

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale Napoli Nord

G.E. dott.ssa M. Lojodice

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. 339/2023
PROMOSSA DA ARAMIS SPV S.r.l. CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore – Architetto - Vittorio Ferrara

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

III SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa M. Lojodice

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO INERENTE LA PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.E. N. 339/2023 PROMOSSA DA ARAMIS SPV S.r.l. CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Vittorio Ferrara, da Lusciano (CE) – Via Macedonia 17, incaricato con decreto di nomina del 28 Giugno 2023 quale esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. n.° 339/2023** promosso da BNL poi con surroga da parte di **ARAMIS SPV S.r.l.** contro [REDACTED], dal Giudice Dott.ssa Margherita Lojodice presso il Tribunale di Napoli Nord (Aversa CE) – Ufficio Esecuzioni Immobiliari; dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, redige la seguente:

PERIZIA

atta a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Allo scopo di acquisire gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente, letti gli atti di causa, verificava preliminarmente la completezza della documentazione depositata, così come richiesto al punto A) del mandato.

Successivamente, a seguito di accordo con il custode avv. Antonello Palma, si procedeva ad avvisare con raccomandata A/R il debitore esecutato del giorno e dell'ora in cui si intendeva procedere al sopralluogo dei beni pignorati. Il giorno fissato per il sopralluogo, il 14/11/2024 alle ore 10.20, ci si è recati sul posto, presso i beni per cui è causa, siti nel Comune di Grumo Nevano alla Via Vincenzo Cimmino n. 35; sul posto era presente il sig. Sorgente Angelo il quale consentiva l'accesso, per cui si dava inizio alle operazioni peritali da svolgersi in loco.

Nel corso del sopralluogo (Allegato 1 – Verbale di Sopralluogo – congiunto con il custode) lo scrivente eseguiva un'ispezione generale dei luoghi, del Garage posto al Piano Terra onde

verificare la rispondenza a quanto indicato nell'atto di pignoramento, e procedeva al rilievo fotografico e planimetrico del bene pignorato per rappresentarne adeguatamente le caratteristiche esterne e interne.

Allo scopo di pervenire a tutte le informazioni necessarie allo svolgimento del mandato peritale, lo scrivente eseguiva ricerche presso il Comune di Grumo Nevano (NA), Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio Servizi Catastali, Studio Notarile Notaio Pasquale Cante di S. Antimo NA, ed indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona (in particolare STUDIO GRUMO NEVANO via Rimembranza 09 - 80028 GRUMO NEVANO (NA) - Tecnoimmobiliare 7 srl Corso Cirillo Domenico, 60/A - 80028 Grumo Nevano (NA) - Agenzia Immobiliare Zunico Casa Via Venezia, 4 - 80027 Frattamaggiore (NA)

NEL MERITO DEL MANDATO PERITALE

RISPOSTA AI QUESITI:

- SEZIONE A -

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare mere ispezioni ipotecarie telematiche contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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 indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dal presente giuramento, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione, in uso presso l'Ufficio.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

Dal fascicolo si evince che

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e tale Relazione Notarile fa riferimento ad atto di acquisto trascritto oltre il ventennio dalla trascrizione del pignoramento. Di seguito sono così elencati gli atti di trasferimento per l'immobile: box auto

1. BOX AUTO

Data del titolo di Compravendita : 11-03-2011

[REDACTED] (NA) il 25/04/1943 - proprietario 1/1
- atto di Compravendita del 11/03/2011 per Notaio Cante Pasquale rep n. 53477/17226 - trascritto a Napoli 2 il 30/03/2011 ai nn. 12716/9089

A [REDACTED] - atto di Donazione del 06/07/1987 per Notaio Amalia Rosaria Tucci Pace rep n. 27926 - trascritto a Napoli 2 il 15/07/1987 ai nn. 19116/14731.

A [REDACTED] pervenne giusto atto per Notaio Fimmanò del 14 dicembre 1968, registrato a Frattamaggiore il 2 gennaio 1969 al numero 22, trascritto a Napoli il 27 dicembre 1968 al numero 59125.

