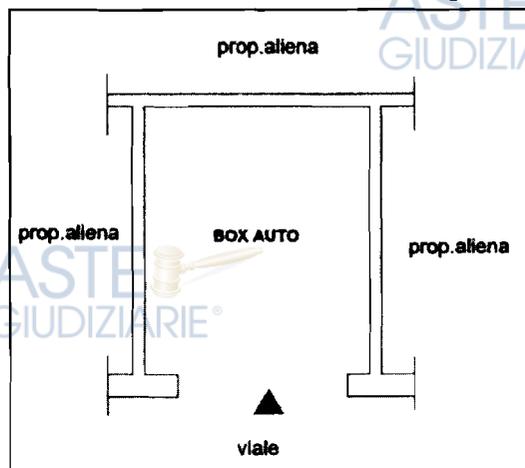


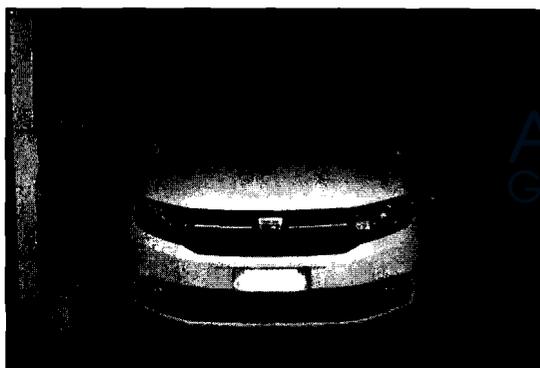
Figura 5 Rilievo stato dei luoghi box auto

carrabile al piano seminterrato. Esso è composto da un unico ambiente con una superficie utile di circa 18,62 mq. ed un'altezza di circa 1,95 ml. è dotato di un'ampia porta in metallo a doppio battente (cfr. fig 5 e all.to n. 4 foto n. 1-2).

Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo si può considerare normale.



L'ingresso al box dal viale laterale



Il box

Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo (cfr.all.to n.3) e la planimetria rinvenuta in catasto e datata 1981 (cfr.all.to n.5), non si evincono difformità.

Superficie calpestabile (utile)

	Superficie	Percentuale omogenizzaz.	Superficie. omogeneizzata
Superficie residenziale (Sr)	18,62 mq	100%	18,62 mq
Totale Sr + Snr			18,62 mq.

L'unità abitativa presenta una superficie calpestabile (utile netta) di circa 18,62.mq.

Servitù attive e passive

Come si legge nell'atto di compravendita per notar Tafuri (cfr. all.to n.9) e' stata:

- costituita a favore del box e a "carico dello spazio libero esterno al fabbricato e posto a confine con proprietà Sanfelice, per una larghezza costante di metri lineari quattro da misurarsi in aderenza al fabbricato, servitù di passaggio carrabile con divieto assoluto di sosta di qualsiasi mezzo od oggetto e ciò fino al limite del vano di accesso dei detti locali terranei".

- costituita a carico del box "servitù passiva di attraversamento delle tubazioni di scarico, dell'impianto di riscaldamento ecc."

LOTTO UNICO

Il lotto è composto dalla piena e intera proprietà di n. 2 unità immobiliari, un appartamento e un box auto situati nello stesso fabbricato sito in San Giorgio a Cremano (Na), alla via Giuseppe Guerra n. 3 (già via Cavalli di Bronzo 3), parco Primavera, fabbricato "A". Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato costruito alla fine degli anni 60 per il quale è stata reperita la L.E. n. 29 del 05.04.1967 ma non la successiva Variante del 30.09.1969 (Licenza Edilizia n. 29 del 30/09/1969 per "Variante lic. Edil. 29/67), pertanto il sottoscritto non può attestare la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili (appartamento e box auto).

1) piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nel fabbricato "A", scala B, piano 3, int. 10, composto da ingresso, corridoio, n. 3 stanze, cucina, wc, ripostigli e n. 2 balconi, confina a Nord con viale laterale, a est con corpo scala, a sud con U.I. prop. aliena a ovest con area di prop alinea, è riportato al C.F. del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 5, p.lla 225, sub 23, categoria A/2; Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Totale: 108 mq - Totale escluse aree scoperte: 103 mq, rendita: 582,31€, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale e non essendo state rinvenute pratiche edilizie e domande di condono, è necessario sanare dette difformità mediante la presentazione di una Cila in sanatoria e successivamente presentare in catasto la planimetria aggiornata. Non risultano ordinanze di demolizione.

2) piena ed intera proprietà del box auto ubicato nel fabbricato "A", al piano S1, con ingresso indipendente dal viale laterale. Il locale è composto da un unico ambiente, confinante a Nord con viale laterale, a est con altro box prop. aliena, a sud con prop. aliena, a ovest con altro box prop. aliena; è riportato al C.F. del Comune di San Giorgio a Cremano al foglio 5 p.lla 225 sub 68, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 20 mq, Dati di superficie: Totale: 22 mq., Rendita: Euro 96,06. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale, non sono state rinvenute pratiche edilizie per autorizzare il frazionamento dal quale è stato generato il box e, pertanto, è necessario presentare l'opportuna pratica edilizia in sanatoria. Non risultano ordinanze di demolizione.

1) Appartamento scala B, piano 3 int. 10 del valore di234.450,00 €

2) Box auto, piano S1 del valore di.....20.340,00 €

Valore immobile 1 + immobile 2 = 234.450,00 € + 20.340,00 € = 254.790,00

PREZZO BASE LOTTO UNICO:

254.790,00 € (duecentocinquantaquattromilasettecentonovanta/00)

QUESITO D

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

1) L'unità immobiliare è un appartamento sito in San Giorgio a Cremano (Na), alla via Giuseppe Guerra n. 3, già via Cavalli di Bronzo n.3, parco Primavera, palazzina A, scala B, piano 3 int. 10, identificato al NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al C.F. **foglio 5, p.la 225, sub 23**, categoria A/2; Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Totale: 108 mq - Totale escluse aree scoperte: 103 mq, rendita: 582,31€, via Giuseppe Guerra n. 3, Scala B, Interno 10, Piano 3.

