

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024



Tribunale Ordinario di Napoli Nord

III sezione civile

Ufficio Esecuzione Immobiliare

Relazione di stima

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Monica Marrazzo

Procedura esecutiva immobiliare n. 12-2024 R.G. Esec.

Creditore procedente: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

Debitore: XXXXXXXX XXXXXXXXXX

L'esperto estimatore

Ing. Giulio Palma

INDICE

1-PREMESSA	3
2-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	3
3-RISPOSTA AL QUESITO N.1	7
4-RISPOSTA AL QUESITO N.2	15
5-RISPOSTA AL QUESITO N.3	30
6-RISPOSTA AL QUESITO N.4	36
7-RISPOSTA AL QUESITO N.5	41
8-RISPOSTA AL QUESITO N.6	47
9-RISPOSTA AL QUESITO N.7	60
10-RISPOSTA AL QUESITO N.8	64
11-RISPOSTA AL QUESITO N.9	65
12-RISPOSTA AL QUESITO N.10	66
13-RISPOSTA AL QUESITO N.11	67
14-RISPOSTA AL QUESITO N.12	70
15-RISPOSTA AL QUESITO N.13	80
16-RISPOSTA AL QUESITO N.14	82
ELENCO ALLEGATI	83

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG N. 12-2024 ESEC.

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE: XXXXXXXX XXXXXXXXXX



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giulio Palma, C.F. PLM GLI 79A10 F839X, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n° 16985, domiciliato in Giugliano in Campania (NA) alla Via B. Puoti 1, in relazione alla procedura promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro XXXXXXXX XXXXXXXXXX, R.G. Esec. Imm. 12-2024 TRIB. NAPOLI NORD veniva nominato quale esperto estimatore dal Giudice dell'esecuzione Giudice Dott.ssa FABRIZIA FIORE ricevendo l'incarico come descritto nei quesiti contrassegnati dal numero 1 al numero 14 del verbale di accettazione incarico, contestualmente veniva nominato come custode Dott. GIOVANNI CASILLO.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

È stata esaminata la documentazione agli atti ed in particolare il certificato notarile ipo-catastale ultraventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilevandone la completezza; tutta la documentazione prodotta è stata verificata e riscontrata dal sottoscritto mediante proprie indagini (tutte poste in allegati), ulteriori accertamenti sono stati svolti presso:

Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del territorio di CASERTA, Ufficio di Pubblicità Immobiliare CASERTA-SANTA MARIA CAPUA VETERE, COMUNE di TRENTOLA DUCENTA (**ALLEGATO I**).

Il 21/10/2024 previo appuntamento congiunto con il Custode il Dott. Giovanni Casillo; si prendeva accesso (**ALLEGATO II**) presso il cespite oggetto di esecuzione in Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2; sui luoghi erano presenti la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX figlia del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX (datore di ipoteca) genitore donante; si procedeva ai rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare senza opposizione dell'esecuto. La Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX si dichiarava proprietaria degli immobili pignorati in ragione di atto donazione dai propri genitori Sig. XXXXXXXX



TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX con atto REP 95.353 del 31-7-2013 notaio Elda Romano (allegato V).

In data 8/11/2024 si istruiva istanza accesso atti per approfondimenti urbanistici in seno all'origine dei cespiti.

QUESITO N. 1:

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

ASTE
GIUDIZIARIE®
Al riguardo:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a) nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento

(indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio,

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: Via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque preVia istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate 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 deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

RISPOSTA AL QUESITO N.1

Trattasi di Lotto Unico composto da due cespiti:

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.Illa 801 Sub.2 Cat. A/2 posto al piano Rialzato/Terra
2. Quota di 1/1 di proprietà di locale deposito identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.Illa 801 Sub.4 Cat. C/2 posto al piano semi-interrato (**ALLEGATO III**);

Le due unità fanno parte di un edificio a corte elevato per due livelli fuori terra ed uno entroterra, più precisamente piano rialzato/ terra, piano primo e piano semi-interrato. Allo stabile si accede dalla Via Copernico, 2 (accesso che avviene dalla corte comune) e dalla Via Quattro Novembre, 169 Trentola Ducenta (CE).

Entrambi gli immobili risultano essere in piena proprietà:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY C.F. YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY proprietà 1/1 . La Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX risultava proprietaria degli immobili pignorati in ragione di atto donazione dai propri genitori Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX con atto REP 95.353 del 31-7-2013 notaio Elda Romano (**ALLEGATO V**).

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

L'immobile (residenziale di piano rialzato) - sub. 2, confina a Nord con Via IV Novembre, Est Via Copernico, – Sud con adrone comune – Ovest con cassa scale e area di corte sub.7

L'immobile (deposito di piano interrato) – sub.4 Est Via Copernico, Est Via Copernico, – Sud con adrone comune – Ovest con cassa scale e area di corte sub.7

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità.

Si precisa che per i Sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX in ragione del contratto di mutuo (ALLEGATO IV) stipulato in data 15/09/2009 per atto del notaio Elda Romano Rep.88667 Racc.8473 registrato in Aversa il 16/09/2009 al n.3991/1T è stata iscritta ipoteca volontaria sul cespite.

Dall'analisi della documentazione in atti si segnala che i dati catastali degli immobili pignorati risultano correttamente riportati nell'atto di pignoramento.



Inquadramento territoriale dei luoghi di causa

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024



Contesto urbano



Numero civico di accesso al fabbricato di Via Quattro Novembre, 169

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024



Numero civico di accesso al fabbricato di Via Copernico, 2



Esterno fabbricato fronte Nord



Esterno fabbricato fronte Est



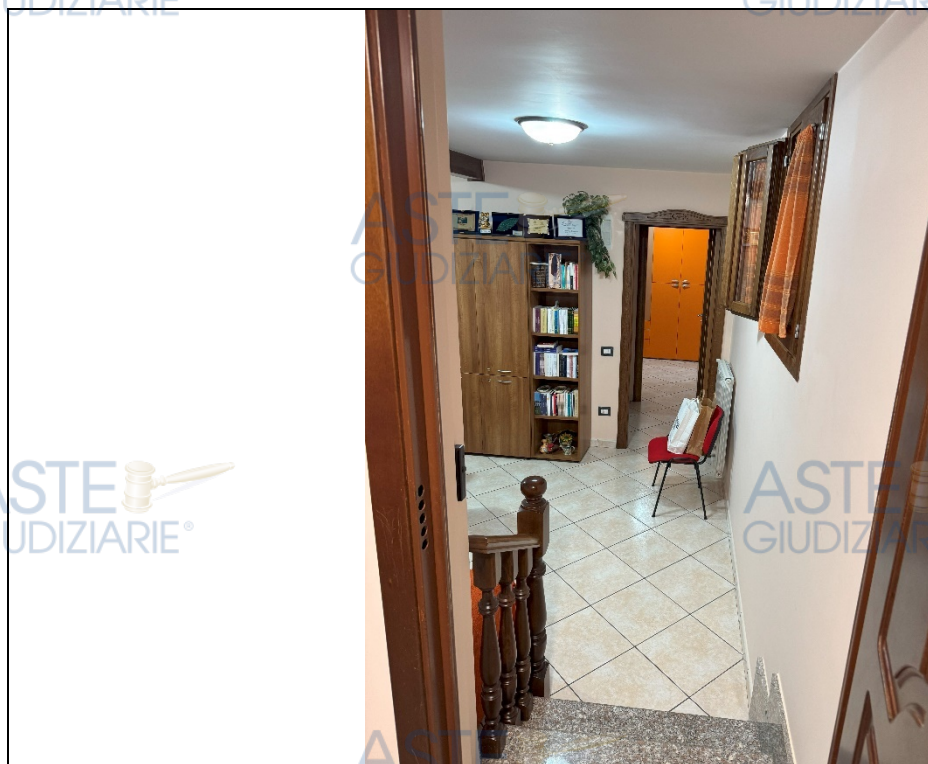
Esterno fabbricato vista interno corte



Accesso al sub.2 da area di corte



Accesso al sub.4 da area di corte



Accesso al sub.4 da vano scala

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

QUESITO N. 2:

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, Via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, 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, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere 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.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla Via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

RISPOSTA AL QUESITO N.2

Trattasi di Lotto Unico composto da due cespiti:

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.III 801 Sub.2 Cat. A/2 posto al piano Rialzato/Terra
2. Quota di 1/1 di proprietà di locale deposito identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.III 801 Sub.4 Cat. C/2 posto al piano semi-interrato (ALLEGATO III);

Le due unità fanno parte di un edificio a corte elevato per due livelli fuori terra ed uno entroterra, più precisamente piano rialzato/ terra, piano primo e piano semi-interrato. Allo stabile si accede dalla Via Copernico, 2 (accesso che avviene dalla corte comune) e dalla Via Quattro Novembre, 169 Trentola Ducenta (CE).

Entrambi gli immobili risultano essere in piena proprietà:

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024



• XXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a YYYYYYYYYYYYYYYYYY C.F. YYYYYYYYYYYYYYYYYY proprietà 1/1 . La Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX risultava proprietaria degli immobili pignorati in ragione di atto donazione dai propri genitori Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX con atto REP 95.353 del 31-7-2013 notaio Elda Romano **(ALLEGATO V)**.



I cespiti oggetto di pignoramento risultano identificati in Comune di Trentola Ducenta (CE)

L'immobile (residenziale di piano rialzato) - F.3 P.IIIa 801 sub. 2, confina a Nord con Via IV Novembre, Est Via Copernico, - Sud con adrone comune - Ovest con cassa scale e area di corte sub.7



L'immobile (deposito di piano interrato) - F.3 P.IIIa 801 sub.4 Est Via Copernico, Est Via Copernico, - Sud con adrone comune - Ovest con cassa scale e area di corte sub.7

L'immobile sub. 2 ad uso residenziale è posto al piano rialzato, l'accesso all'immobile avviene dalla Via IV Novembre, 169 dal cancello pedonale e dalla Via Copernico, 2 quindi attraverso l'area di corte comune. Internamente l'u.i. si compone di ambienti quali: cucina-soggiorno, bagno, due camere, inoltre, un balcone con orientamento Sud/Ovest. All'interno dell'u.i. sono presenti tre climatizzatori, boiler per ACS ed un camino a pellet per il riscaldamento.



L'immobile sub. 4 (catastalmente ad uso deposito) attualmente utilizzato parzialmente come ufficio ed è posto al piano semi-interrato, prende accesso dal vano scala comune e dall'area di corte. Internamente l'u.i. si compone di ambienti quali: due stanze, bagno e locale deposito. All'interno dell'u.i. è presente un climatizzatore.

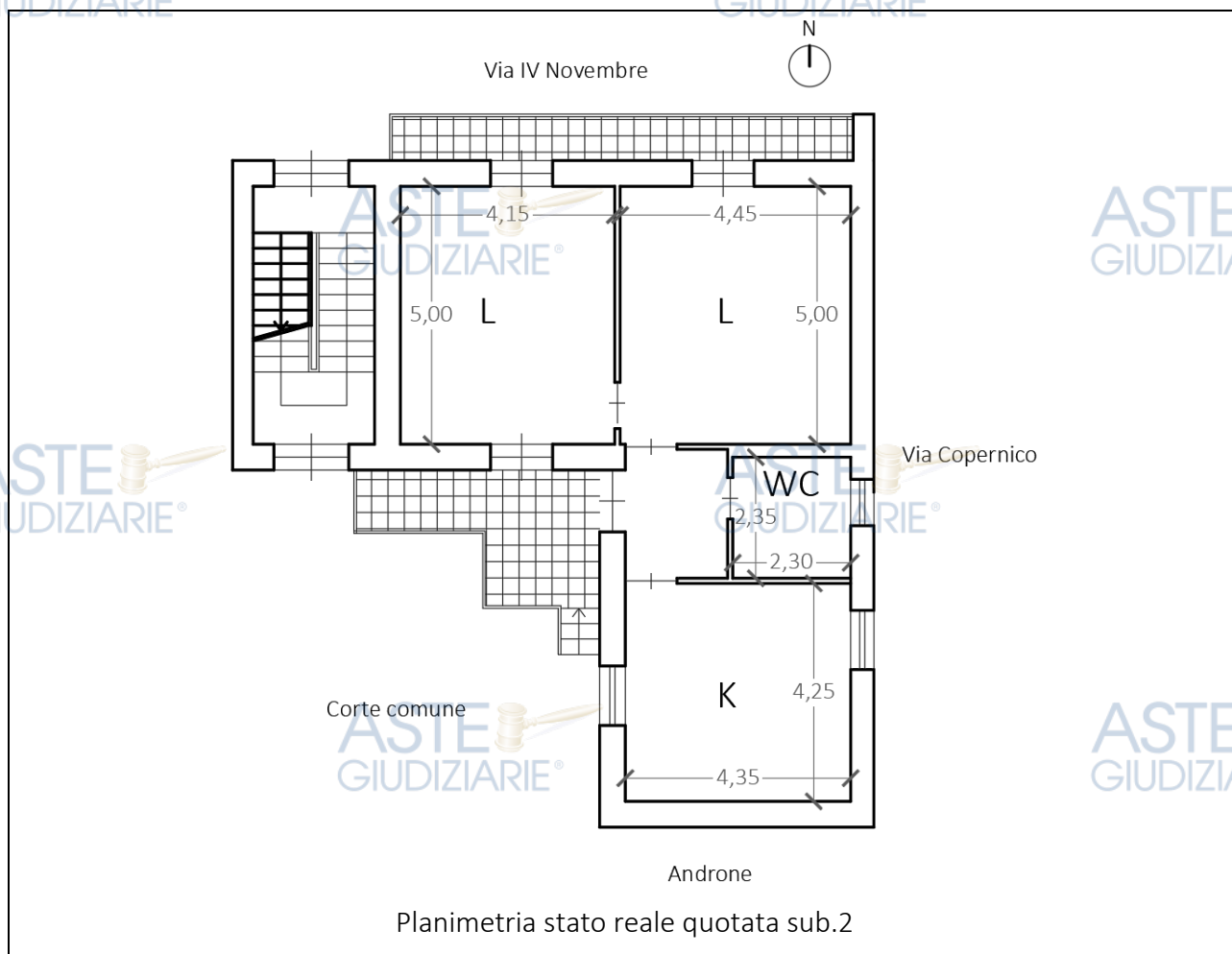
Le unità immobiliari si presentano in sufficienti condizioni manutentive, così come il contesto all'interno del quale esse si collocano.