Inoltre il sottoscritto richiedeva al Comune di Grumo Nevano la certificazione di stato civile dell'esecutato il quale risultava **Coniugato – con annotazione a margine** : Con Atto in data 18/02/2003, a rogito del notaio E. Del Giudice del distretto notarile di Napoli- Torre annunziata e Nola i coniugi controscritti hanno scelto il regime della separazione dei beni.

L'Esperto verificava preliminarmente la completezza della documentazione depositata, con il **"Modulo di Controllo Documentazione"** depositato in data 11/10/2024 con Documentazione Completa.

Quesito n. 1: Identificare i diritti reali dei beni ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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).*

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di "differmità 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 differmità 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), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- 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), l'esperto 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, 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.la, 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."

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.

I beni oggetto di pignoramento risultano intestati in **Piena proprietà all'esecutato e corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento** in forza dell'atto di compravendita a suo favore.

Il Box Autorimessa risulta pervenuto con Atto di Compravendita del 11/03/2011 per Notaio P. Cante di S. Antimo (NA) rep n. 53477/17226 - trascritto a Napoli 2 il 30/03/2011 ai nn. 12716/9089 da [REDACTED] (Allegato 2).

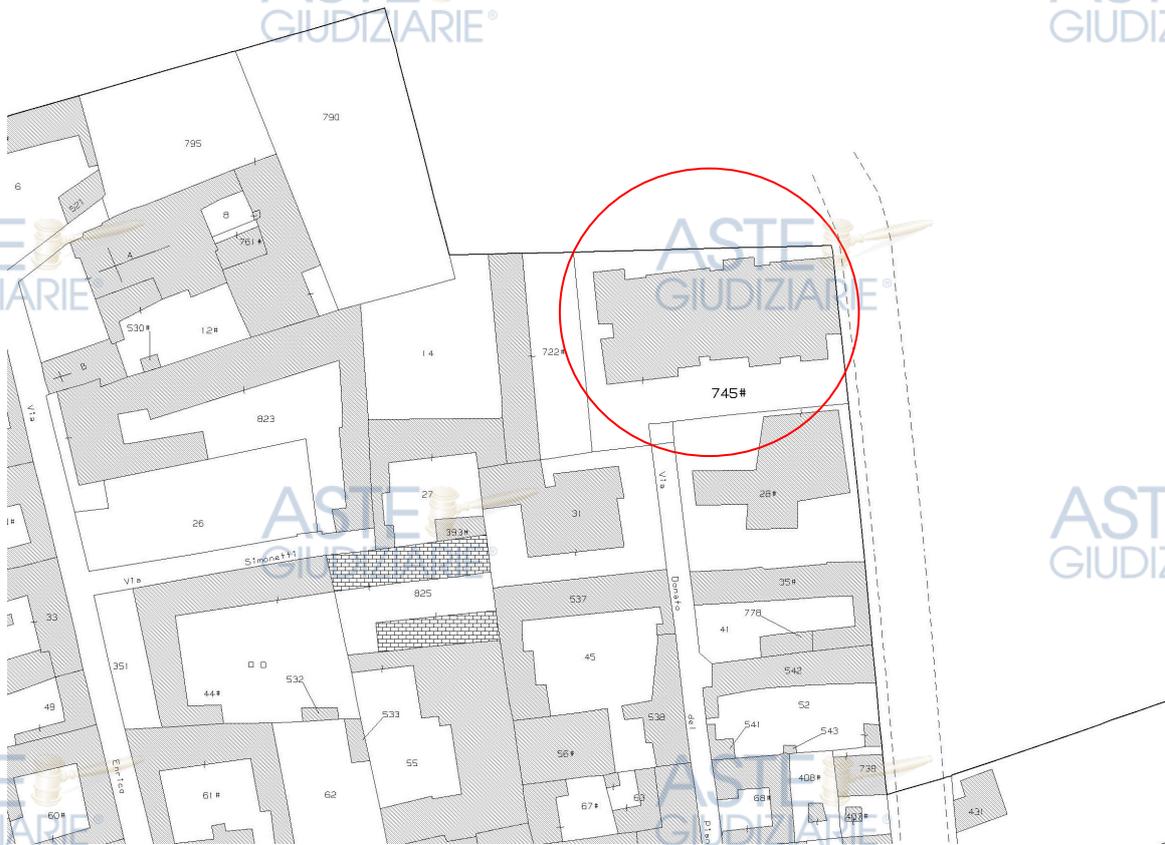
Il bene oggetto di pignoramento risulta individuato in catasto fabbricati del Comune di **Grumo Nevano (NA)** e precisamente i dati catastali sono i seguenti :