I dati catastali risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (cfr.all.to.n. 17).

1) Non sono state rilevate difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale (cfr all.to nn. 5-7-17).

2) Non sono state rilevate difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.la, sub) con le risultanze catastali attuali (cfr all.to nn. 5-17).

2) L'unità immobiliare è un box auto sito in San Giorgio a Cremano (Na), alla via Giuseppe Guerra n. 3, già via Cavalli di Bronzo n.3, parco Primavera, palazzina A, piano S/1, identificato al NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al C.F. foglio 5 p.la 225 sub 68, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 20 mq, Dati di superficie: Totale: 22 mq., Rendita: Euro 96,06, via Giuseppe Guerra n. 3 Piano S1.

I dati catastali risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (cfr.all.to.n. 17).

1) Non sono state rilevate difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento con i dati della scheda catastale (cfr all.to nn. 5-17). Sono

state rilevate difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di acquisto per Notar Antonio Tafuri del 1981 con i dati della scheda catastale (cfr.all.to.n. 5-9). Infatti nell'atto di acquisto i dati catastali non corrispondono ai dati catastali attuali poiché il bene era riportato nella maggiore consistenza dell'ex sub. 65, p.lla 225, foglio 5, frazionato in occasione del rogito con variazione registrata all'U.T.E. di Napoli il 19.03.1981 al n. 459.

2) Non sono state rilevate difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

QUESITO E

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ'

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

1) **L'unità immobiliare è un appartamento** sito in San Giorgio a Cremano (Na), alla via Giuseppe Guerra n. 3, già via Cavalli di Bronzo n.3, parco Primavera, palazzina A, scala B, piano 3 int. 10, distinta al NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al C.F. **foglio 5, p.lla 225, sub 23** pervenuto:

- alla sig.ra [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni, per la restante quota di $\frac{1}{2}$ con atto di compravendita per notaio Carmelo Fisichella del 17.03.1999, rep./racc. 131662/9519 trascritto a Napoli 2 il 10.04.1999 ai nn. 11958/895 (cfr. all.to n. 7) con il quale il sig. [REDACTED] ha venduto alla moglie sig.ra [REDACTED] coniugati in regime di separazione dei beni, la quota ideale di

1/2 dell'unità immobiliare sicché la sig.ra [REDACTED] è divenuta piena proprietaria dell'appartamento:

- al sig. [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED] (per la quota ideale di ½ ciascuno), con atto di compravendita per notaio Angelo Spena del 14.04.1978 rep./racc. 37569/10854, trascritto a Napoli 2 il 09.05.1978 ai nn. 10427/9861 (cfr. all.to n. 8) con il quale i coniugi [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED] l'immobile in oggetto;

Si evidenzia che l'atto di compravendita per notar Roberto Amodio del 04.11.2002 con il quale [REDACTED] vendeva la piena proprietà del bene a [REDACTED] è stato dichiarato nullo per simulazione assoluta dal Tribunale di Napoli con sentenza n. 8790/2007 del 27.04.2007 (procedimento iscritto all'rg n. 16416/2004) e dalla Corte di Appello di Napoli con sentenza n. 2269/2013 del 04.06.2013 (giudizio di appello iscritto al r.g. n. 47/2008 cfr all.to n. 16). Conseguentemente, come si legge anche nella relazione del custode avv. Stefano Sorgente (cfr. all.to 20), la compravendita del 23.02.2006 effettuata da [REDACTED] in favore di [REDACTED] per Notar Di Transo Giuseppe è inefficace siccome avente causa da compravendita annullata.

Variazioni Catastali

Dalla lettura della visura storica reperita presso il catasto è emerso che dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi l'unità immobiliare non ha subito mutazioni dei dati identificativi a meno di una variazione Toponomastica del 11.06.2019 con la quale il nome della strada muta da via Cavalli di Bronzo n. 3 nell'attuale via Giuseppe Guerra n. 3 (cfr. all.to n.5).

2) L'unità immobiliare è un box auto sito in San Giorgio a Cremano (NA), alla via Giuseppe Guerra n. 3, già via Cavalli di Bronzo n.3, parco Primavera, palazzina A, piano S/1, identificato al NCEU del Comune di San Giorgio a Cremano al C.F. **foglio 5 p.lla 225 sub 68** pervenuto:

- al sig. [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED] (per la quota ideale di ½ ciascuno), con atto di compravendita per notaio Antonio Tafuri del 20.05.1981 rep./racc. 25793/7470, trascritto a Napoli 2 il 04.06.1981 ai nn. 13803/1194 (cfr. all.to n. 9) con il quale [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED] il box in oggetto. In detto atto i dati catastali non corrispondono ai dati catastali attuali poiché il bene era riportato nella maggiore consistenza dell'ex sub, 65, p.lla 225, foglio 5, frazionato in occasione del rogito con variazione registrata all'U.T.E. di Napoli il 19.03.1981 al n. 459.

Variazioni Catastali

Dalla lettura della visura storica reperita presso il catasto sono emerse le seguenti variazioni:

- del 19/03/1981 in atti dal 11/12/1997 FRAZIONAMENTO (n. 456.1/1981) e SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 19/03/1981 in atti dal 15/06/1998 e classamento (n. 459.1/1981) il box individuato con il sub. 65 è stato frazionato in due box ed è stato generato, tra l'altro, il sub. 68 che identifica il bene in oggetto;
- Toponomastica del 11.06.2019 con la quale il nome della strada muta da via Cavalli di Bronzo n. 3 nell'attuale via Giuseppe Guerra n. 3 (cfr. all.to n. 5).

QUESITO F-G-H-I

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

F. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

G. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, 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.

H. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

I. Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

Di seguito si procederà alla risposta ai quesiti F-G-H-I

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Titolo edilizio del fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato per abitazioni di tipo civile sito nel Comune di San Giorgio a Cremano, alla via Giuseppe Guerra n.3, Parco Primavera Fabbricato A. Dagli accertamenti esperiti presso il servizio di Edilizia Privata del Comune di San Giorgio a Cremano, come si evince dalla documentazione allegata (cfr. all.to n. 10) è stata reperita la L.E. n. 29 del 05.04.1967, rilasciata a [REDACTED] ma non la successiva Variante del 30.09.1969 (Licenza Edilizia n. 29 del 30/09/1969 per “Variante lic. Edil. 29/67), non reperibile né presso gli archivi del Comune e non rinvenuta nell’archivio della Soprintendenza (cfr. all.to n.12), pertanto il sottoscritto non può attestare la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili, appartamento e box auto.

Strumentazione urbanistica del Comune di San Giorgio a Cremano

Il fabbricato nel quale ricadono gli immobili oggetto di pignoramento come dichiarato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal IV Settore - 1 Servizio Urbanistica e Antiabusivismo del Comune di San Giorgio a Cremano (cfr. all.to n. 11):

- rientra in zona “**B- Aree totalmente o parzialmente edificate**”, disciplinata dall’articolo 16 delle NTA del vigente PRG approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 747/2001 (pubblicato sul BURC n. 52/2001);
- rientra in zona “**R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale**”, disciplinata dall’articolo 13 delle NTA del vigente il **Piano Territoriale Paesistico** dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto del 04.07.2002 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di concerto con il Ministero dell’Ambiente e Tutela del Territorio (G.U. n. 219/2002);
- rientra in “**Zona CLASSE III- Di tipo misto**” del Piano di Zonizzazione Acustica;
- rientra **nella Perimetrazione del Centro Abitato** approvato con deliberazione di C.C. n. 82/1982;
- rientra nella zona “**E4-Valore esposto altissimo**” della **Carta del Valore Esposto del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico** dell’Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- rientra nella zona “**0,150- 0,175**” della **Carta dei Valori di Pericolosità Sismica** del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino Regionale della Campania;

- classificate in "Zona Sismica 2" secondo la D.G. della Regione Campania n. 5447 del 07/11/2002, come tutto il Comune di San Giorgio a Cremano;
- non rientra nell'elenco recante il Censimento dei Siti Potenzialmente Contaminati nell'ex SIN "Areedel Litorale Vesuviano" del Piano Regionale di Bonifica della Campania;

Inoltre :

- che con la Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 pubblicata sul B.U.R.C.n. 59 del 15/12/2003, art. 5 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale come definiti dall'art.2;
- che l'intero territorio del Comune di San Giorgio a Cremano è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - ex L. 1497/1939;

La destinazione d'uso dei due immobili pignorati è abitazione e box auto ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, P.R.G. del Comune di San Giorgio a Cremano; la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto.

Pratiche edilizie e istanze in sanatoria

Come attestato dal IV Settore - Urbanistica e Antiabusivismo del Comune di San Giorgio a Cremano (cfr. all.to n. 10) relativamente ai due beni oggetto di pignoramento, appartamento e box auto:

- non risultano, ai database informatici dell'Ente, altre pratiche edilizie;
- non risultano, ai database informatici dell'Ente, provvedimenti amministrativi, contenziosi amministrativi per abusi edilizi, diritti demaniali, usi civici o livelli;
- non risultano, ai database informatici dell'Ente, domande di condono edilizio;

Certificato di agibilità

E' stato reperito il certificato di abitabilità del 27.01.1971 (cfr. all.to n.10).

Attestato di prestazione energetica APE

L'immobile non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica APE così come si evince dalla certificazione prodotta dall'Ufficio preposto della Regione Campania, il costo per la redazione dell'A.P.E. è di circa 150,00 € (cfr.all.to n. 14).

DIFFORMITÀ RICONTRATE

1) Appartamento Fabbricato A, scala B, piano 3 int. 10

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo (cfr. all.to n.3) e la planimetria rinvenuta in catasto e datata 1969 (cfr. all.to n.5), è stata rilevata una piccola difformità consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni mediante

la demolizione delle pareti divisorie tra la stanza 2, l'ingresso e il corridoio. Le descritte difformità sono sanabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria il cui costo, comprensivo della sanzione, è di circa 2.500,00 €. Successivamente alla regolarizzazione del bene sarà necessario depositare in catasto la nuova planimetria il cui costo è di circa 500,00 €.