A seguire si riportano le planimetrie dello stato reale delle u.i. sub.2 e sub.4 quotate (ALLEGATO VI).



TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024



Si precisa che la planimetria che rappresenta lo stato reale risulta:

sub.2 difforme rispetto alla planimetria presente in banca dati catastale;

sub.2 difforme all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio che ha interessato il piano rialzato;

Le difformità urbanistiche e catastali si tratteranno nella risposta ai quesiti successivi.

Per il sub. 2

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 72,15 mq + 13,90 balconi

La superficie lorda della u.i. residenziale è pari a 93,60 mq

La superficie lorda del balcone è pari a 14,30 mq

L'altezza utile netta è pari a 3,15 mt

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024



Metodo di misura SEL - Superficie Esterna Lorda					
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie Lorda (mq)	Indice	Superficie commerciale (mq)
F.3 P.IIIa 801 Sub.2	Residenziale	PT	93,60	1,00	93,60
	Balconi (fino a 25 mq)	PT	14,30	0,30	4,30
Superficie commerciale totale F.3 P.IIIa 801 Sub.2					107,90

La superficie commerciale è calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari (dettagliare per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), con le pertinenze rapportate ai coefficienti di ragguaglio a cui si rimanda per i coefficienti di riferimento DPR n. 138 del 23/3/1998.

La superficie commerciale del sub. 2 (DPR n. 138 del 23/3/1998) è pari a 107,90 mq (ALLEGATO VII).

Si precisa che l'immobile sub.2 non è dotato di attestato di prestazione energetica e si quantificano i costi per l'acquisizione dello stesso in € 400,00 (che includono anche la redazione della verifica dei fumi e compilazione di libretto caldaia).

A seguire si riporta la planimetria dello stato reale dell'u.i. sub.2 (residenziale) con coni ottici indicativi del report fotografico eseguito dal CTU nel corso degli accessi ai luoghi di causa (ALLEGATO XII).



TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

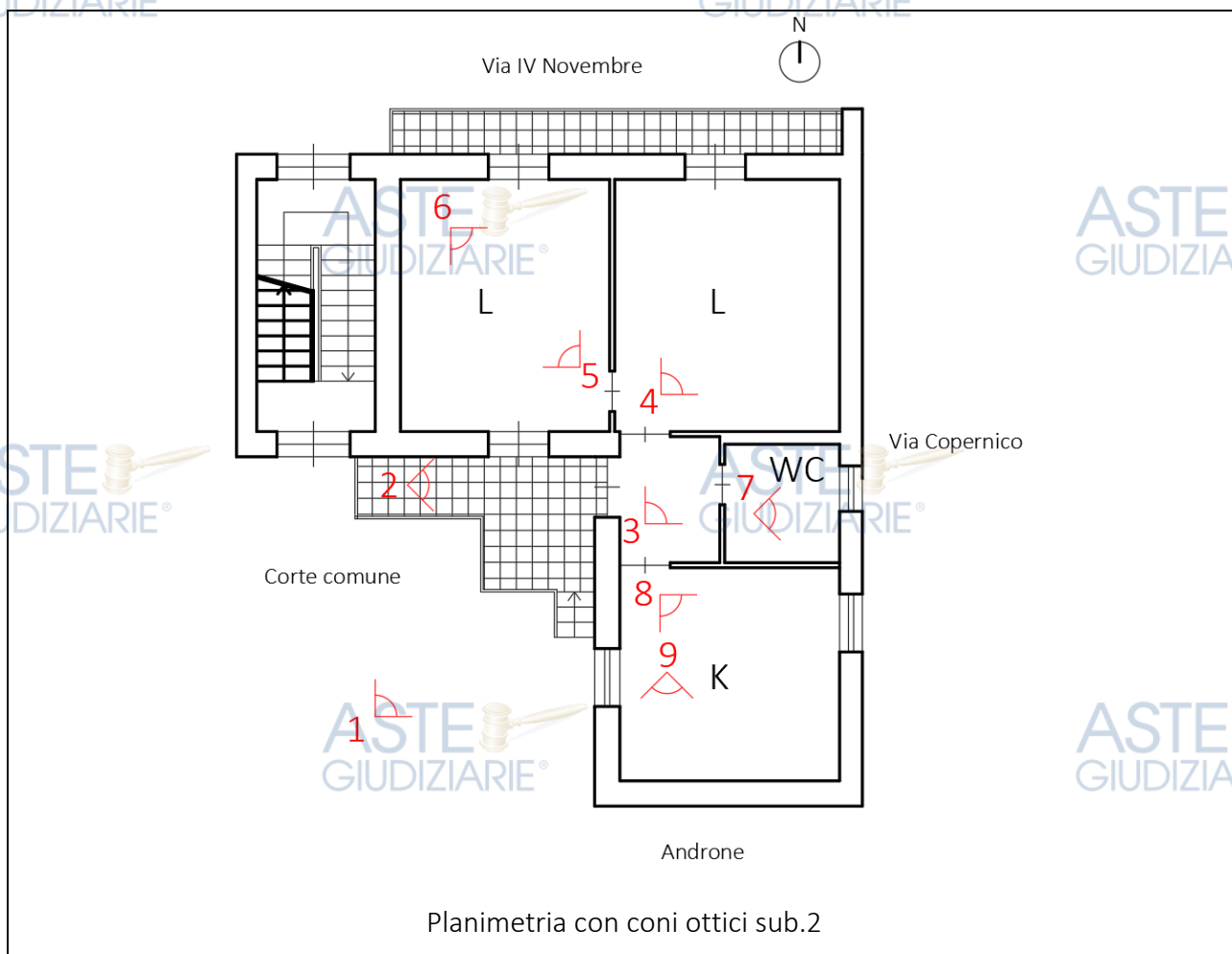


Foto 1 Sub.2



Foto 2
Sub.2



Foto 3
Sub.2



Foto 4
Sub.2



Foto 5
Sub.2



Foto 6
Sub.2



Foto 7
Sub.2

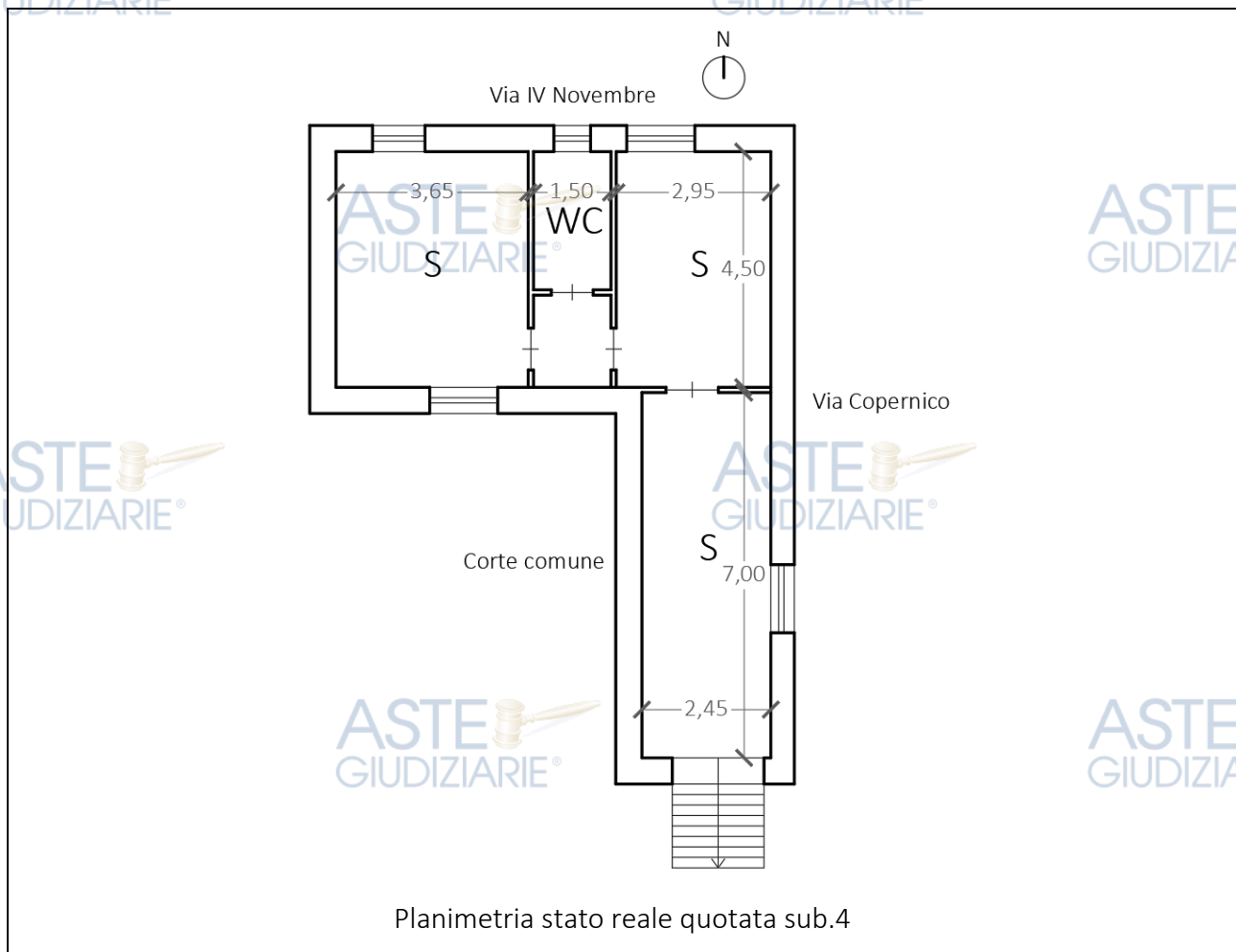


Foto 8
Sub.2



Foto 9
Sub.2

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024



Si precisa che la planimetria che rappresenta lo stato reale del sub 4 risulta:

sub.4 difforme rispetto alla planimetria presente in banca dati catastale;

sub.4 difforme all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio che ha interessato il piano rialzato;

Per le difformità urbanistiche e catastali si tratterà nella risposta ai quesiti successivi.

Sub.4 La superficie netta (calpestabile) assentita del cespite è pari a 53,80 mq

La superficie lorda della u.i. locale deposito è pari a 73,65 mq

L'altezza utile netta è pari a 2,60 mt.

La superficie commerciale del sub. 4 (DPR n. 138 del 23/3/1998) è pari a 73,65 mq (ALLEGATO VII)

Si riporta a seguire tabella riepilogativa delle superfici commerciali del cespite F.3 P.IIIa 801 Sub.-4.

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

Metodo di misura SEL - Superficie Esterna Lorda					
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie Lorda (mq)	Indice	Superficie commerciale (mq)
F.3 P.IIIa 801 Sub.4	Locale deposito	PS1	73,65	0,25	18,40
Superficie commerciale totale F.3 P.IIIa 801 Sub.4					18,40

La superficie commerciale è calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari (dettagliare per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), con le pertinenze rapportate ai coefficienti di ragguaglio a cui si rimanda per i coefficienti di riferimento DPR n. 138 del 23/3/1998.

A seguire si riporta la planimetria dello stato reale dell'u.i. sub.4 (locale deposito) con coni ottici indicativi del report fotografico eseguito dal CTU nel corso degli accessi ai luoghi di causa (ALLEGATO VIII).

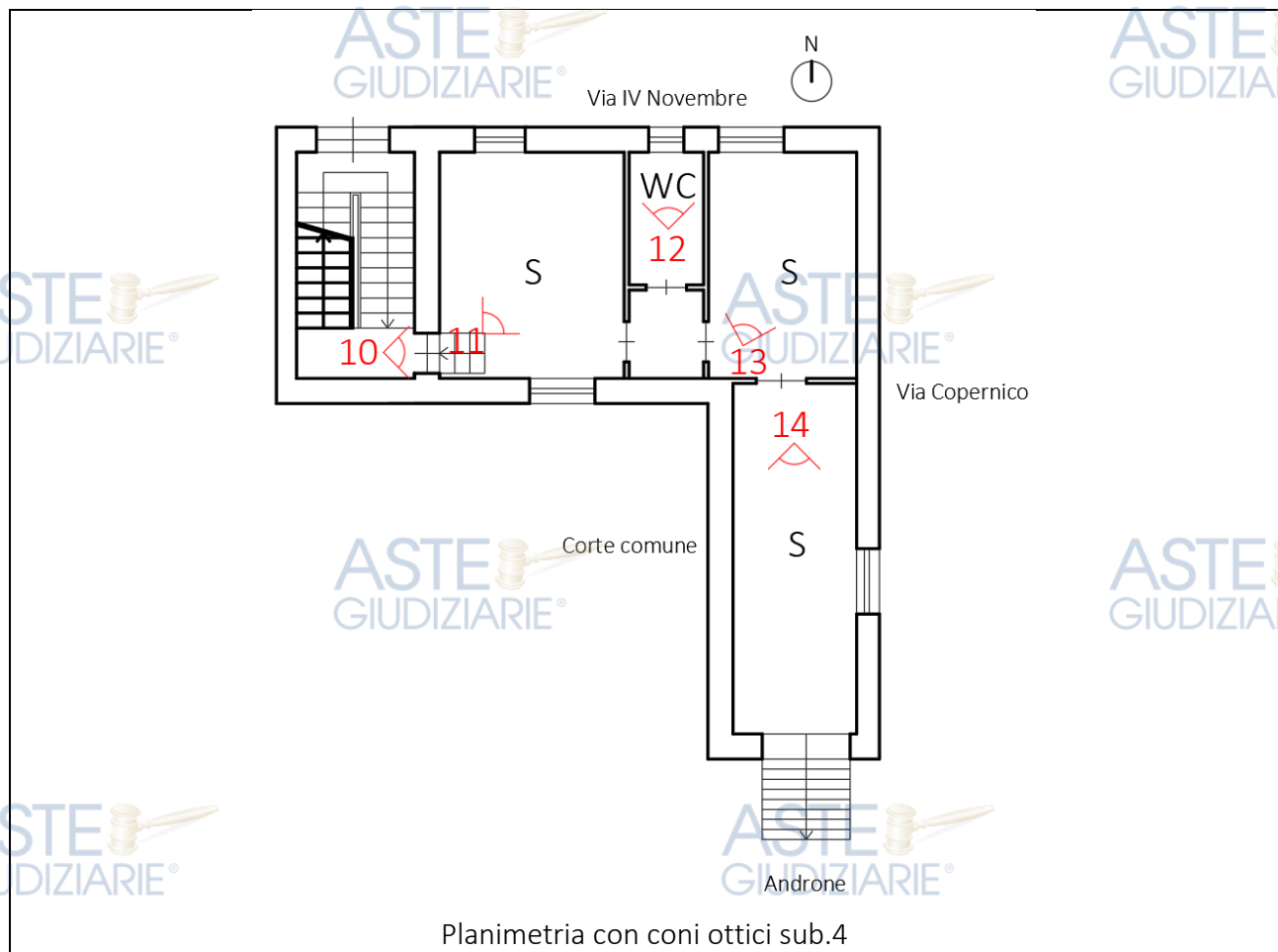




Foto 10
Sub.4



Foto 11
Sub.4



Foto 12
Sub.4



Foto 13
Sub.4



Foto 14
Sub.4



Accesso al sub.4 da area di corte

QUESITO N. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

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

• se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

• se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

• deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

• deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

RISPOSTA AL QUESITO N.3

Trattasi di Lotto Unico composto da due cespiti:

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.IIIa 801 Sub.2 Cat. A/2 posto al piano Rialzato/Terra
2. Quota di 1/1 di proprietà di locale deposito identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.IIIa 801 Sub.4 Cat. C/2 posto al piano semi-interrato (**ALLEGATO III**);

Le due unità fanno parte di un edificio a corte elevato per due livelli fuori terra ed uno entrotterra, più precisamente piano rialzato/ terra, piano primo e piano semi-interrato. Allo stabile si accede dalla Via Copernico, 2 (accesso che avviene dalla corte comune) e dalla Via Quattro Novembre, 169 Trentola Ducenta (CE).