Immobile 1 –box auto			
Comune	Foglio	Particella	Sub
Grumo Nevano	2	745	2

Al fine di una esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre sia mappa catastale (allegato n. 4) che riferimenti da foto satellitare e, come si evince dai sottostanti stralci, essi sono univocamente individuati e corrispondono allo stato di fatto.



Foto satellitare (Fabbricato dove è situato il box – cerchiato in rosso)



Stralcio mappa catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Suddivisione in lotti:

Essendo il bene pignorato costituito da un box auto, sarà un unico lotto.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un box auto al Piano Terra (posto sotto il sedime del fabbricato, il secondo, a partire dall'Ingresso carrabile di Via V. Cimmino n. 35, sito nel Comune di Grumo Nevano, alla Via Vincenzo Cimmino n. 35 .

In catasto: Foglio 2, p.lla 745, sub. 2, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza mq. 39, Superficie Cat. Mq 39 - Rendita € 100,71.

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.*

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.

LOTTO UNICO

Così composto:

Box autorimessa al Piano Terra di mq 40,88 sito nel comune di Grumo Nevano (NA), alla Via Vincenzo Cimmino n. 35; esso è posto in un edificio multipiano composto da n. 7 piani fuori terra. I vari piani sono così strutturati: al piano terra lato Via Vincenzo Cimmino con attività commerciali (negozi), interno cortile box autorimessa sia sotto il sedime del fabbricato sia posti nell'area del cortile mentre dal 1° al 6° piano con appartamenti ed una scala unica di accesso e un corpo ascensore; il fabbricato insiste su di un lotto di terreno di forma rettangolare. L'ingresso sia pedonale che carrabile al fabbricato avviene da Via Vincenzo Cimmino 37/35 e attraverso il cortile si raggiunge sia la scala di accesso agli appartamenti che i locali box auto a piano Terra. L'intero fabbricato risulta costruito con struttura intelaiata in cemento armato, con trespaccature esterne in laterizio a doppia fodera, ed intonacato e pitturato al civile; si presenta oggi in un discreto stato di conservazione nonostante l'epoca di realizzazione che risale agli anni 60/70.

Il Fabbricato fu autorizzato inizialmente con licenza edilizia n. 57 del 31/5/1966 e variante n. 64/1967 intestate alla sig.ra [REDACTED] successivamente con acquisizione di suolo da parte dei sig.ri [REDACTED] fu richiesta ulteriore variante con il rilascio di Licenza edilizia n. 98/67 del 30/06/1967 con la quale fu realizzato il fabbricato. Nel fascicolo non è stato reperito ne comunicazione di fine lavori ne abitabilità.

Il fabbricato dove è posto il box auto si trova in Via V. Cimmino al civ 35,(ingresso carrabile) la quale è un'arteria a doppio senso di circolazione che parte da Via Della Rimembranza (arteria principale di Grumo Nevano e si interseca a seguire con Via XXIV Maggio.