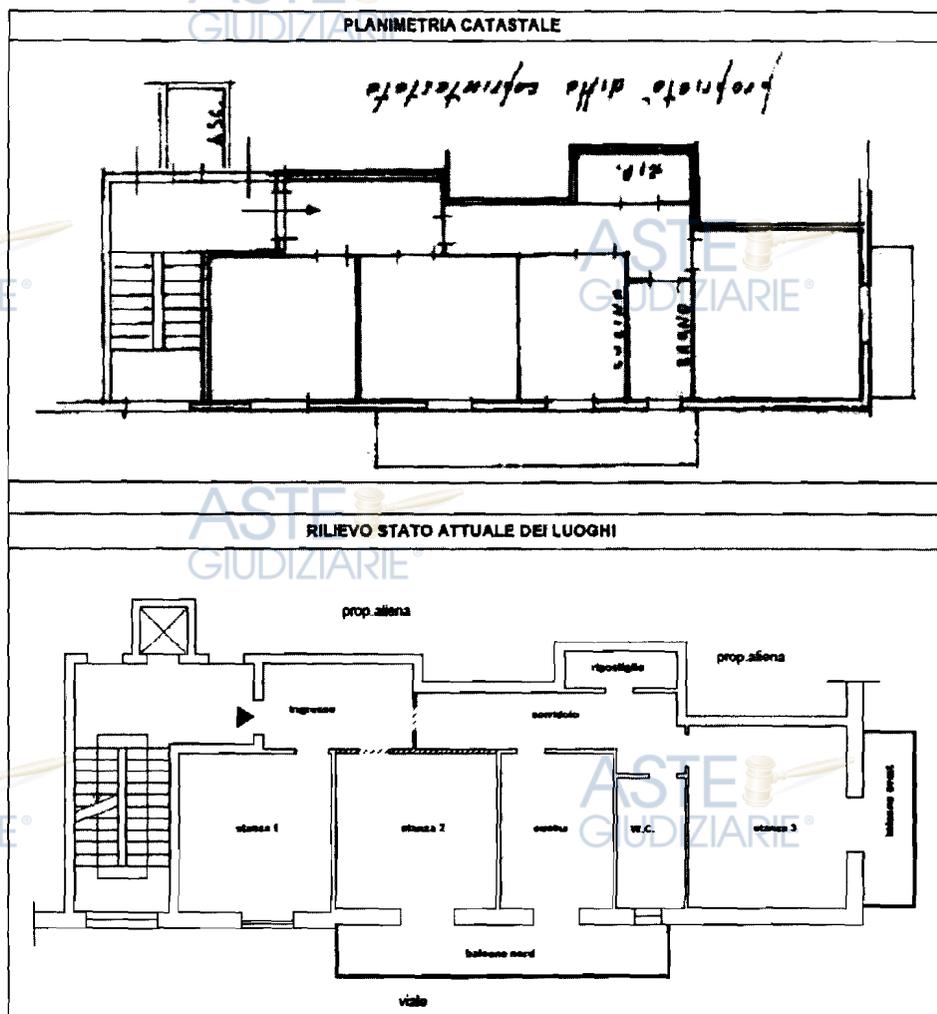


Figura 6 Confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in grigio le difformità

2) Box auto, fabbricato "A", piano S1

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo (cfr. all.to n.3) e la planimetria rinvenuta in catasto e datata 1981 (cfr. all.to n.5), non si evincono difformità. Tuttavia, come da certificazione della IV Settore - Urbanistica e Antiabusivismo del Comune di San Giorgio a Cremano (cfr. all.to n. 10) non è stato rinvenuta la pratica relativa al frazionamento dal box preesistente (ex sub. 65) in due box dalla quale è stato ricavato il box auto oggetto di pignoramento. La descritta difformità è sanabile mediante la presentazione della opportuna pratica edilizia in

sanatoria il cui costo, comprensivo della sanzione, è di circa 2.500,00 €. Si evidenzia infine che l'altezza interna del box è di circa 1,95 ml., inferiore a quella minima oggi richiesta di 2,00 m. Tuttavia, per l'assenza dell'indicazione dell'altezza sulla planimetria catastale e, soprattutto, per la mancanza dei progetti di Variante non è possibile affermare se quest'altezza sia conforme o meno al progetto.

QUESITO J

Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

All'atto dell'accesso entrambi i beni, appartamento e box auto, risultano occupati dai debitori esecutati.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, così come da comunicazione allegata, non risultano atti di locazione registrati relativi agli immobili oggetto di pignoramento, appartamento e box auto (cfr. all.to n. 13).

QUESITO K

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame degli atti, dai documenti acquisiti e dalle indagini esperite è stato accertato che sugli immobili pignorati alla data della trascrizione del pignoramento sussistevano i seguenti vincoli.

Relativamente ai due beni oggetto di pignoramento, appartamento e box auto, per quanto riguarda i vincoli si osserva quanto segue:

a) come dichiarato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal IV Settore - 1 Servizio Urbanistica e Antiabusivismo del Comune di San Giorgio a Cremano (cfr. all.to n.11) il fabbricato nel quale ricadono i beni pignorati:

- rientra in zona "**B- Aree totalmente o parzialmente edificate**", disciplinata dall'articolo 16 delle NTA del vigente PRG approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 747/2001 (pubblicato sul BURC n. 52/2001);

- rientra in zona **“R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale”**, disciplinata dall’articolo 13 delle NTA del vigente il **Piano Territoriale Paesistico** dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto del 04.07.2002 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di concerto con il Ministero dell’Ambiente e Tutela del Territorio (G.U. n. 219/2002);
- rientra in **“Zona CLASSE III- Di tipo misto”** del Piano di Zonizzazione Acustica;
- rientra nella **Perimetrazione del Centro Abitato** approvato con deliberazione di C.C. n. 82/1982;
- rientra nella zona **“E4-Valore esposto altissimo”** della **Carta del Valore Esposto del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico** dell’Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- rientra nella zona **“0,150- 0,175”** della **Carta dei Valori di Pericolosità Sismica** del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- **classificate in “Zona Sismica 2”** secondo la D.G. della Regione Campania n. 5447 del 07/11/2002, come tutto il Comune di San Giorgio a Cremano;
- non rientra nell’elenco recante il Censimento dei Siti Potenzialmente Contaminati nell’ex SIN **“Areedel Litorale Vesuviano”** del Piano Regionale di Bonifica della Campania;

Inoltre :

- che con la Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 pubblicata sul B.U.R.C.n. 59 del 15/12/2003, art. 5 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all’incremento dell’edilizia residenziale come definiti dall’art.2;
- che l’intero territorio del Comune di San Giorgio a Cremano è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - ex L. 1497/1939;

b) come dichiarato nel Certificato di esistenza vincolo della Soprintendenza per l’Area Metropolitana di Napoli (cfr. all.to n.12) il fabbricato nel quale ricadono i beni pignorati:

- **non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell’interesse archeologico, artistico e storico** ai sensi del D.l.gs. 22.01.2004, n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;;
- **rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22. 1.2004**, n.42 ParteTerza dedicata ai Beni Paesaggistici, come da D.M. del 28/03/1985 pubblicato su G.U. n. 98 del 26/04/1985;

- rientra nel perimetro del Piano territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, come da D.M. 4/07/2002 pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18/09/2002;

“Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004 qualora l'immobile appartenga ad ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti?” (cfr. all.to n. 12).

c) Come attestato dal IV Settore - Urbanistica e Antiabusivismo del Comune di San Giorgio a Cremano (cfr. all.to n. 10) per i beni pignorati, appartamento e box auto;