Entrambi gli immobili risultano essere in piena proprietà:

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

- XXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a YYYYYYYYYYYYYYYYYY C.F. YYYYYYYYYYYYYYYYYY

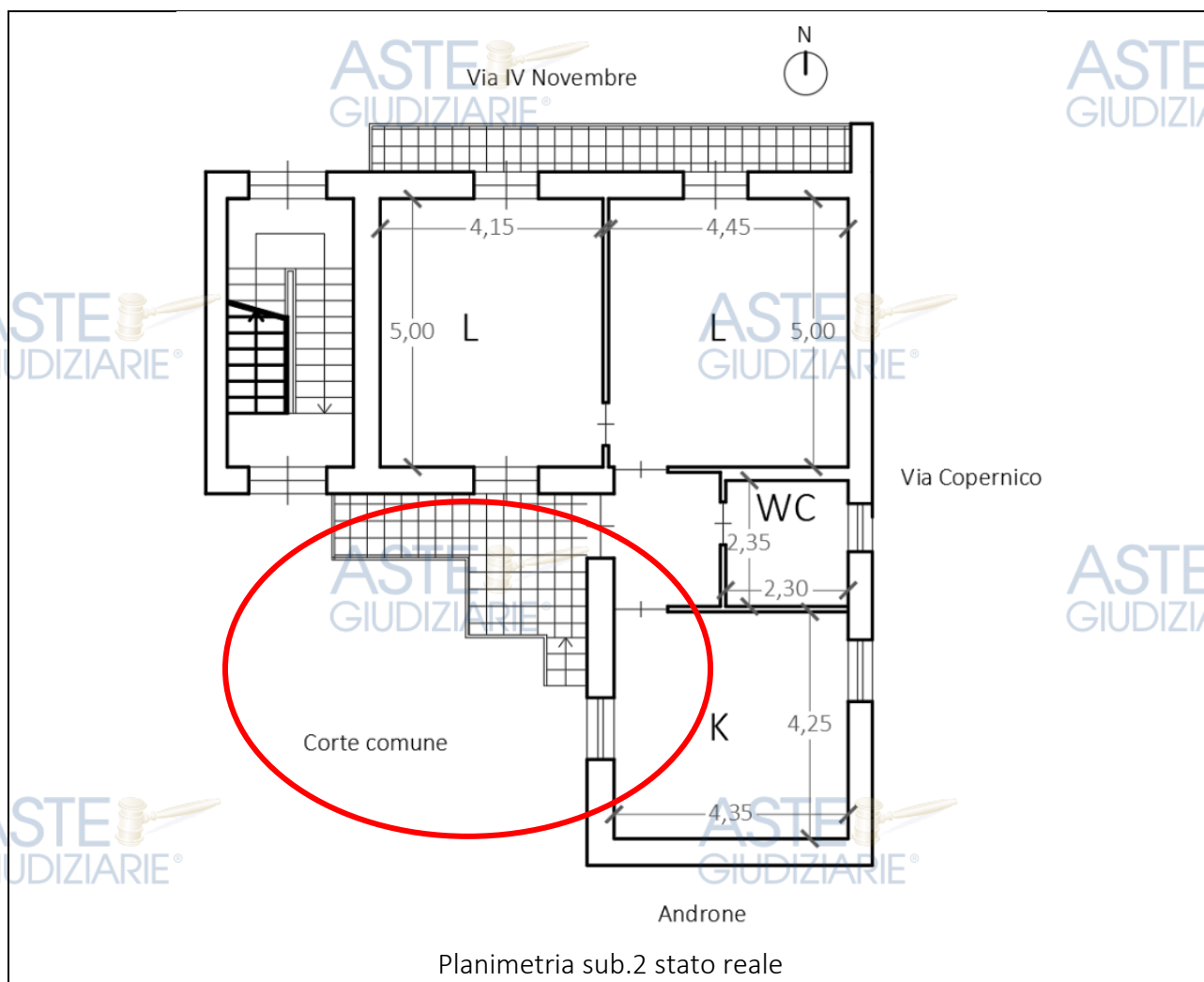
proprietà 1/1

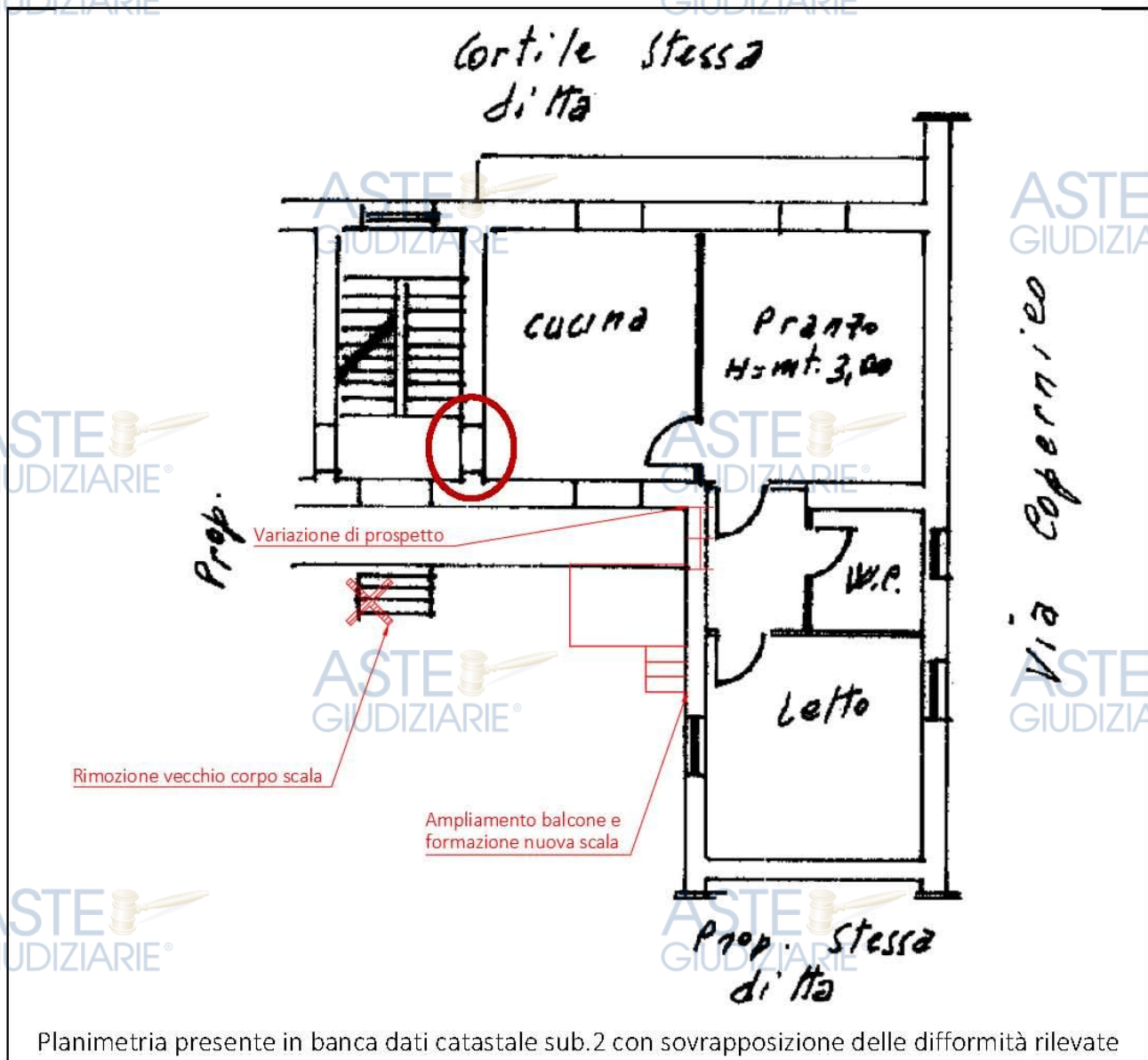
L' immobile (residenziale) - sub. 2, confina a Nord con Via IV Novembre, Est Via Copernico, – Sud con adrone comune – Ovest con cassa scale e area di corte sub.7

L' immobile (deposito) – sub.4 Est Via Copernico, Est Via Copernico, – Sud con adrone comune – Ovest con cassa scale e area di corte sub.7

I cespiti oggetto di pignoramento risultano identificati in catasto fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al F.3 P.IIa 801 Sub.2 Cat. A/2 F.3 P.IIa 801 Sub.4 Cat. C/2 .

Lo stato reale del sub.2 risulta difforme rispetto alla planimetria presente in banca dati catastale; viene riportato a seguire elaborato di confronto (**ALLEGATO VIII**) tra la planimetria depositata in banca dati catastale e la planimetria dello stato reale.





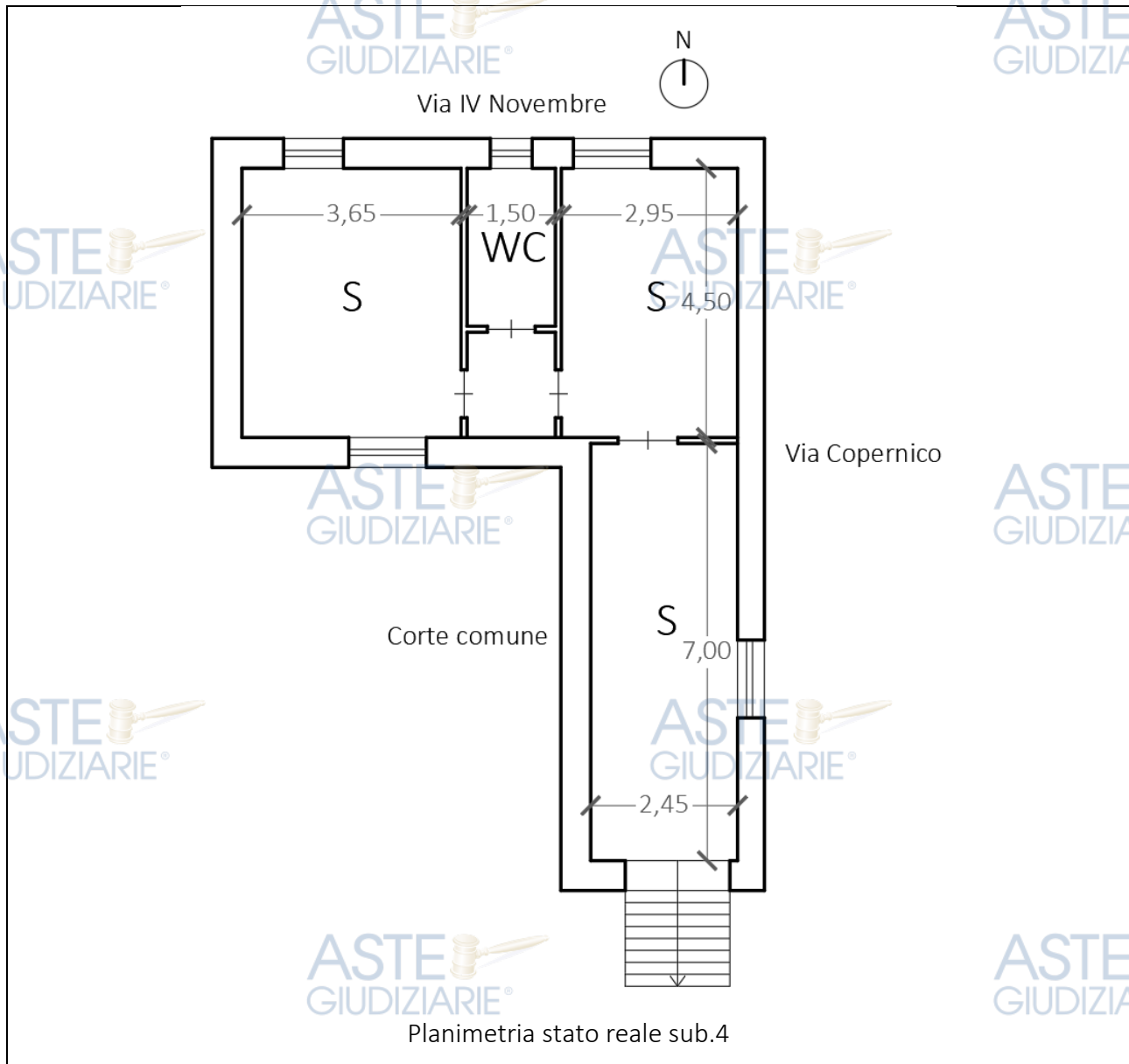
Planimetria presente in banca dati catastale sub.2 con sovrapposizione delle difformità rilevate