Vista Ingresso al Palazzo da Via V. Cimmino n. 35

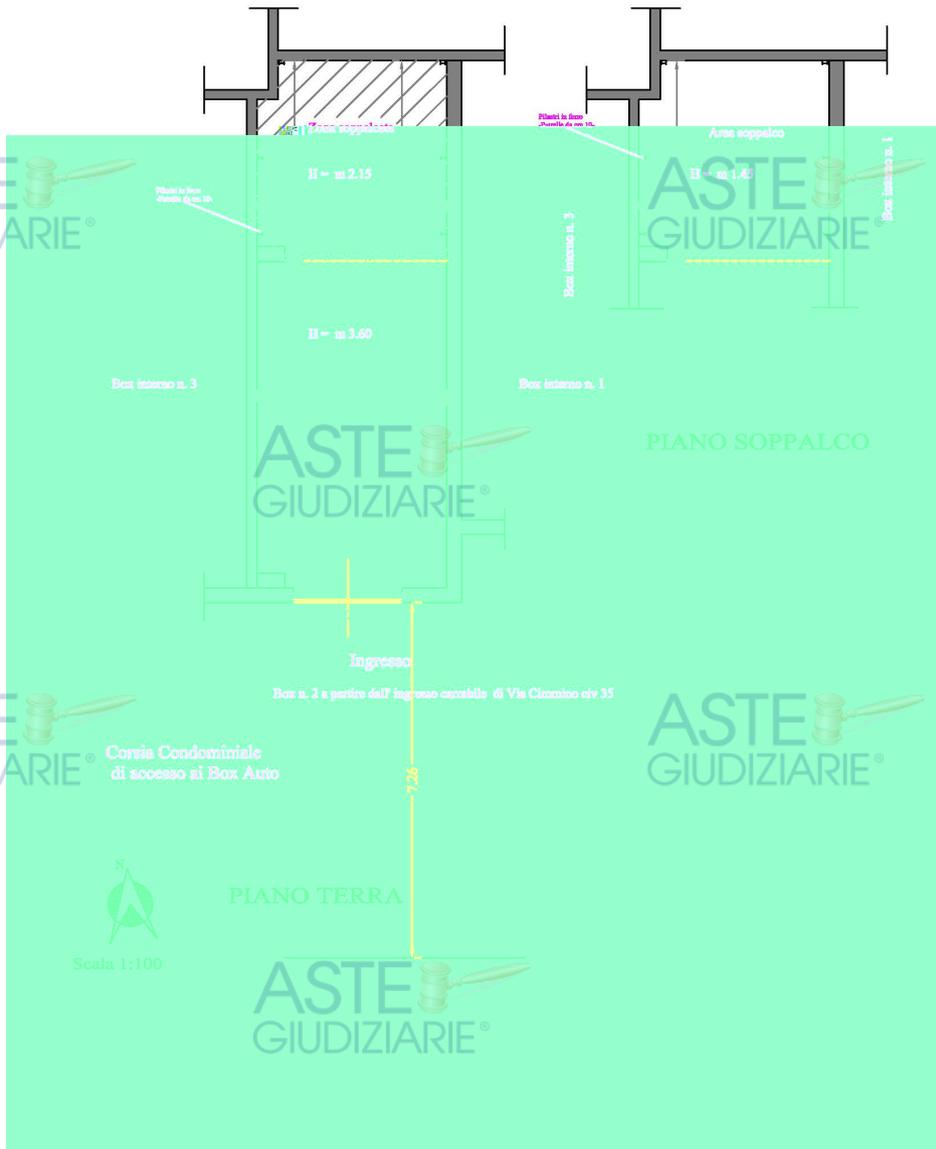


Vista Ingresso del Box Auto - Interno del cortile (evidenziato in rosso)

Con riferimento al box oggetto di pignoramento, esso è posto al Piano Terra del fabbricato, e vi si accede dall'ingresso carrabile di Via V. Cimmino n. 35.

Il Box auto si compone di uno spazio rettangolare con altezza interna di ml 3,60 e di dim. Largh m. 3,85 e Lungh 10,80 in totale per mq. 40,88 di sup. utile è presente un zona con soppalco

posto nella parte opposta all'ingresso di mq. 15,20 ed altezza 1,45 (Allegato 7- Rilievo Planimetrico Garage). Esso risulta individuato in catasto del Comune di Grumo Nevano (NA) al F. 8 Particella 745 subalterno 2 cat. c/6 cl. 6 mq. 39 consistenza catastale mq. 46 r.c. 100,71 . si allega una miniatura della pianta e foto interna.