- non sussistono provvedimenti amministrativi, contenziosi amministrativi per abusi edilizi;
- non sussistono canoni, livelli, diritti demaniali

d) Dalle visure ipotecarie per i beni pignorati, appartamento e box auto, non sussistono sequestri penali ed amministrativi (cfr. all.to n. 6);

e) Il fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati è provvisto di Amministrazione e Regolamento Condominiale. Come risulta dalla certificazione dell'amministratore protempore sig.re [REDACTED] (cfr. all.to n. 18):

- Le quote condominiali relative agli immobili in oggetto (Appartamento / Box) dei Sigg. [REDACTED] ammontano a euro 900,00 annui, interamente pagati per l'anno 2021 e 2022. Le quote di gennaio 2023 sono ancora all'incasso.
- Non sono state deliberate inoltre spese per attività condominiali straordinarie.
- Non sono in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni e non ci sono cause in corso.
- Esiste il servizio di portierato.
- Non ci sono dotazioni condominiali al di fuori della casa condominiale portiere.
- Le aree comuni sono di esclusiva proprietà dei costruttori che fittano i posti auto, pertanto non esistono millesimi per le citate aree.
- Non ci sono vincoli o oneri, pesi o limitazioni di natura condominiale gravanti sui beni.
- Esiste il regolamento di Condominio.

f) Come si legge nel Regolamento di Condominio agli artt. 2, 3, 4 (cfr. all. to n. 18), al quale si rimanda per approfondimenti, sono proprietà comune ad ognuno dei singoli fabbricati l'androne, le scale, gli ascensori. Sono invece comuni tra i due fabbricati: la casa destinata ad abitazione del portiere, sita nel fabbricato "B" e la guardiola per il portiere. Tutto il suolo non coperto dalle strutture portanti dei fabbricati e la recinzione verso l'esterno restano di esclusiva proprietà dei costruttori. I condomini hanno il diritto di passaggio per l'accesso ai fabbricati su di una zona di terreno adiacente alla facciata interna del fabbricato B, della larghezza di m. 8 e che dalla strada arriva sino al limite dell'intercapedine coperta fra i due fabbricati.

g) dalla lettura dell'atto di compravendita del box auto per Notar Antonio Tafuri del 1981 (cfr. all.to n. 9) all'art. 2 si legge che gli acquirenti accettano :” *per quanto attiene ai rapporti che disciplinano l'appartenenza al fabbricato, [...], quanto risultante dall'atto per Notar Zecchina dell'08.02.1972 trascritto a Napoli in data 28.02.1972 al n. 199, le cui pattuizioni di carattere reale sono integralmente conosciute da esse parti acquirenti, come le stesse dichiarano e ciò per quanto attiene riserve, limiti e limitazioni; in particolare, si riconferma che, i venditori si riservano la piena ed esclusiva proprietà delle aree comunque circostanti il fabbricato, con facoltà di utilizzare, sistemare, sfruttare le stesse. Si conviene inoltre tra esse parti che è a carico dell'acquirente in quota proporzionale, la spesa di manutenzione, pulizia ed eventuale riparazione e ricostruzione delle fogne e delle recinzioni esterne nonché la spesa di illuminazione di tutte le aree scoperte, circostanti i fabbricati costituenti il detto Parco primavera. Si costituisce, inoltre, a favore dei locali terranei, oggetto della presente compravendita, ed a carico dello spazio libero esterno al fabbricato e posto a confine con proprietà Sanfelice, per una larghezza costante di metri lineari quattro da misurarsi in aderenza al fabbricato, servitù di passaggio carrabile con divieto assoluto di sosta di qualsiasi mezzo od oggetto e ciò fino al limite del vano di accesso dei detti locali terranei; le parti acquirenti, inoltre, dichiarano di essere a conoscenza [...] per quanto attiene la servitù passiva di attraversamento delle tubazioni di scarico, dell'impianto di riscaldamento ecc. [...] esse parti acquirenti si obbligano [...] a non alterare o modificare lo stato dei luoghi anche per quanto riguarda l'altezza libera interna.”*

QUESITO L

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni pignorati, appartamento e box auto, non ricade su suolo demaniale come attestato dal IV Settore - Urbanistica e Antiabusivismo del Comune di San Giorgio a Cremano (cfr. all.to n. 10).

QUESITO M

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

a) I beni oggetto di esecuzione, appartamento e box auto, non risultano essere gravati da censo, livello come attestato dal IV Settore - Urbanistica e Antiabusivismo del Comune di San Giorgio a Cremano (cfr. all.to n. 10).

b) Il fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati è provvisto di Amministrazione e Regolamento Condominiale. Come risulta dalla certificazione dell'amministratore protempore sig.re [REDACTED] (cfr. all.to n. 18):

- Le quote condominiali relative agli immobili in oggetto (Appartamento / Box) dei Sigg. [REDACTED] ammontano a euro 900,00 annui, interamente pagati per l'anno 2021 e 2022. Le quote di gennaio 2023 sono ancora all'incasso.

- Non sono state deliberate inoltre spese per attività condominiali straordinarie.
- Non sono in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni e non ci sono cause in corso.

QUESITO N

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Relativamente a entrambi i beni pignorati non sussistono i vincoli/oneri di cui sopra riportati ai punti 2 e 3 del presente quesito.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Relativamente ai beni oggetto di pignoramento sono presenti i seguenti pesi e limitazioni, servitù attive e passive, che restano a carico dell'acquirente:

- a) Come si legge nel Regolamento di Condominio agli artt. 2, 3, 4 (cfr. all. to n. 18), al quale si rimanda per approfondimenti, sono proprietà comune ad ognuno dei singoli fabbricati l'androne, le scale, gli ascensori. Sono invece comuni tra i due fabbricati: la casa destinata ad abitazione del portiere, sita nel fabbricato "B" e la guardiola per il portiere. Tutto il suolo non coperto dalle strutture portanti dei fabbricati e la recinzione verso l'esterno restano di esclusiva proprietà dei costruttori. I condomini hanno il diritto di passaggio per l'accesso ai fabbricati su di una zona di terreno adiacente alla facciata interna del fabbricato B, della larghezza di m. 8 e che dalla strada arriva sino al limite dell'intercapedine coperta fra i due fabbricati.
- b) dalla lettura dell'atto di compravendita del box auto per Notar Antonio Tafuri del 1981 (cfr. all.to n. 9) all'art. 2 si legge che gli acquirenti accettano :” per

quanto attiene ai rapporti che disciplinano l'appartenenza al fabbricato, [...], quanto risultante dall'atto per Notar Zecchina dell'08.02.1972 trascritto a Napoli in data 28.02.1972 al n. 199, le cui pattuizioni di carattere reale sono integralmente conosciute da esse parti acquirenti, come le stesse dichiarano e ciò per quanto attiene a riserve, limiti e limitazioni; in particolare, si riconferma che, i venditori si riservano la piena ed esclusiva proprietà delle aree comunque circostanti il fabbricato, con facoltà di utilizzare, sistemare, sfruttare le stesse. Si conviene inoltre tra esse parti che è a carico dell'acquirente in quota proporzionale, la spesa di manutenzione, pulizia ed eventuale riparazione e ricostruzione delle fogne e delle recinzioni esterne nonché la spesa di illuminazione di tutte le aree scoperte, circostanti i fabbricati costituenti il detto Parco primavera. Si costituisce, inoltre, a favore dei locali terranei, oggetto della presente compravendita, ed a carico dello spazio libero esterno al fabbricato e posto a confine con proprietà Sanfelice, per una larghezza costante di metri lineari quattro da misurarsi in aderenza al fabbricato, servitù di passaggio carrabile con divieto assoluto di sosta di qualsiasi mezzo od oggetto e ciò fino al limite del vano di accesso dei detti locali terranei; le parti acquirenti, inoltre, dichiarano di essere a conoscenza [...] per quanto attiene la servitù passiva di attraversamento delle tubazioni di scarico, dell'impianto di riscaldamento ecc. [...] esse parti acquirenti si obbligano [...] a non alterare o modificare lo stato dei luoghi anche per quanto riguarda l'altezza libera interna."

Elenco Trascrizioni e Iscrizioni

Si evidenzia che l'atto di compravendita per notar Roberto Amodio del 04.11.2002 con il quale [REDACTED] vendeva la piena proprietà del bene a [REDACTED] è stato dichiarato nullo per simulazione assoluta dal Tribunale di Napoli con sentenza n. 8790/2007 del 27.04.2007 (procedimento iscritto all'rg n. 16416/2004) e dalla Corte di Appello di Napoli con sentenza n. 2269/2013 del 04.06.2013 (giudizio di appello iscritto al r.g. n. 47/2008 cfr all.to n. 16).

Trascrizioni

Trascrizione nn.2665/18903 del 03/06/2004, REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE (domanda giudiziale del 14/05/2004 Numero di repertorio 1228112004 - Tribunale di Napoli), a favore CAPITALIA S.P.A., contro [REDACTED] e riguardante l'immobile in San Giorgio a Cremano, Via Cavalli di Bronzo n.3 distinto al NCEU foglio 5 mappale 225 subalterno 23. - Ulteriori informazioni: - si richiede dichiararsi nullo e di nessun

effetto giuridico per simulazione assoluta il contratto di vendita del 04.11.2002 a rogito notaio Amodio Roberto notaio in Castellammare di Stabia, rep. n.316, trascritto il 07/11 /2002 ai nn.46463/35353, stipulato tra [REDACTED] in ogni caso dichiararsi inefficace nei confronti della CAPITALIA S.P.A., ai sensi e per gli effetti degli artt.2901 e segg. c.c. l'atto innanzi riportato. ANNOTAZIONE presentata il 10/12/2007 Servizio di P.I. di NAPOLI 2, Registro particolare n. 13927 Registro generale n. 79303 Tipo di atto: 0700 - 700 SENTENZA DI NULLITA'.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA

Elenco Trascrizioni e Iscrizioni

Iscrizione

Iscrizione nn. 46633/6123 del 03/12/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (atto giudiziario del 091/10/2012 Numero di repertorio 3130/2012 - Corte Di Appello Di Napoli), a favore UNICREIT S.P.A. a carico di [REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari ad € 118.785,09 e per la somma complessiva pari ad € 160.000,00, gravante l'intera piena proprietà degli immobili in San Giorgio a Cremano, Via Giuseppe Guerra n.3 distinti distinto al NCEU foglio 5 mappale 225 subalterno 68 e foglio 5 mappale 225 subalterno 23, Interno 10 Piano 3 .

Iscrizione nn. 46634/6124 del 03/12/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (atto giudiziario del 29/09/2010 Numero di repertorio 9846/2010 - Tribunale di Napoli), a favore UNICREDIT S.P.A. e a carico di [REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari ad € 31.337,00 e per la somma complessiva pari ad € 50.000,00, gravante l'intera piena proprietà degli immobili in - San Giorgio a Cremano, Via Giuseppe Guerra n.3 distinti al NCEU foglio 5 mappale 225 subalterno 68 e foglio 5 mappale 225 subalterno 23, Interno 10 Piano 3.

Trascrizioni

Trascrizione nn.23621/18181 del 16/05/2022, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto giudiziario del 15/04/2022 Numero di repertorio 8946/2022 - Tribunale di Napoli), a favore FINO 2 SECURITISATION S.R.L. a carico di [REDACTED] gravante l'intera piena proprietà degli immobili in San Giorgio a Cremano, Via Giuseppe Guerra n.3 distinti al NCEU foglio 5 mappale 225 subalterno 25 Scala B

Interno 10 Piano 3 e foglio 5 mappale 225 subalterno 68 Piano Sl. - Ulteriori informazioni:- Si trascrive il verbale di pignoramento immobiliare in danno di parte debitrice controtrascritta, avente per oggetto i diritti vantati dalla stessa sulla consistenza di cui al Quadro "B" della presente.