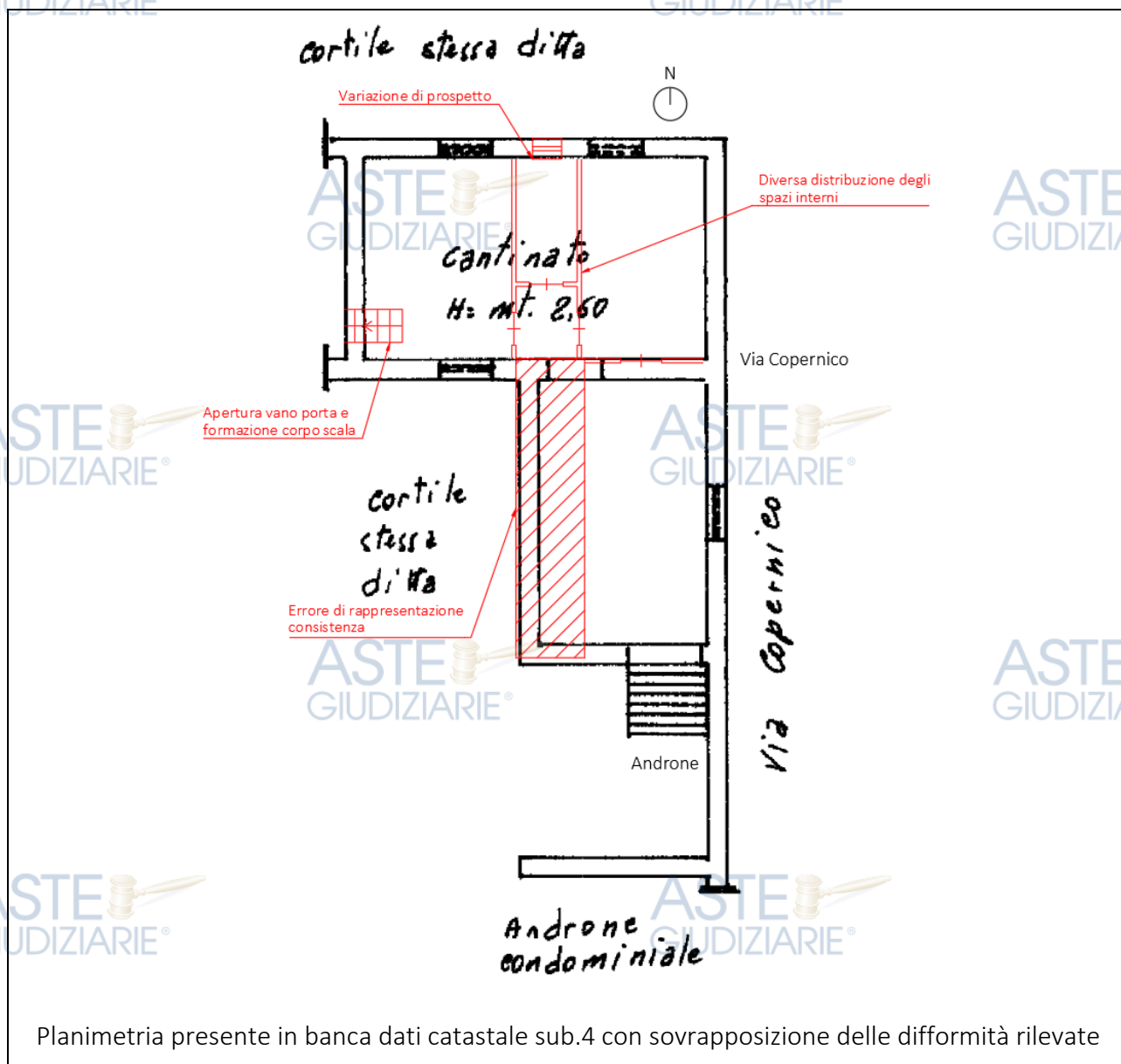
Lo scrivente per l'u.i. sub.2 ha riscontrato una variazione del prospetto Ovest (interno corte) conseguenziale all'apertura di un nuovo vano porta di accesso, l'ampliamento del balcone interno corte e formazione di una nuova scala di accesso a quest'ultimo e demolizione della scala presente in precedenza e poi chiusura di accesso dal vano scala in comune con altre p.tà.

I costi per la rappresentazione e regolarizzazione del sub. 2 sono stimati in € 600.00 con DOCFA motivato; non sarà possibile regolarizzare l'ampliamento del terrazzo in quanto l'effetto avviene a discapito del di quote del cortile che risulta comune con altri cespiti di terze parti (si prevedrà l'abbattimento parziale in urbanistica).

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

Lo stato reale del sub.4 di piano semi-interrato risulta difforme rispetto alla planimetria presente in banca dati catastale; viene riportato a seguire elaborato di confronto (**ALLEGATO IX**) tra la planimetria depositata in banca dati catastale e la planimetria dello stato reale.





Lo scrivente per l'u.i. sub.4 ha riscontrato una variazione del prospetto Nord conseguenziale all'apertura di un vano finestra sul bagno, la riduzione della consistenza, l'apertura di un vano porta all'interno del vano scala, la formazione di piccolo corpo scala interno per raggiungere quota del vano scala, la diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica della destinazione d'uso che all'attualità prevede oltre 2/3 del vano adibito a ufficio in luogo di un deposito.

I costi per la rappresentazione e regolarizzazione del sub. 4 sono stimati in € 600.00 con DOCFA motivato.

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

QUESITO N.4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del 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 _____ (ex p.lla

o già scheda _____), sub _____; 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.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in Via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

RISPOSTA AL QUESITO N.4

Trattasi di lotto unico composto da :

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.Illa 801 Sub.2 Cat. A/2 posto al piano Rialzato/Terra
2. Quota di 1/1 di proprietà di locale deposito identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.Illa 801 Sub.4 Cat. C/2 posto al piano semi-interrato

Le due unità immobiliari fanno parte di un edificio a corte elevato per due livelli fuori terra ed uno entroterra, più precisamente piano rialzato/ terra, piano primo e piano semi-interrato. Allo stabile si accede dalla Via Copernico, 2 (accesso che avviene dalla corte comune) e dalla Via Quattro Novembre, 169 Trentola Ducenta (CE). Entrambi gli immobili risultano essere in piena proprietà:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY C.F. YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY proprietà 1/1 . La Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX risultava proprietaria degli immobili pignorati in ragione di atto donazione dai propri genitori Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX con atto REP 95.353 del 31-7-2013 notaio Elda Romano **(ALLEGATO V)**.

L'immobile (residenziale) - sub. 2, confina a Nord con Via IV Novembre, Est Via Copernico, – Sud con adrone comune – Ovest con cassa scale e area di corte sub.7

L'immobile (deposito) – sub.4 Est Via Copernico, Est Via Copernico, – Sud con adrone comune – Ovest con cassa scale e area di corte sub.7

I cespiti oggetto di pignoramento risultano identificati in catasto fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al F.3 P.Illa 801 Sub.2 Cat. A/2 F.3 P.Illa 801 Sub.4 Cat. C/2 .

Il fabbricato di cui fanno parte le u.i. è stato edificato in ragione dei seguenti titoli edilizi Licenza Edilizia n. 55/1977, Concessione Edilizia n. 152/84 e poi Variante alla CE 182/84 n.29/1987 del 29/02/1988 .

L'u.i. di piano rialzato sub.2 presenta difformità rispetto la Variante alla Concessione Edilizia n. 152/84 n. 29/1987 del 29/02/1988 con opere la cui regolarizzazione comporta il ripristino dei luoghi mentre per l'u.i. di piano rialzato sub.4 presenta difformità rispetto alla Variante alla

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

Concessione Edilizia n. 152/84 n. 29/1987 del 29/02/1988 la cui regolarizzazione è possibile con SCI Aart. 36 del DPR 380/2001.

Per le suddette u.i. identificabili in catasto fabbricati al F.3 P.Illa 801 Sub. 2 e sub 4 , sono state rilevate in banca dati catastale le planimetrie che risultano difformi rispetto allo stato reale degli immobili.

- sub.2 una variazione del prospetto Ovest (interno corte) conseguenziale all'apertura di un vano porta, ampliamento del balcone interno corte e formazione di una nuova scala di accesso a quest'ultimo e demolizione della scala presente in precedenza. Per la regolarizzazione delle suddette difformità si necessita di nuovo DO.C.FA. di variazione catastale.
- sub.4 variazione del prospetto Nord conseguenziale all'apertura di un vano finestra, riduzione della consistenza, apertura di un vano porta all'interno del vano scala, formazione di piccolo corpo scala, diversa distribuzione degli spazi interni e modifica della destinazione d'uso. Per la regolarizzazione delle suddette difformità si necessita di nuovo DO.C.FA. di variazione catastale.

Per gli immobili oggetto della presente procedura non risulta l'esistenza della dichiarazione di agibilità o dichiarazioni di pari merito.

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO È PARI A € 84.800,00

QUESITO N.5:

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in Via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in Via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI 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.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali Via Via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

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) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N.5

Trattasi di Lotto Unico composto da due cespiti:

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.Illa 801 Sub.2 Cat. A/2 posto al piano Rialzato/Terra (**ALLEGATO III**);

2. Quota di 1/1 di proprietà di locale deposito identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.Illa 801 Sub.4 Cat. C/2 posto al piano semi-interrato (**ALLEGATO III**);

Le due unità fanno parte di un edificio a corte elevato per due livelli fuori terra ed uno entroterra, più precisamente piano rialzato/ terra, piano primo e piano semi-interrato. Allo stabile si accede dalla Via Copernico, 2 (accesso che avviene dalla corte comune) e dalla Via Quattro Novembre, 169 Trentola Ducenta (CE).

Entrambi gli immobili risultano essere in piena proprietà:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a YYYYYYYYYYYYYYYYYY C.F. YYYYYYYYYYYYYYYYYY proprietà 1/1

L' immobile (residenziale) - sub. 2, confina a Nord con Via IV Novembre, Est Via Copernico, – Sud con adrone comune – Ovest con cassa scale e area di corte sub.7

L' immobile (deposito) – sub.4 Est Via Copernico, Est Via Copernico, – Sud con adrone comune – Ovest con cassa scale e area di corte sub.7

I cespiti oggetto di pignoramento risultano identificati in catasto fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al F.3 P.Illa 801 Sub.2 Cat. A/2 F.3 P.Illa 801 Sub.4 Cat. C/2 .

Si procede alla ricostruzione dei passaggi di proprietà dei beni pignorati:

- Atto del 31/07/2013 Pubblico ufficiale ROMANO ELDA Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 95353 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 20840.1/2013 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 05/08/2013 Con il suddetto atto il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX donava la

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024



piena proprietà degli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Trentola Ducenta F.3 P.Illa 801 Sub.2 Cat. A/2 F.3 P.Illa 801 Sub.4 Cat. C/2 alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX (ALLEGATO V).

- Atto di compravendita del notaio Domenico Farinaro del 24/06/1977 trascritto presso la Conservatoria con il quale il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX acquistava la nuda proprietà dei terreni identificati al N.C.T. F.3 P.Illa 110/b e p.Illa 376/b dalla Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX, il diritto di usufrutto alla nuda proprietà si è consolidato in data 16/04/1992.



QUESITO N.6:

verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ; concessione edilizia n. ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ; DIA n. ; ecc.);

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; Firmato Da:

- nel caso di riscontrate difformità:

☑ deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

7 deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in Via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

7 il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

7 lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

7 i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

7 la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in Via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

7 determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

7 chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii.art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

8 verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

9 concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – preVia assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

RISPOSTA AL QUESITO N.6

Trattasi di Lotto Unico composto da due cespiti:

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.Illa 801 Sub.2 Cat. A/2 posto al piano Rialzato/Terra (**ALLEGATO III**);
2. Quota di 1/1 di proprietà di locale deposito identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.Illa 801 Sub.4 Cat. C/2 posto al piano semi-interrato (**ALLEGATO III**);

Le due unità fanno parte di un edificio a corte elevato per due livelli fuori terra ed uno entroterra, più precisamente piano rialzato/ terra, piano primo e piano semi-interrato. Allo stabile si accede dalla Via Copernico, 2 (accesso che avviene dalla corte comune) e dalla Via Quattro Novembre, 169 Trentola Ducenta (CE).

Entrambi gli immobili risultano essere in piena proprietà:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY C.F. YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY proprietà 1/1 . La Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX risultava proprietaria degli immobili pignorati in ragione di atto donazione dai propri genitori Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con atto REP 95.353 del 31-7-2013 notaio Elda Romano (**ALLEGATO V**).

L' immobile (residenziale) - sub. 2, confina a Nord con Via IV Novembre, Est Via Copernico, - Sud con adrone comune - Ovest con cassa scale e area di corte sub.7

L' immobile (deposito) - sub.4 Est Via Copernico, Est Via Copernico, - Sud con adrone comune - Ovest con cassa scale e area di corte sub.7.

I cespiti oggetto di pignoramento risultano identificati in catasto fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al F.3 P.Illa 801 Sub.2 Cat. A/2 F.3 P.Illa 801 Sub.4 Cat. C/2 .