Rilevo Box Auto



Vista interno box auto posto al piano terra



Particolare interno della zona soppalcata

Per quanto riguarda le parti condominiali, esse corrispondono a tutte le parti comuni del fabbricato come da cod. civ. Il palazzo è costituito in condominio.

Calcolo delle superfici

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Sup. Utile	Esposizione	Condizioni
Box Auto	45,50	50%	22,75	40,88		buone

(n.b. si specifica che la superficie è relativa solo al box, con escluso il soppalco)

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

- 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;

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.

Identificazione pregressa dei beni

L'esperto ha provveduto a richiedere e reperire telematicamente presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli le relative Visure storiche, planimetrie catastali del box auto, elenco sub ed Estratto di mappa; l'elaborato planimetrico non è presente in banca dati del catasto (Allegato n. 4)

Si riportano le Variazioni catastali intervenute

L'atto di pignoramento è riferito a:

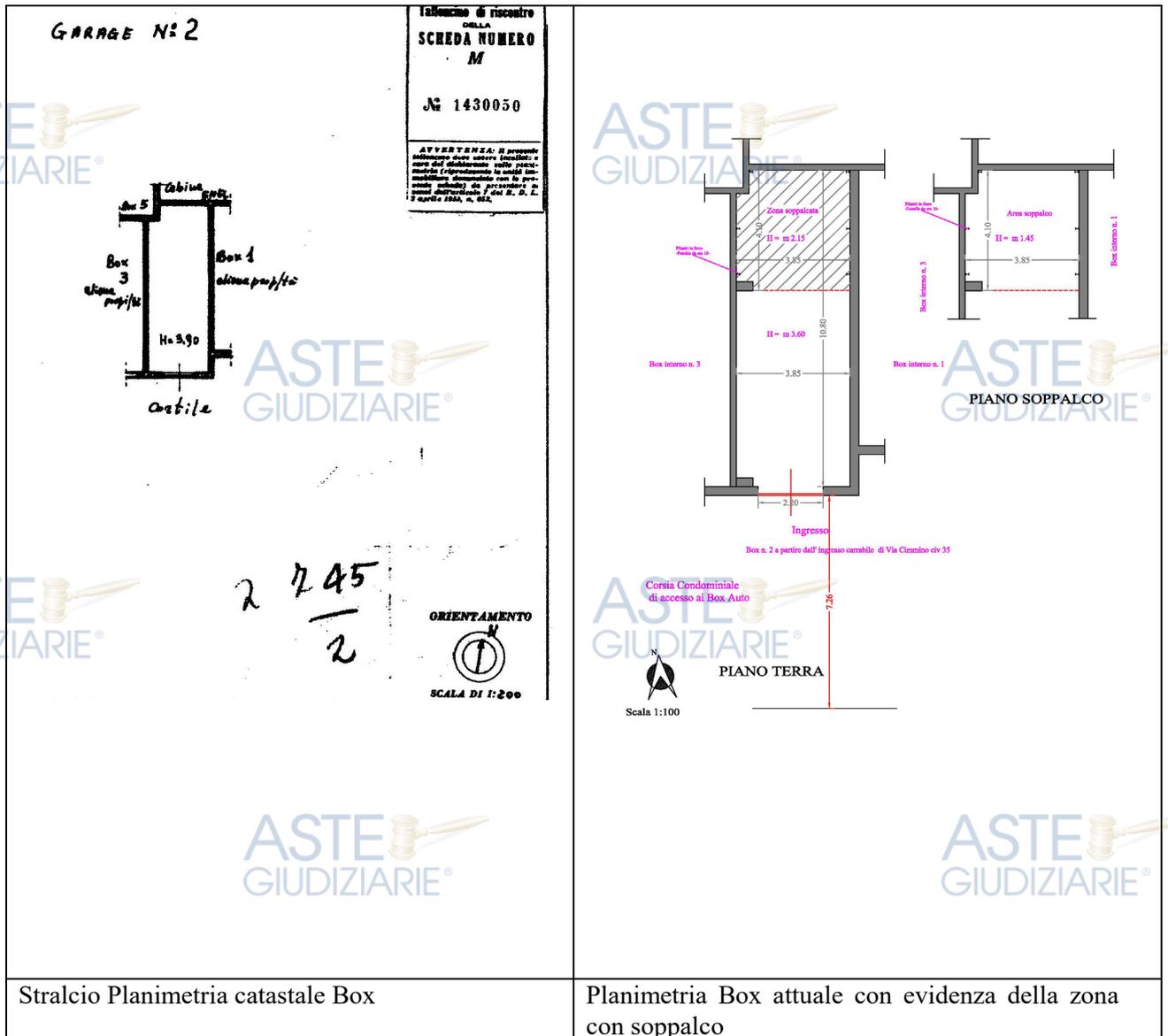
- Box auto sito in Grumo Nevano NA alla Via V. Cimmino 35 identificato catastalmente al: **Foglio 2, part.lla 745, sub 2** cat C/6, Classe 6, consistenza 39 mq. sup. cat. **46 mq. rendita € 100,71**