Infine relativamente all'appartamento si specifica che la trascrizione del 2 novembre 1984, reg. part. 3083, reg. gen. 32431 riguardante ipoteca sull'appartamento in favore dell'allora Banco di Santo Spirito non risulta rinnovata e pertanto risulta perenta. Inoltre, nell'atto di compravendita per Notar Fisichella (cfr. all.to. n. 7) della quota dell'appartamento in favore del coniuge [REDACTED] garantisce che il debito da esso nascente è estinto per cui rimane obbligato ad eseguire le formalità per la totale cancellazione.

QUESITO O

Fornire ogni informazione concernente:

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) *eventuali cause in corso.*

Il fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati è provvisto di Amministrazione e Regolamento Condominiale. Come risulta dalla certificazione dell'amministratore protempore sig.re [REDACTED] (cfr. all.to n. 18):

- Le quote condominiali relative agli immobili in oggetto (Appartamento / Box) dei Sigg. [REDACTED] ammontano a euro 900,00 annui, interamente pagati per l'anno 2021 e 2022. Le quote di gennaio 2023 sono ancora all'incasso.
- Non sono state deliberate inoltre spese per attività condominiali straordinarie.
- Non sono in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni e non ci sono cause in corso.

QUESITO P

Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di

possesto, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Criteri Di Stima

Stima Sintetica Comparativa

Tale metodo consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato. Si è ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto utilizzando i valori delle abitazioni simili ricadenti nell'area di interesse.

Per il calcolo del valore di mercato del bene in oggetto si è adottato il metodo di "Stima Sintetica – Comparativa tra diverse fonti di acquisizione dati: Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare e F.I.M.A.A. – giugno 2022.

Per il calcolo della Superficie Commerciale si fa riferimento alle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" (D.M. 138/98 All.C), le quali prevedono che la Superficie Commerciale Convenzionale è data dalla somma della superficie interna lorda, comprensiva cioè della superficie calpestabile sommata alla intera superficie dei muri interni e perimetrali, fino a uno spessore di 50 cm., ed al 50% dei muri in comunione fino allo spessore massimo di 25 cm., del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali ed al 30% della superficie dei balconi fino a 25 mq.

Di seguito si procederà al calcolo della superficie commerciale e del valore del lotto composto dalle unità immobiliari oggetto di pignoramento: appartamento e box auto.

1) Appartamento Fabbricato A, scala B, piano 3 int. 10

Superficie Commerciale

		Superficie	Percentuale omogeneizzaz.	Superficie omogeneizzata
Superficie residenziale (Sr)		105 mq	100%	105,00 mq
Superficie non Residenziale (Snr)	balconi	17,40 mq	Il 30% fino a 25 mq, il 10% l'eccedente	5,22 mq
Totale Sr + Snr				110,22 mq.
Superficie utile ragguagliata				110,00 mq

Superficie Commerciale appartamento = 110,00 mq. circaValore di Mercato

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate:

1) OMI - anno 2022- I semestre : sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona “C3 Semicentrale/Zona Residenziale Sud – Occidentale” del Comune di San Giorgio a Cremano in cui ricade l’unità abitativa - Per abitazioni di tipo civile, in stato di conservazione normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 1.650,00 e un max di 2.550,00 €/mq, quindi con un valore medio di 2.100,00 €/mq., (cfr. all.to n. 19).

2) Borsino immobiliare - dati gennaio 2023: sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona “Zona Residenziale Sud Occidentale” del Comune di San Giorgio a Cremano in cui ricade l’unità immobiliare per abitazioni di fascia media (di qualità nella media di zona) in stato di conservazione “normale”, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 1.649,00 €/mq, un valore medio di 2.193,00 €/mq e un max di 2.737,00 €/mq. (cfr. all.to n. 19).

3) F.I.M.A.A. - giugno 2022: sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti in zona Centrale di Pregio: via Matteotti, via F. Lauzieres, via Cavalli di Bronzo del del Comune di San Giorgio a Cremano. Per gli immobili a destinazione abitativa il valore di mercato unitario è di 2250,00 €/mq (cfr. all.to n. 19).

Applicando il metodo sintetico comparativo sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona, quali valori di mercato per unità simili, appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo ottenute dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari OMI dell’Agenzia delle Entrate, F.I.M.A.A. e del Borsino Immobiliare. Considerando che l’appartamento oggetto di stima è stato confrontato con immobili analoghi per dimensione e destinazione d’uso e che è stata valutata la tipologia dell’immobile in oggetto, le sue caratteristiche costruttive, il grado di finitura, di manutenzione, la panoramicità, la luminosità, la localizzazione in un parco privato con possibilità di locazione di posto auto e servizio di portineria e l’abbinamento all’U.I. di un box auto.

Dalle indagini e dalle considerazioni svolte si assume un valore medio pari a 2.400 €/mq

vm=2.400,00 €/mq

Il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà dato quindi da :

$$V_m = v_m \times S_c$$

S_c rappresenta la Superficie Commerciale

L'immobile oggetto di stima, come precedentemente calcolato, presenta una superficie commerciale pari a circa 110,00. mq ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà:

$$V_m = v_m \times S_c = 2.400,00 \text{ €/mq} \times 110,00 \text{ mq} = 264.000,00 \text{ €}$$

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14, comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento/correzioni	Modalità di determinazione	Valore in €
Assenza di garanzia vizi occulti	Detrazione corrispondente al 10% sul valore di 264.000,00	26.400,00
Regolarizzazione urbanistica	Redazione delle pratiche edilizie per sanatoria	2.500,00
Variazioni catastali	Allineamento catastale dell'unità abitativa	500,00
APE	Redazione di attestato di prestazione energetica	150,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione ai fini della stima è da considerarsi libero	0.00
TOTALE DECURTAZIONI		29.550,00

Valore di stima al netto delle decurtazioni

$$V_m = 264.000,00 \text{ €} - 29.550,00 \text{ €} = 234.450,00 \text{ €}$$

Valore di stima dell'appartamento siti in San Giorgio a Cremano (Na), alla via Giuseppe Guerra n.3, Parco Primavera, Fabbricato A, scala B, piano 3 int. 10
234.450,00 € (duecentotrentaquattromilaquattrocentocinquanta/00)

Valore locativo

Al fine di fornire una completa valutazione del bene è stata effettuata anche la stima del valore di locazione annuo del cespite.