Il fabbricato di cui fanno parte le u.i. è stato edificato in ragione dei seguenti titoli edilizi (**ALLEGATO X**):

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024



Licenza Edilizia n. 55/1977



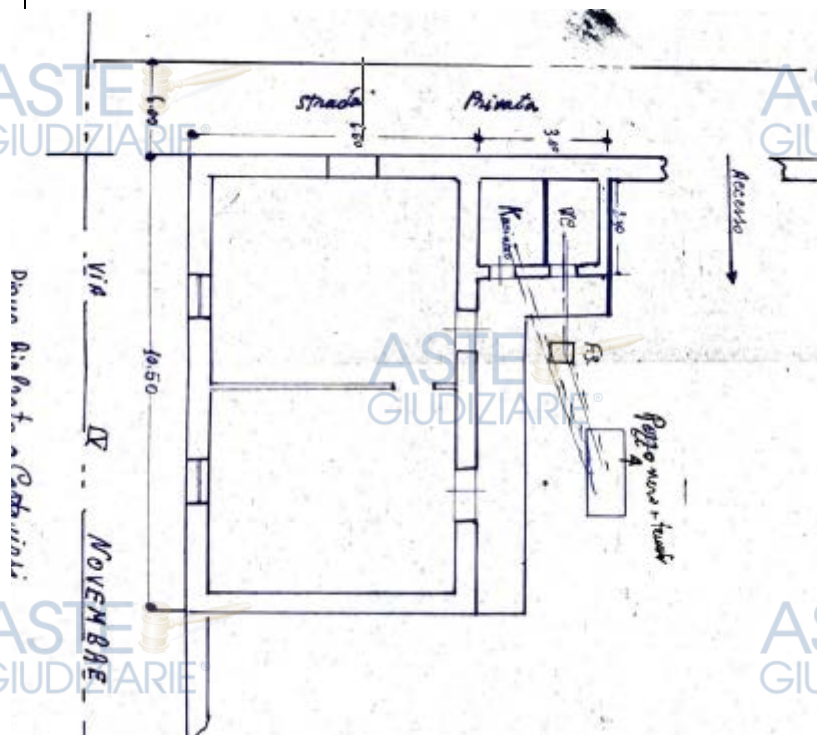
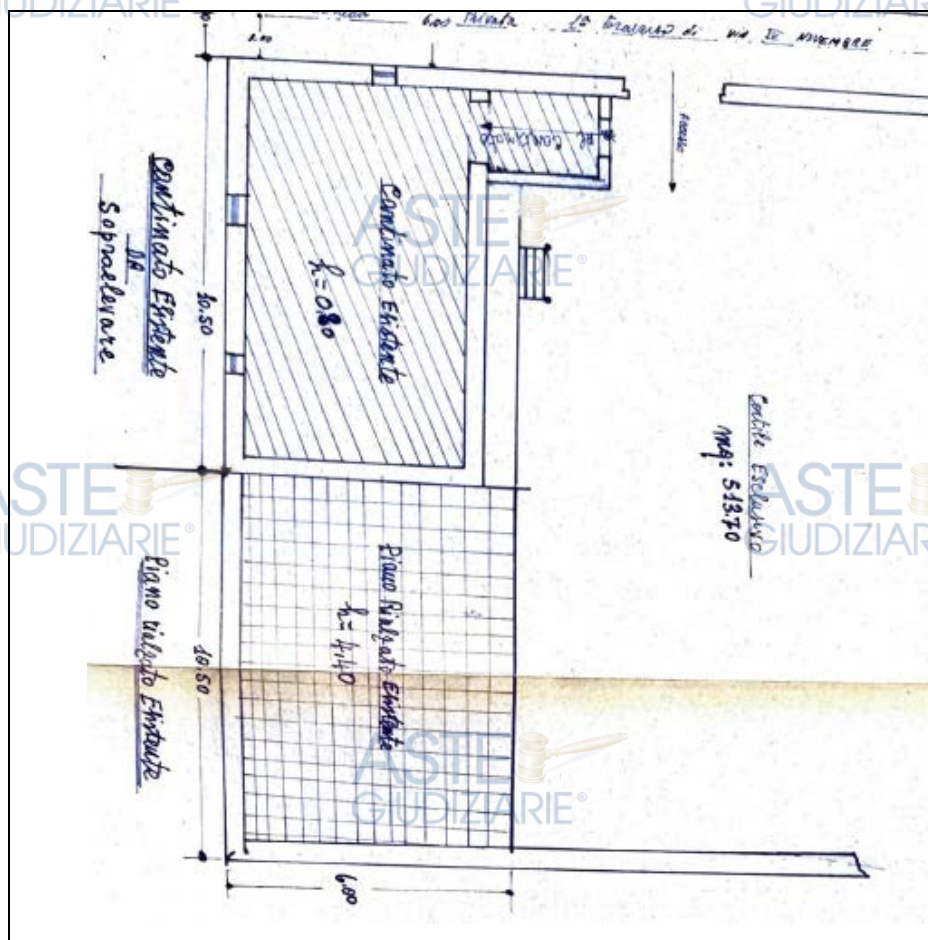
Concessione Edilizia n. 152/84

Variante n.29/1987 del 29/02/1988 - (aveva effetti solo su immobile di piano primo)

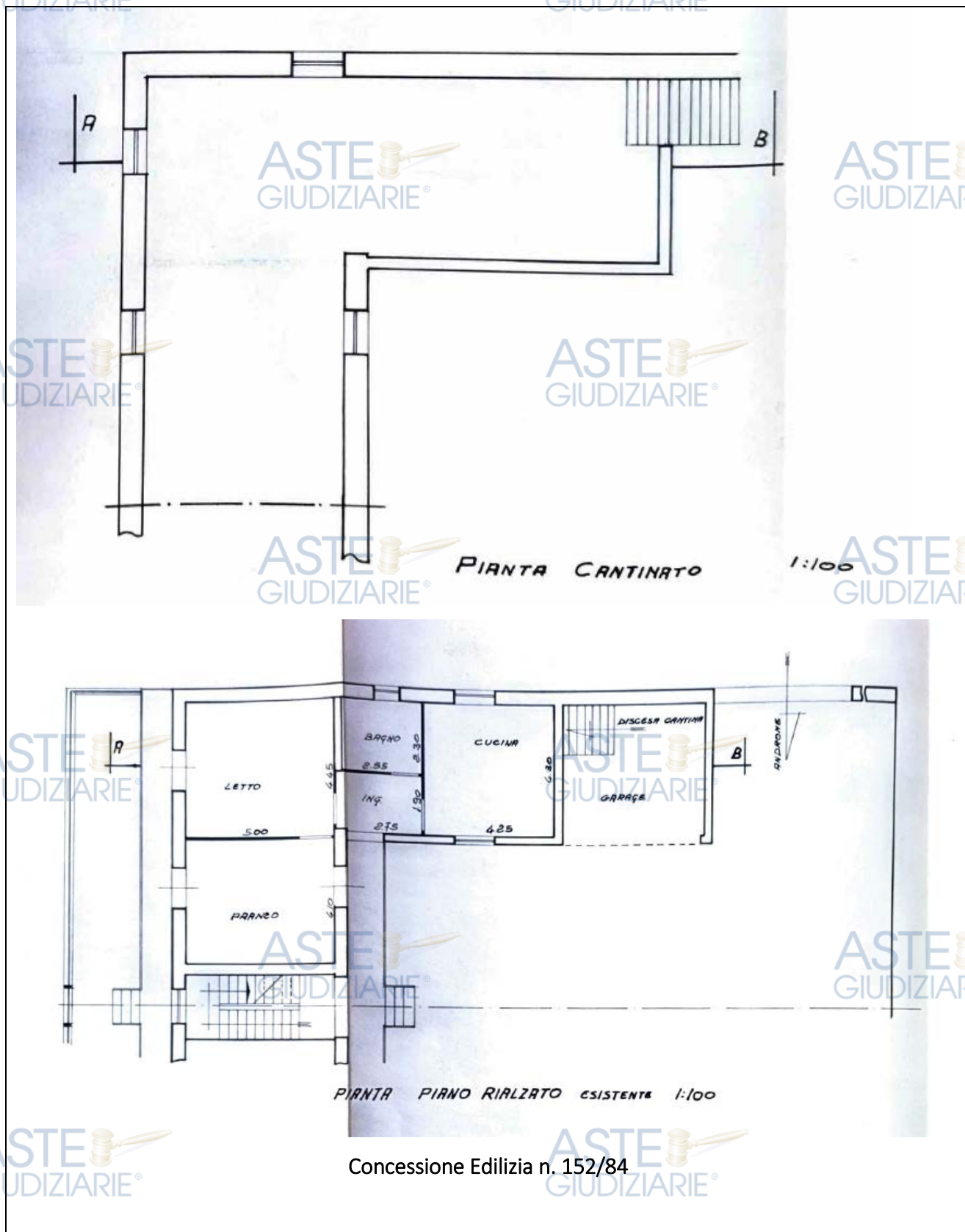
PdC n. 86/2005 del 14/09/2005 - (aveva effetti su un porticato su suolo di corte comune)

Variante n. 35/2009 del 16/02/2009 - (aveva effetti su un porticato su suolo di corte comune)