Il box auto risulta dall'impianto meccanografico in atti dal 30/06/1987.

Il fabbricato risulta costruito sulla particella catastale riferita al C.T. del Comune di Grumo Nevano al foglio 2 P.IIa 556 di mq. 1367 (come risulta da visura catastale).

Per i dati riportati sia nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione che nell'atto di compravendita vi è piena rispondenza

Per quanto riguarda la planimetria del box auto vi sono discordanze solo in merito alla presenza della zona soppalcata accertata sui luoghi. Si ripropongono in miniatura lo stato dei luoghi con la scheda catastale.



Per l'eliminazione delle difformità non necessitano variazioni ma bensì solo lo smontaggio del soppalco esistente.

Non si procede ai fini catastali in quanto una volta smontato il soppalco (come esplicitato al quesito n. 6) vi sarà conformità.

QUESTITO 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 UNICO:

- Piena ed intera proprietà di box auto ubicato in Grumo Nevano (NA) alla Via V. Cimmino n. 35, posto al piano terra; Il piano terra ha ingresso sia carrabile che pedonale posto direttamente su Via V. Cimmino 35; il box in oggetto si trova, entrando dal cancello, si arriva sul cortile condominiale, ed è il secondo al lato Destro; esso confina a Sud con cortile condominiale, a Est con box auto di cui al sub 1 di prop. [REDACTED] a nord con cabina enel, mentre ad Ovest con a Est con box auto di cui al sub 3 di prop. [REDACTED]. Riportato nel C.F. del Comune di Grumo Nevano (NA) al foglio 2 p.lla 745, sub 2, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, (ad avvenuto smontaggio del soppalco presente); vi sono le seguenti Licenze edilizie n. 57/66, 64/67 ed in ultimo variante alle precedenti n. 98/67 del 30.06.1967. **Lo stato dei luoghi non è conforme in quanto è stato realizzato un piccolo soppalco interno;**

PREZZO BASE = 18.270,00 euro (Diciottomiladuecentosettanta/00)

QUESTITO 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.l.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.la interessata).

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.

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.

Dalla trascrizione del Pignoramento avvenuta in data 31/08/2017 si ricostruiscono tutti i passaggi di proprietà dei beni oggetto del pignoramento avvenuti nel ventennio antecedente:

Box auto

Data del titolo di acquisto:

11-03-2011

████████████████████ (NA) il 25/04/1943 - proprietario 1/1
- atto di Compravendita del 11/03/2011 per Notaio Cante Pasquale rep n. 53477/17226 -
trascritto a Napoli 2 il 30/03/2011 ai nn. 12716/9089

████████████████████ - atto di Donazione del 06/07/1987 per
Notaio Amalia Rosaria Tucci Pace rep n. 27926 - trascritto a Napoli 2 il 15/07/1987 ai
nn. 19116/14731.

████████████████████ pervenne giusto atto per Notaio
Fimmanò del 14 dicembre 1968, registrato a Frattamaggiore il 2 gennaio 1969 al
numero 22, trascritto a Napoli il 27 dicembre 1968 al numero 59125.

(allegato 5 - Ispezioni Conservatoria RRII)

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) contesti di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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;

- 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 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:

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);

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

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

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).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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:

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);

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);

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);

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;

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.