Sono state, quindi, esperite apposite indagini tese a reperire i prezzi unitari al mq. per abitazione con caratteristiche simili, acquisendo dati ed informazioni presso:

- le banche dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- il "Borsino immobiliare";
- FIMAA " Quotazioni Metroquadro";

Sulla base dei valori delle suddette banche dati (cfr. all.to n. 19) è possibile valutare il canone di locazione mensile in 700,00 €/mese, un valore di locazione annuo pari ad 8.400,00 €/anno

2) Box auto, fabbricato "A", piano S1

Superficie Commerciale

	Superficie	Percentuale omogenizzaz.	Superficie. omogeneizzata
Superficie residenziale (Sr)	20,30 mq	100%	20,30 mq
Totale Sr + Snr			20,30 mq.

Superficie Commerciale box auto = 20,30 mq. circa

Valore di Mercato

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate:

1) OMI - anno 2022- I semestre : sono stati considerati i valori riferiti a box auto insistenti nella zona "C3 Semicentrale/Zona Residenziale Sud – Occidentale" del Comune di San Giorgio a Cremano in cui ricade l'unità abitativa - Per box auto, in stato di conservazione normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 960,00 e un max di 1.450,00 €/mq, quindi con un valore medio di 1.205,00 €/mq., (cfr. all.to n. 19).

2) Borsino immobiliare - dati gennaio 2023: sono stati considerati i valori riferiti a box auto insistenti nella zona "Zona Residenziale Sud Occidentale" del Comune di San Giorgio a Cremano, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 905,00 €/mq, un valore medio di 1.203,00 €/mq e un max di 1501,00 €/mq. (cfr. all.to n. 19).

3) F.I.M.A.A. - giugno 2022: sono stati considerati i valori riferiti a box auto insistenti in zona Centrale di Pregio: via Matteotti, via F. Lauzieres, via Cavalli di Bronzo del Comune di San Giorgio a Cremano. Per box auto il valore di mercato unitario è di 1.300,00 €/mq (cfr. all.to n. 19).

Applicando il metodo sintetico comparativo sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona, quali valori di mercato per unità simili, appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo ottenute dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, F.I.M.A.A. e del Borsino Immobiliare. Il box oggetto di stima è stato confrontato con immobili analoghi per dimensione e destinazione d'uso, considerando la tipologia dell'immobile in oggetto, le sue caratteristiche costruttive e il grado di manutenzione. Dalle indagini e dalle considerazioni svolte si assume un valore medio pari a 1250,00 €/mq

$$vm=1250,00 \text{ €/mq}$$

Il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà dato quindi da:

$$Vm=vm \times Sc$$

Sc rappresenta la Superficie Commerciale

L'immobile oggetto di stima, come precedentemente calcolato, presenta una superficie commerciale pari a circa 20,30 mq ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà:

$$Vm= vm \times Sc = 1.250,00 \text{ €/mq} \times 20,30 \text{ mq} = 25.375,00 \text{ €}$$

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14, comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento/correzioni	Modalità di determinazione	Valore in €
Assenza di garanzia vizi occulti	Detrazione del 10% sul valore di 25.375,00 €	2.537,50
Regolarizzazione urbanistica	Redazione delle pratiche edilizie per sanatoria	2.500,00
Variazioni catastali	Allineamento catastale dell'unità abitativa	0.00
APE	Redazione di attestato di prestazione energetica	
Stato di possesso	Nessuna decurtazione ai fini della stima è da considerarsi libero	0.00
TOTALE DECURTAZIONI		5.037,50

Valore di stima al netto delle decurtazioni

$$Vm = 25.375,00 \text{ €} - 5.037,50 \text{ €} = 20.337,50 \text{ € arrotondato a } 20.340,00 \text{ €}$$

Valore di stima del box auto siti in San Giorgio a Cremano (Na), alla via Giuseppe Guerra n.3, Parco Primavera, Fabbricato A, piano S1

20.340,00 € (ventimilatrecentoquaranta/00)

Valore locativo

Al fine di fornire una completa valutazione del bene è stata effettuata anche la stima del valore di locazione annuo del cespite.

Sono state, quindi, esperite apposite indagini tese a reperire i prezzi unitari al mq. per abitazione con caratteristiche simili, acquisendo dati ed informazioni presso:

- le banche dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- il "Borsino immobiliare";
- FIMAA "Quotazioni Metroquadro";

Sulla base dei valori delle suddette banche dati (cfr. all.to n. 19) è possibile valutare il canone di locazione mensile in 120,00 €, un valore di locazione annuo pari ad 1.440,00 €.

VALORE FINALE DEL LOTTO UNICO

Prezzo base di vendita del lotto unico composto dai seguenti immobili siti in San Giorgio a Cremano (Na), alla via Giuseppe Guerra n.3, Parco Primavera, Fabbricato

A:

1) Appartamento scala B, piano 3 int. 10 del valore di234.450,00 €

2) Box auto, piano S1 del valore di.....20.340,00 €

Valore immobile 1 + immobile 2 = 234.450,00 € + 20.340,00 € = 254.790,00

254.790,00 € (duecentocinquantaquattromilasettecentonovanta/00)

QUESITO Q

Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Non si tratta di quote indivise

QUESITO R

Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

In atti è presente l'estratto di matrimonio dei debitori esecutati dal quale risulta che [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 07.06.1975 scegliendo il regime di comunione dei beni e solo nel 1999 con atto del 17.03.1999, per notaio Carmelo Fisichella, i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. (cfr. all.to n. 15)

QUESITO S

Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

Non risultano ulteriori procedure esecutive relative al bene pignorato.

CONCLUSIONE

Rassegno pertanto la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, febbraio 2023

Il C.T.U.
arch. Gaetano Amodio