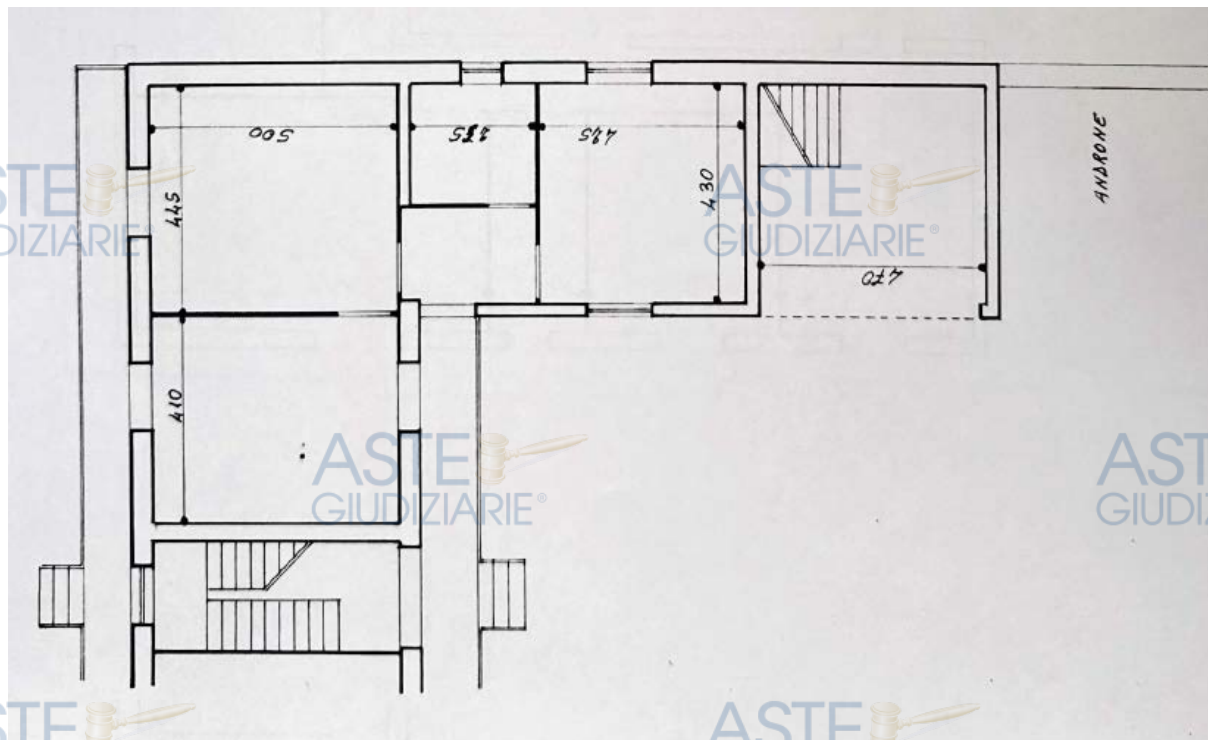




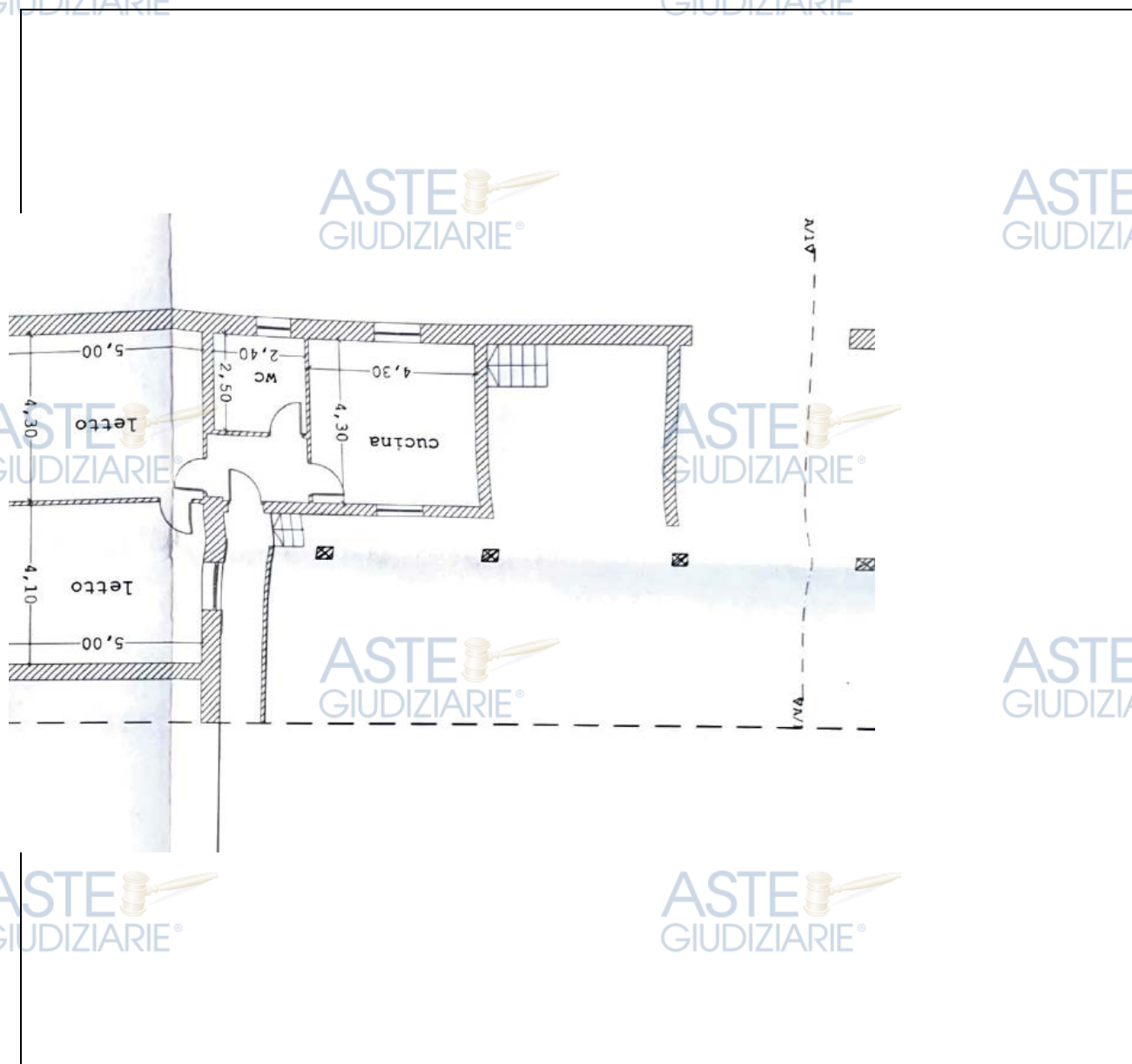
Licenza Edilizia n. 55/1977

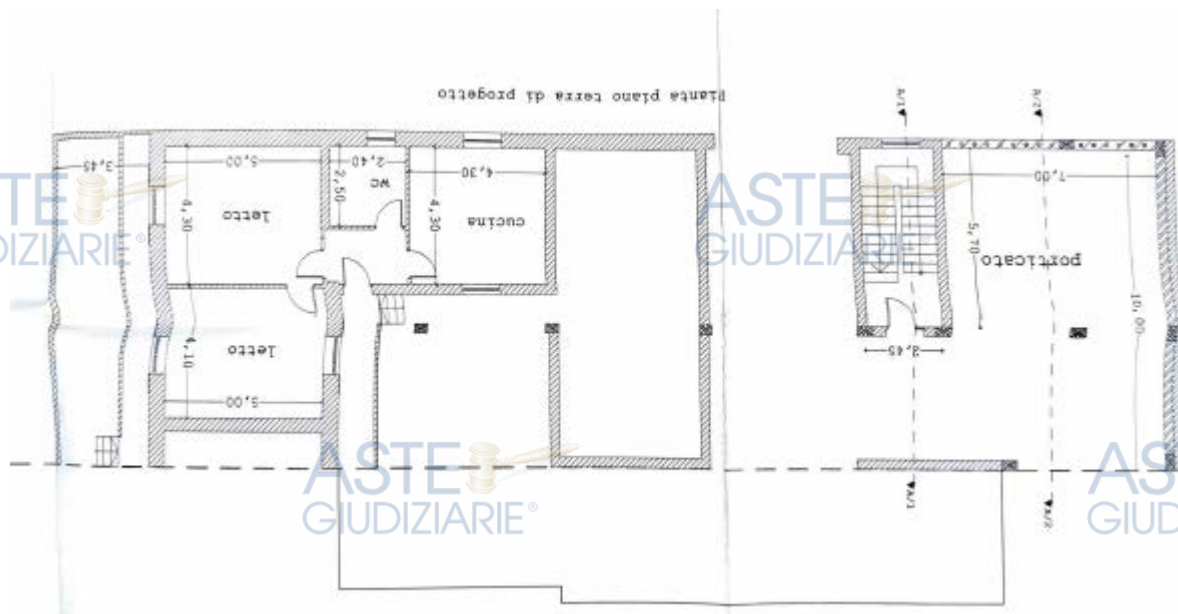


TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024



Variante n.29/1987 del 29/02/1988 (aveva effetti solo su immobile di piano primo)





PdC n. 86/2005 del 14/09/2005 –

(aveva effetti solo per la formazione di un porticato estraneo al cespite)

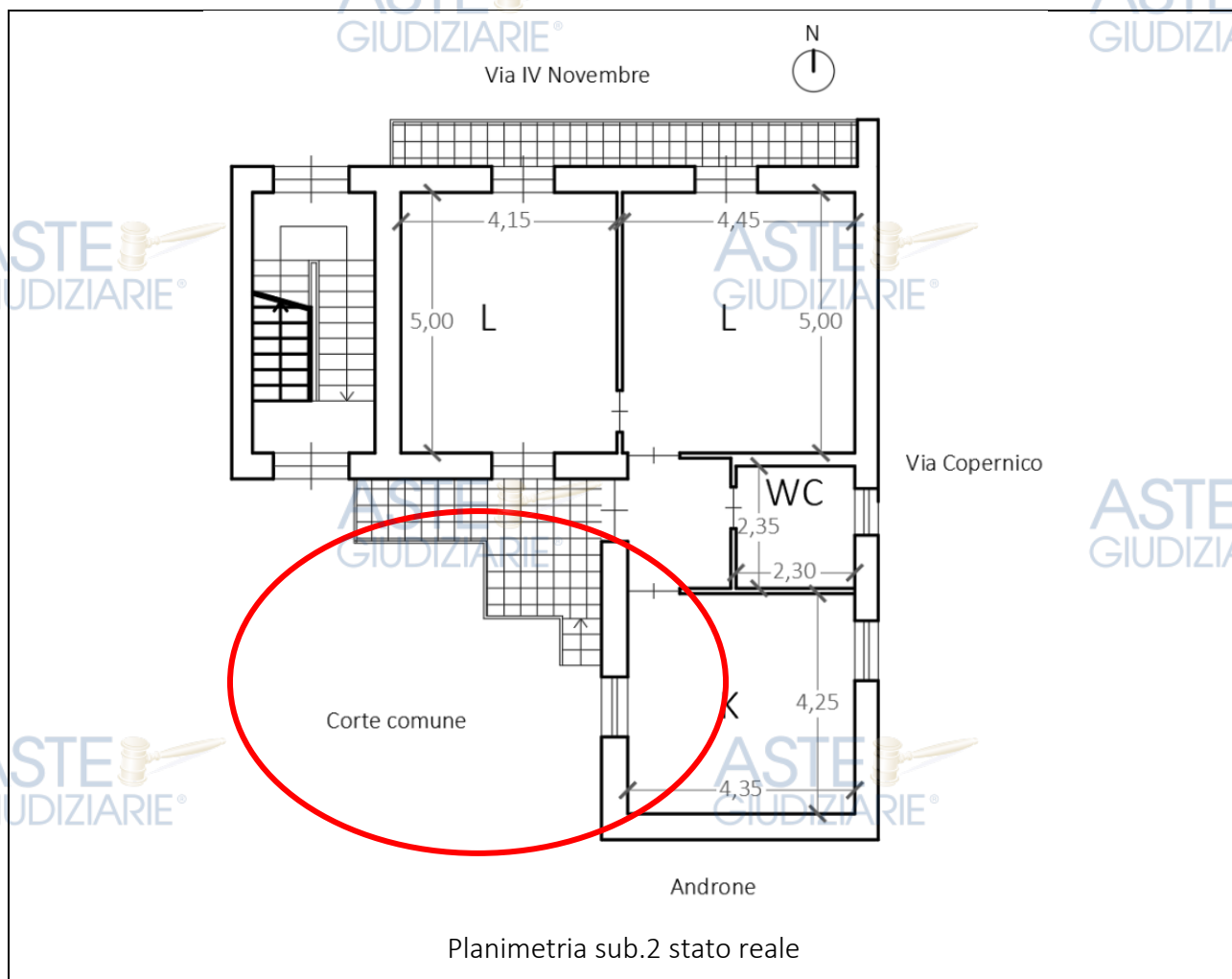
TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

L'u.i. di piano rialzato sub.2 presenta difformità rispetto la Variante alla Concessione Edilizia n. 152/84 n. 29/1987 del 29/02/1988 (**ALLEGATO XI**)

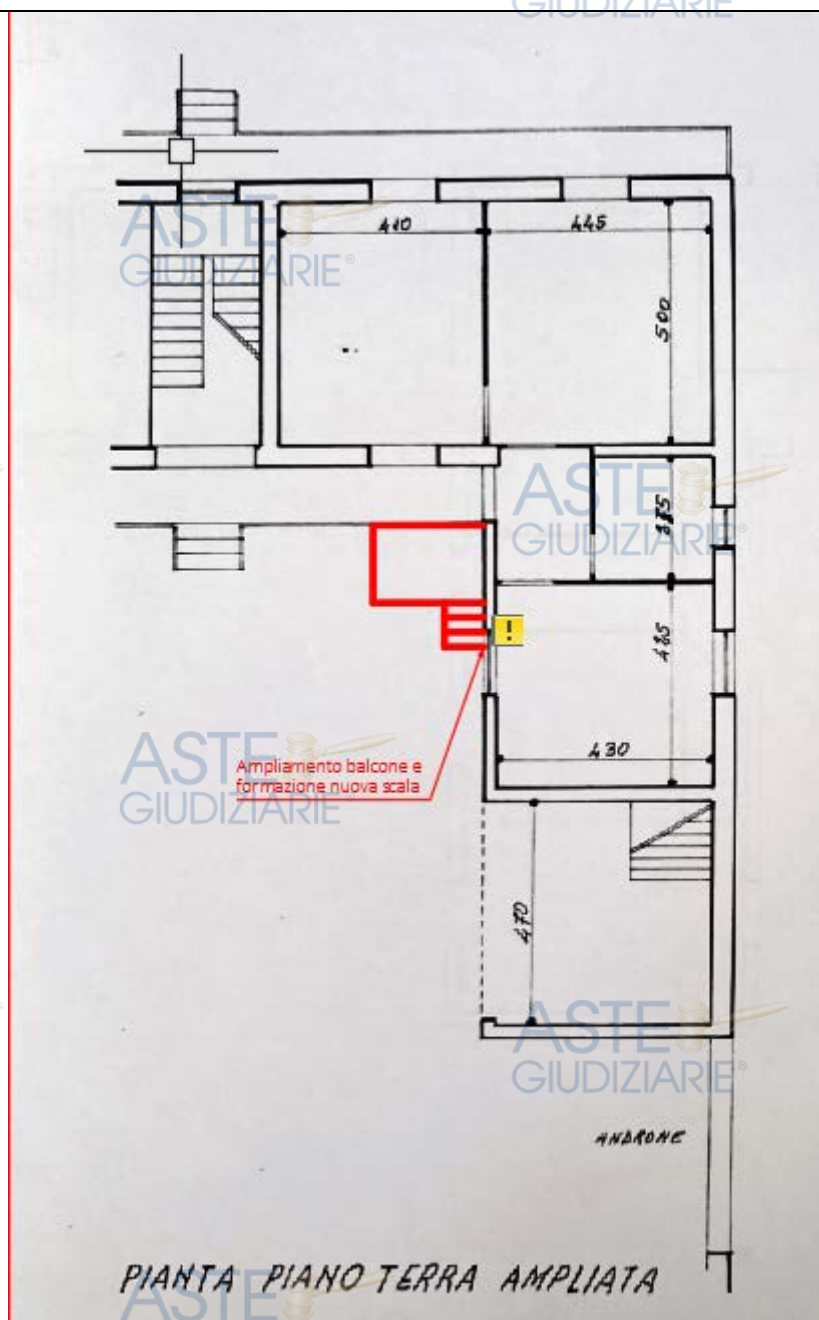
- Ampliamento del balcone a discapito dell'interno cortile comune e formazione di una nuova scala di accesso.

Per la regolarizzazione delle difformità inerente all'ampliamento del balcone a discapito dell'interno cortile con la formazione di una nuova scala di accesso, trattandosi di opere a discapito di un suolo ove non sussiste il diritto di proprietà egli eseguiti, si necessita di SCIA edilizia con abbattimento ripristino dei luoghi come da Variante n.29/1987 del 29/02/1988 alla CE 152/84 costi per € 5.350,00

A seguire si riportano gli elaborati grafici che mettono al confronto la planimetria stato reale dell'immobile sub.2 e gli stralci grafici allegati alla Variante alla Concessione Edilizia n. 152/84 n. 29/1987 del 29/02/1988 sulle quali si evidenziano le difformità riscontrate.



TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024



Elaborato grafico sub.2 Variante alla Concessione Edilizia n. 152/84 n. 29/1987 del 29/02/1988
con sovrapposizione delle difformità rilevate

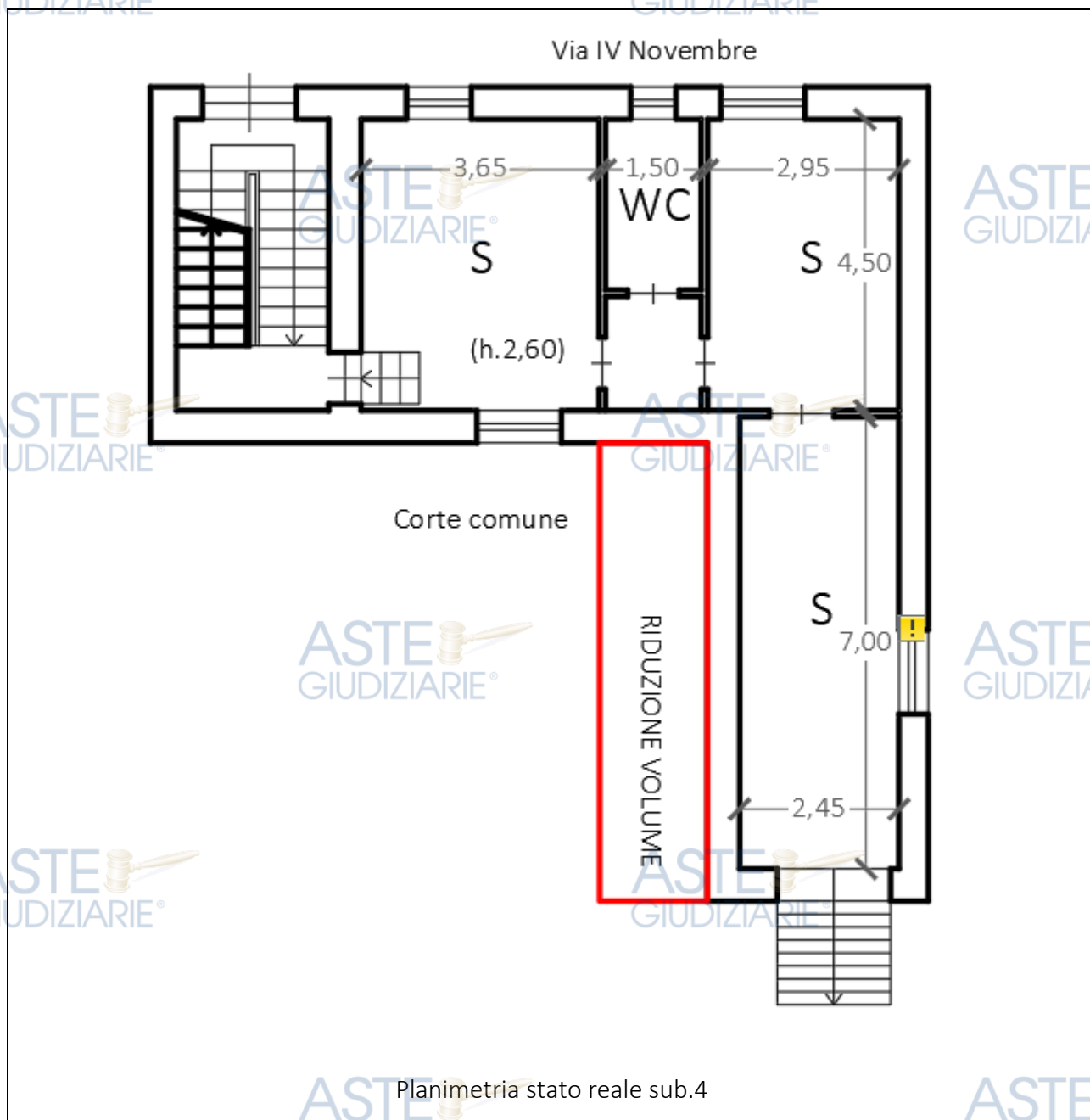
TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

Il piano seminterrato presenta con difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio che lo ha interessato l'u.i. sub.4 risulta la Variante alla Concessione Edilizia n. 152/84 n. 29/1987 del 29/02/1988 ;
(ALLEGATO X)

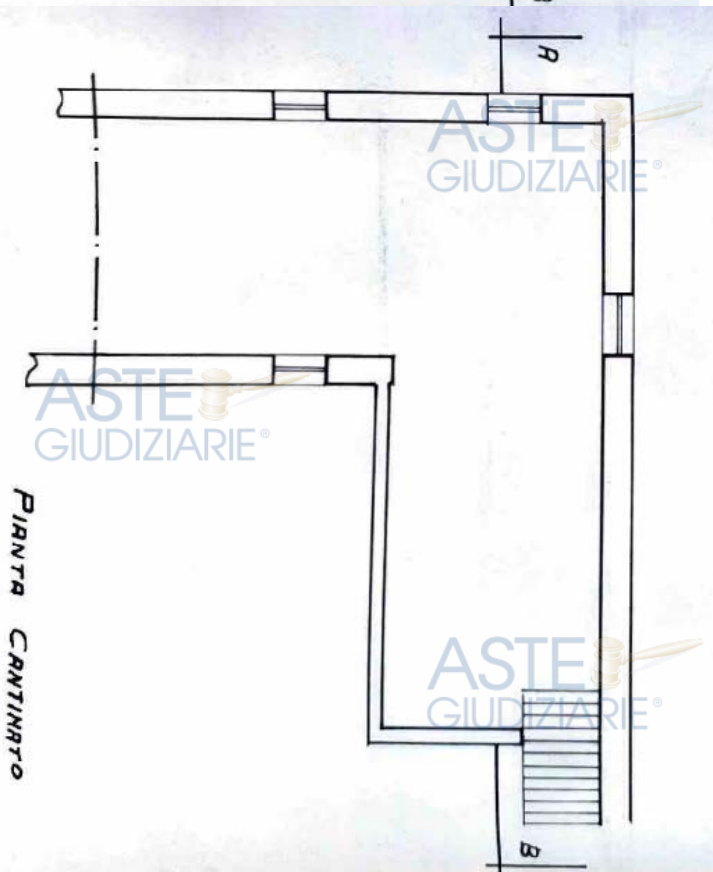
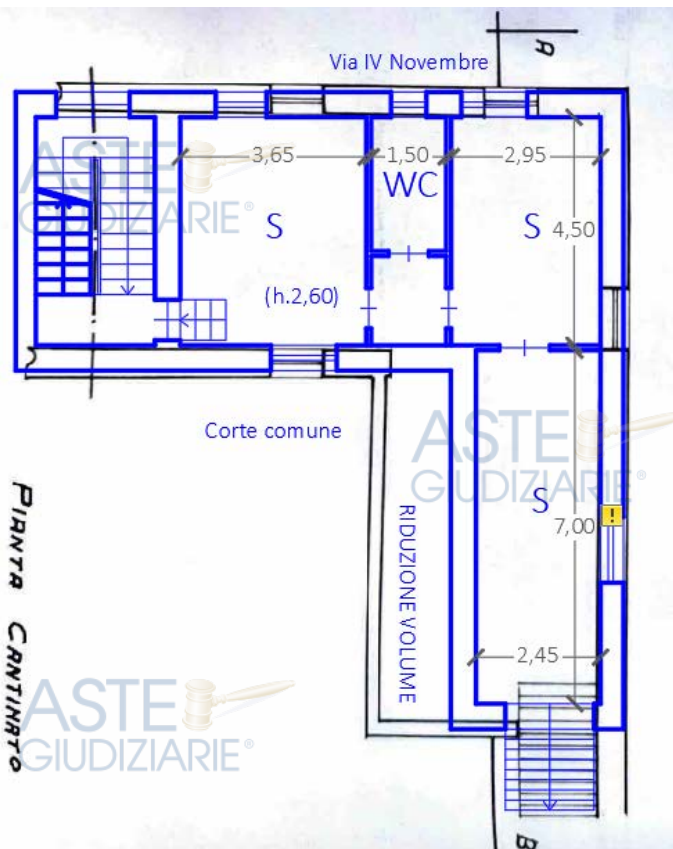
Variazione del prospetto Nord conseguenziale all'apertura di un vano finestra, riduzione della consistenza, apertura di un vano porta all'interno del vano scala, formazione di piccolo corpo scala, diversa distribuzione degli spazi interni e modifica della destinazione d'uso.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si necessita di accertamento di conformità SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis d.P.R. 380/01 stimata per € 5.000,00 sanzioni incluse trattandosi interventi realizzati in parziale difformità al titolo edilizio al titolo edilizio (con riduzioni di volumi). Si segnala che la destinazione d'uso del piano seminterrato è non residenziale

A seguire si riportano gli elaborati grafici che mettono al confronto la planimetria stato reale dell'immobile sub.4 e gli stralci grafici allegati alla Variante alla Concessione Edilizia n. 152/84 n. 29/1987 del 29/02/1988 sulle quali si evidenziano le difformità riscontrate.



DIFFORMITA' URBANISTICHE SUB.4 - Var alla Concessione Edilizia n. 152/84 n. 29/1987



QUESITO N.7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;



in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).



RISPOSTA AL QUESITO N.7

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.Illa 801 Sub.2 Cat. A/2 posto al piano Rialzato/Terra
2. Quota di 1/1 di proprietà di locale deposito identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.Illa 801 Sub.4 Cat. C/2 posto al piano semi-interrato (**ALLEGATO III**);

Le due unità fanno parte di un edificio a corte elevato per due livelli fuori terra ed uno entroterra, più precisamente piano rialzato/ terra, piano primo e piano semi-interrato. Allo stabile si accede dalla Via Copernico, 2 (accesso che avviene dalla corte comune) e dalla Via Quattro Novembre, 169 Trentola Ducenta (CE).

Entrambi gli immobili risultano essere in piena proprietà:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a YYYYYYYYYYYYYYYYYY C.F. YYYYYYYYYYYYYYYYYY proprietà 1/1 . La Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX risultava proprietaria degli immobili pignorati in ragione di atto donazione dai propri genitori Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX con atto REP 95.353 del 31-7-2013 notaio Elda Romano (**ALLEGATO V**).

L'immobile (residenziale) - sub. 2, confina a Nord con Via IV Novembre, Est Via Copernico, – Sud con adrone comune – Ovest con cassa scale e area di corte sub.7

L'immobile (deposito) – sub.4 Est Via Copernico, Est Via Copernico, – Sud con adrone comune – Ovest con cassa scale e area di corte sub.7.

I cespiti oggetto di pignoramento risultano identificati in catasto fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al F.3 P.Illa 801 Sub.2 Cat. A/2 F.3 P.Illa 801 Sub.4 Cat. C/2 .

In sede di I accesso ai luoghi di causa la Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX dichiarava che le u.i. sub.2-4 oggetto di pignoramento è nel suo possesso e sono unità immobiliari all'interno delle quali egli risiede con il proprio nucleo familiare unitamente al genitore Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX datore di ipoteca. (**ALLEGATO II**);

QUESITO N.8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 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.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

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;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024



1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).



RISPOSTA AL QUESITO N.8

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.Illa 801 Sub.2 Cat. A/2 posto al piano Rialzato/Terra (**ALLEGATO III**);

2. Quota di 1/1 di proprietà di locale deposito identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.Illa 801 Sub.4 Cat. C/2 posto al piano semi-interrato (**ALLEGATO III**);

Entrambi gli immobili risultano essere in piena proprietà:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY C.F. YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY proprietà 1/1 . La Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX risultava proprietaria degli immobili pignorati in ragione di atto donazione dai propri genitori Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con atto REP 95.353 del 31-7-2013 notaio Elda Romano (**ALLEGATO V**).

L'immobile (residenziale) - sub. 2, confina a Nord con Via IV Novembre, Est Via Copernico, – Sud con adrone comune – Ovest con cassa scale e area di corte sub.7

L'immobile (deposito) – sub.4 Est Via Copernico, Est Via Copernico, – Sud con adrone comune – Ovest con cassa scale e area di corte sub.7.

Non vi sono trascrizioni di altri pignoramenti gravanti sugli immobili diversi da quello originante la presente procedura espropriativa né tantomeno di iscrizioni pregiudizievoli.

Gli immobili fanno parte di un complesso immobiliare a corte costituito da più unità immobiliari per le quali non è costituito condominio come dichiarato dalla Sig. Francesca Tanzillo nel corso dell'accesso ai luoghi di causa ed ai beni pignorati.

Gli immobili presentano difformità urbanistiche e catastali, le stesse sono state trattate nelle risposte ai quesiti n.3 e n.6.



QUESITO N.9:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica 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.

RISPOSTA AL QUESITO N.9

In risposta al quesito n.9 del giudice è possibile affermare che i cespiti oggetto della presente non ricadono su suolo demaniale.



TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

QUESITO N.10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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 (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, abbia 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 dall'atto di acquisto).

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

RISPOSTA AL QUESITO N.10

In risposta al quesito n.10 del giudice è possibile affermare che per i cespiti oggetto della presente non vi è l'esistenza di pesi.



QUESITO N.11:

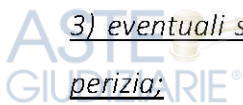
fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve 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 procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

RISPOSTA AL QUESITO N.11

Gli immobili fanno parte di un complesso immobiliare a corte costituito da più unità immobiliari per le quali non è costituito condominio come dichiarato dalla Sig. nel corso dell'accesso ai luoghi di causa ed ai beni pignorati.



TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

QUESITO N.12:

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al
delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

☐ indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in _____);

☐ precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

☐ precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara

RISPOSTA AL QUESITO N.12

Lo scrivente, Ing Giulio Palma, Esperto Valutatore nominato dal G.E. è un tecnico qualificato REV ed inserito nel registro REV di TEGoVA Certified REV-IT/IsIVI/2021/19 al fine di assicurare alla clientela e al mercato in generale valutazioni che rispettino a pieno le linee guida, le regole, le metodologie e le procedure definite dagli EVS –European Valuation Standards e garantisce che la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile è svolta nel pieno rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare lo scrivente ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach - MCA) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono due beni perfettamente uguali.

La stima del valore commerciale dell'immobile sarà fatta attraverso un metodo per comparazione diretta, che è un metodo di confronto di mercato. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. La ricerca del segmento di mercato per ottenere una corretta comparazione verte sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile; le stesse sono gli elementi distintivi e i

particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Dopo aver analizzato le caratteristiche del cespite oggetto di valutazione si passa alla ricerca di beni comparabili.

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) – trattando immobili residenziali in un ambito geografico abbastanza attivo, il metodo comparativo MCA risulta appropriato.

Le caratteristiche estrinseche sono:

- Il comune di appartenenza del fabbricato: le città più grandi costituiscono maggior richiamo perché vi si concentrano tutte le offerte di lavoro;
- La fascia urbana di ubicazione del fabbricato: consiste nei diversi prezzi tra centro storico, periferia, città
- Il tono sociale della zona del fabbricato: consiste nel ceto sociale medio della zona, le caratteristiche architettoniche dei fabbricati, la presenza di centri per la vita mondana.
- Amenità e salubrità del luogo: consiste nella bellezza del paesaggio e le condizioni climatiche della zona;
- Accessibilità: consiste nella modalità con cui si può raggiungere quella zona;
- Dotazione di strutture: consiste nella presenza di asili, scuole, banche, attrezzature sportive.

Le caratteristiche intrinseche sono :

- Tipologia edilizia: se si tratta di ville, palazzi...

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

- Prospicienza dell'edificio: l'edificio è apprezzato in maniera diversa se la sua facciata gode un bel panorama, orientamento e luminosità.
- Epoca di costruzione: si considera lo stile architettonico, la distribuzione interna degli spazi...
- Dotazioni comuni: il loro stato di conservazione ed efficienza (il modo in cui sono state conservate le parti dell'edificio come facciata, impianto, citofoni, scale...)
- Categorie catastale: se è un'abitazione signorile, economica...
- Livello del piano: in un palazzo costa più l'ultimo piano che i piani inferiori;
- Grandezza: ovvero gli appartamenti medio piccoli sono più richiesti dal mercato che quelli più grandi perché rispondono meglio alla necessità di una larga fascia di utenti;
- Distribuzione interna: va presa in considerazione l'ubicazione della zona giorno e della zona notte;
- Dotazione di balconi e terrazze: sono sicuramente valori aggiunti ad un immobile;
- Dotazioni interne: vanno valutate le condizioni di pavimenti, intonaco, impianti...
- Dotazioni esterne complementari: posti macchina.

Trattasi di Lotto Unico

Trattasi di due u.i. di cui una ad uso residenziale posta al piano rialzato ed una ad uso deposito posta al piano semi-interrato di un edificio due piani fuori terra ed uno entro-terra sito nel Comune di Trentola Ducenta (CE) in Via Quattro Novembre, 169 - Via Copernico, 2.

L'immobile sub. 2 ad uso residenziale è posto al piano rialzato, l'accesso all'immobile avviene dalla Via IV Novembre, 169 dal cancello pedonale e dalla Via Copernico, 2 attraverso l'area di corte. Internamente l'u.i. si compone di ambienti quali: cucina-soggiorno, bagno, due camere, inoltre, un balcone con orientamento Sud/Ovest.

L'immobile sub. 4 (catastalmente ad uso deposito) attualmente utilizzato come ufficio è posto al piano semi-interrato, prende accesso dal vano scala comune e dall'area di corte. Internamente l'u.i. si compone di ambienti quali: due stanze, bagno e locale deposito.

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

Le unità immobiliari si presentano in sufficienti condizioni manutentive, così come il contesto all'interno del quale esse si collocano.

Consistenze superficiali dei cespiti oggetto di valutazione

Metodo di misura SEL - Superficie Esterna Lorda					
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie Lorda (mq)	Indice	Superficie commerciale (mq)
F.3 P.IIIa 801 Sub.2	Residenziale	PT	93,60	1,00	93,60
	Balconi (fino a 25 mq)	PT	14,30	0,30	4,30
Superficie commerciale totale F.3 P.IIIa 801 Sub.2					107,90

La superficie commerciale è calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari (dettagliare per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), con le pertinenze rapportate ai coefficienti di ragguaglio a cui si rimanda per i coefficienti di riferimento DPR n. 138 del 23/3/1998.

Metodo di misura SEL - Superficie Esterna Lorda					
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie Lorda (mq)	Indice	Superficie commerciale (mq)
F.3 P.IIIa 801 Sub.4	Locale deposito	PS1	73,65	0,25	18,40
Superficie commerciale totale F.3 P.IIIa 801 Sub.4					18,40

La superficie commerciale è calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari (dettagliare per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), con le pertinenze rapportate ai coefficienti di ragguaglio a cui si rimanda per i coefficienti di riferimento DPR n. 138 del 23/3/1998.

A seguire verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all'area di interesse per questa relazione. La valutazione delle compravendite è essenziale per determinare l'andamento del mercato e la tipologia di clientela che si potrebbe raggiungere.

Per lo studio sulla ricerca del più probabile prezzo di mercato, ovvero "il prezzo che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in "condizioni di libero mercato", si è strutturato sulla ricerca di condizioni di mercato di beni comparabili a quelli oggetto del nostro studio, quindi,

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

attraverso la rilevazione dei prezzi di mercato di beni con caratteristiche ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; selezionando le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato – ricerca sul portale Stimatrix.it

Avendo riscontrato immobili residenziali compravenduti (ALLEGATI XII-XIII – XIV comparabili 1-2-3), ed aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, per il contesto socio –economico attuale e per la particolare localizzazione dell'immobile in oggetto, abbiamo selezionato i beni comparabili ed applicato MCA per rilevarne il prezzo e le caratteristiche.

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	IMMOBILE IN ESAME
Data di rilevazione	29/11/2024	24/05/2024	26/03/2024	06/03/2025
Mesi differenza	3,00	10,00	12,00	
distanza in linea d'aria (Km)	0,00	1,00	1,00	
Tipologia rilevazione	Stimatrixcity	Stimatrixcity	Stimatrixcity	
Notaio	DICE GIOV. DOMENI	DE NICOLA ORESTE	ANGELO UMBERTO	
Atto notarile	Rep. 50798	Rep. 11710	Rep. 14527	
Descrizione	Appartamento + Box auto	Appartamento + Box auto	Appartamento + Box auto	Appartamento + Deposito
Prezzo rielvato	€ 137 000,00	€ 110 000,00	€ 155 454,55	
Indirizzo	Via Bovaro civico 70 TRENTOLA DUCENTA (CE)	via Lucrezio n. 1 TRENTOLA DUCENTA (CE)	via IV Novembre TRENTOLA DUCENTA (CE)	Via Bovaro civico 70 TRENTOLA DUCENTA (CE)
Sconto	0%	0%	0%	
Prezzo scontato	€ 137 000,00	€ 110 000,00	€ 155 454,55	

Segmento di Mercato - Caratteristiche qualitative				
Livello di piano	2	3	1	1
Numero di Servizi	2	2	2	1
Presenza Ascensore (si/no)	6	6	6	7
Manutenzione unità immobiliare	4	3	5	4
Manutenzione fabbricato	4	3	5	3
Indipendenza (si/no)	7	7	7	7
Accesso servizi (Zona)	3	3	3	3
Cert. Energetica (si/no)	7	7	7	7

5-ottimo; 4-buono; 3-sufficiente; 2-mediocre; 1-scarso - 6-S1; 7-NO

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024



TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

Superfici commerciali - superci lorde ragguagliate con i parametri estratti dal DPR 138/98					coeff. di ragguaglio
Superficie Commerciale	125,50	129,00	117,00	116,30	
Residenziale	111,00	119,00	112,00	93,60	1
Balconi e terrazzi fino a 25 mq				14,30	0,3
Balconi e terrazzi oltre a 25 mq					0,10
Aree di corte fino (sup. vani principali x 5)					0,10
Area di corte in eccedenza					0,02
Locale deposito				73,65	0,25
Lastrico solare					0,25
Garage/posto auto	29,00	20,00	10,00		0,50
Sottotetto abitabile					0,60
prezzo medio	€ 1 091,63	€ 852,71	€ 1 328,67	€ 1 091,01	
Prezzo marginale	€ 1 091,63	€ 852,71	€ 1 328,67	<u>€ 852,71</u>	prezzo marginale della sup. principale = prezzo medio minimo

Tabella dei pesi da associare		
Variazione prezzi annui	-1,00%	incidenza marginale della variazione annua prezzi
Incremento valore piani	2,00%	incidenza marginale della variazione del prezzo
costo servizi	€ 3 000,00	vita utile servizi 30
		vetustà servizi 30
Ascensore	€ 5 000,00	incidenza marginale della presenza di bagno
manutenzione immobile €/mq	€ 150,00	incidenza marginale della presenza di impianto
manutenzione fabbricato €/mq	€ 100,00	prezzo unitario di incidenza a metro quadrato lordo di ristrutturazione
Indipendenza (si/no)	15%	prezzo unitario di incidenza a metro di superficie di involucro
Accesso servizi (Zona)	5%	incidenza marginale dell'apporto di indipendenza (
Cert. Energetica (si/no)	€ 400,00	incidenza marginale accessibilità ai servizi primari e secondari (5-ottimo; 4-buono; 3-sufficiente; 2-
		certificazione energetica - una tantum (6 = si ; 7 =

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e				
Prezzo	€ 137 000,00	€ 110 000,00	€ 155 454,55	
Prezzo marginale sup. Principale	€ 852,71	€ 852,71	€ 852,71	
Data	-€ 342,50	-€ 916,67	-€ 1 554,55	
livello di piano	€ 17,05	€ 17,05	€ 17,05	
Servizi igienici	€ -	€ -	€ -	
Ascensore	€ 5 000,00	€ 5 000,00	€ 5 000,00	
Manutenzione unità immobiliare	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	
Manutenzione fabbricato	€ 100,00	€ 100,00	€ 100,00	
Indipendenza (si/no)	€ 127,91	€ 127,91	€ 127,91	
Accesso servizi (Zona)	€ 42,64	€ 42,64	€ 42,64	
Cert. Energetica (si/no)	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00	
La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati (unità di confronto) e				
Prezzo	€ 137 000,00	€ 110 000,00	€ 155 454,55	
Sup. Principale	-€ 7 842,83	-€ 10 827,33	-€ 594,77	
Data	-€ 342,50	-€ 916,67	-€ 1 554,55	
livello di piano	-€ 1 983,45	-€ 3 966,91	€ -	
Servizi igienici	€ -	€ -	€ -	
Ascensore	-€ 5 000,00	-€ 5 000,00	-€ 5 000,00	
Manutenzione unità immobiliare	€ -	€ 17 445,38	-€ 17 445,38	
Manutenzione fabbricato	-€ 11 630,25	€ -	-€ 23 260,50	
Indipendenza (si/no)	€ -	€ -	€ -	
Accesso servizi (Zona)	€ -	€ -	€ -	
Cert. Energetica (si/no)	€ -	€ -	€ -	
Valore del comparabile con le caratteristiche come il bene oggetto di stima - valori corretti	€ 110 200,97	€ 106 734,48	€ 107 599,36	€ 108 178,00
prezzo unitario a mq	€ 947,54	€ 917,73	€ 925,17	€ 930,10
Valore di Mercato				€ 108 178,00
divergenza: il rapporto fra differenza dei prezzi corretti max e min.				3,25%

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

Il risultato è estremamente ottimale e frutto di una formale omogeneità dei tre comparabili selezionati (**ALLEGATI XIV – rapporto di valutazione e atti comparabili 1-2-3**).

Il CTU ha redatto separato rapporto di valutazione (ALLEGATO XI) dalle cui risultanze del MCA si evince un valor medio unitario di €/mq 1.212,70

Identificativo catastale Destinazione	Sup. Commerciale	Parametro Unitario	Valore di Mercato
F.3 P.IIa 801 sub. 2	107,90 mq	€/mq 930,10	€ 100.350,00
F.3 P.IIa 801 sub. 4	18,40 mq	€/mq 930,10	€ 17.100,00
Valore di mercato totale			€ 117.450,00

Il prezzo di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è fissato al I semestre 2023 tra € 850,00 e € 1.250,00 a mq (abitazione di tipo civile stato normale).

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I

Provincia: CASERTA

Comune: TRENTOLA DUCENTA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA%20SUD-OVEST

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1350	L	2,6	3,9	L
Abitazioni civili	Normale	850	1250	L	2,4	3,5	L

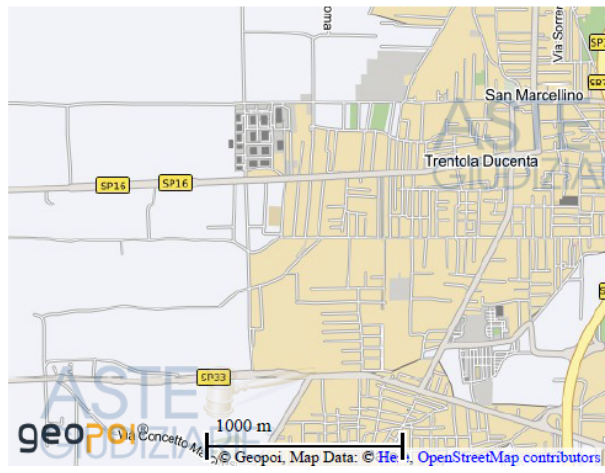
Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. [Qui il link](#)



Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

Gli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e perfettamente commerciabile, sono riportati nella tabella che segue:

Deprezziamenti al VM stimato Identificativo immobile	Descrizione e criterio di stima	Costo
F.3 P.IIIa 801 sub. 2	SCIA con demolizione opere esterne PT	-€5.350,00
F.3 P.IIIa 801 sub. 2	DO.C.FA. CATASTALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI ED AGGIORNAMENTO CONSISTENZA	-€ 600,00
F.3 P.IIIa 801 sub. 2	APE	-€ 400,00
Valore complessivo dei deprezzamenti Sub.5		-€ 6.350,00
F.3 P.IIIa 801 sub. 4	SCIA art. 36 per regolarizzare piano S1	-€ 5.000,00
F.3 P.IIIa 801 sub. 4	DO.C.FA. CATASTALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI	-€600,00
Valore complessivo dei deprezzamenti Sub.50		-€ 5.100

Il valore di mercato del sub. 2 residenziale ridotto alla luce dei deprezzamenti effettuati è pari a :

€ 94.000,00

Il valore di mercato del sub. 4 deposito ridotto alla luce dei deprezzamenti effettuati è pari a :€

12.000,00

Per un valore complessivo ridotto pari ad **€ 106.000.00**

Sulla scorta del valore di mercato ridotto determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato "ridotto" come sopra individuato nella misura del 20% indotta dal segmento di mercato del cespite e dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile , pertanto il **PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO È PARI A € 84.800,00**

TRIBUNALE NAPOLI NORD
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12-2024

QUESITO N.13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

RISPOSTA AL QUESITO N.13

Trattasi di due u.i. di cui una ad uso residenziale posta al piano rialzato ed una ad uso deposito posta al piano semi-interrato di un edificio due piani fuori terra ed uno entro-terra sito nel Comune di Trentola Ducenta (CE) in Via Quattro Novembre, 169 - Via Copernico, 2.

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.IIIa 801 Sub.2 Cat. A/2 posto al piano Rialzato/Terra
2. Quota di 1/1 di proprietà di locale deposito identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.IIIa 801 Sub.4 Cat. C/2 posto al piano semi-interrato

Entrambi gli immobili risultano essere in piena proprietà:

• XXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY C.F. YYYYYYYYYYYYYYYYYYYY proprietà 1/1 . La Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX risultava proprietaria degli immobili pignorati in ragione di atto donazione dai propri genitori Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX con atto REP 95.353 del 31-7-2013 notaio Elda Romano (ALLEGATO V).

Lotto unico

QUESITO N.14:

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire 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 prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

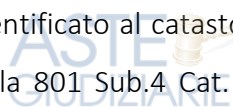


RISPOSTA AL QUESITO N.14

Trattasi di due u.i. di cui una ad uso residenziale posta al piano rialzato ed una ad uso deposito posta al piano semi-interrato di un edificio due piani fuori terra ed uno entro-terra sito nel Comune di Trentola Ducenta (CE) in Via Quattro Novembre, 169 - Via Copernico, 2.



3. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.Illa 801 Sub.2 Cat. A/2 posto al piano Rialzato/Terra



4. Quota di 1/1 di proprietà di locale deposito identificato al catasto fabbricati del comune di Trentola Ducenta (CE) alla Via Copernico, 2 al F.3 P.Illa 801 Sub.4 Cat. C/2 posto al piano semi-interrato

Entrambi gli immobili risultano essere in piena proprietà:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a YYYYYYYYYYYYYYYYYY C.F. YYYYYYYYYYYYYYYYYY proprietà 1/1 . La Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX risultava proprietaria degli immobili pignorati in ragione di atto donazione dai propri genitori Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX con atto REP 95.353 del 31-7-2013 notaio Elda Romano **(ALLEGATO V)**.

La sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX risulta essere di stato libero.



I Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX sono coniugati in LUSCIANO (CE) il 10/11/1979 in regime di comunione legale dei beni

La XXXXXXXX XXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX sono tutti residenti presso Trentola Ducenta (CE) in Via Copernico, 2.

In XII ALLEGATO (STATO CIVILE e RESIDENZA)

L'ESPERTO VALUTATORE





ELENCO ALLEGATI

- I ALLEGATO (VISURE IPOTECARIE);
- II ALLEGATO (VERBALE DI ACCESSO);
- III ALLEGATO (DOCUMENTAZIONE CATASTALE);
- IV ALLEGATO (CONTRATTO DI MUTUO 2009);
- V ALLEGATO (ATTO DI DONAZIONE 2013);
- VI ALLEGATO (PLANIMETRIE STATO REALE);
- VII ALLEGATO (QUOTE);
- VIII ALLEGATO (DIFFORMITA' CATASTALI SUB.2);
- IX ALLEGATO (DIFFORMITA' CATASTALI SUB.4);
- X ALLEGATO (DIFFORMITA' URBANISTICHE SUB.4);
- XI ALLEGATO (DIFFORMITA' URBANISTICHE SUB.2);
- XII ALLEGATO (PLAN-CON CONI OTTICI SUB.2-4);
- XIII ALLEGATO (STATO CIVILE e RESIDENZA);
- XIV ALLEGATO RAPPORTO DI VALUTAZIONE;