I provvedimenti edilizi relativi al fabbricato in oggetto sono la Licenza edilizia n. 57 del 31/05/1966 e successiva variante n. 64/67 del 12/05/1967 rilasciate alla sig.ra De [REDACTED],

poi prima della realizzazione con vendita del lotto comprensive di licenze edilizie ai sigg.ri

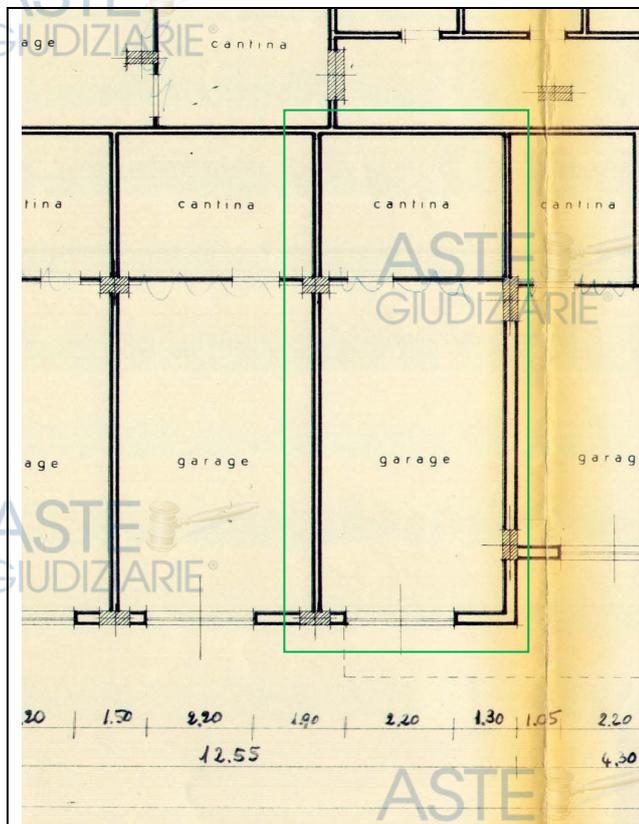
[REDACTED] fu richiesta ulteriore e definitiva variante Licenza Edilizia n.

98/67 del 30/06/1967 (Allegato 8) rilasciata dal Comune di Grumo Nevano per la realizzazione

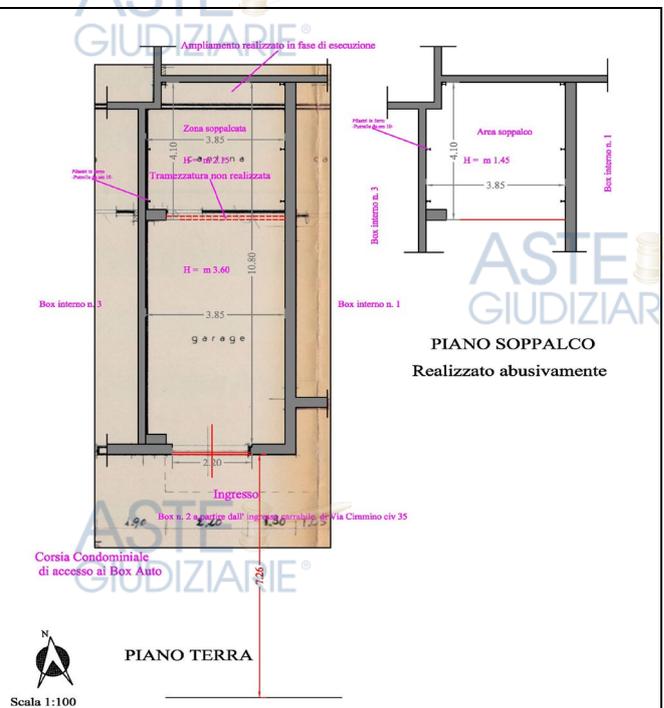
di "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione per complessivi vani 185 compreso accessori". Il certificato di abitabilità è del 11/11/1968, ma non è stato reperito presso l'ufficio tecnico.

Al momento del sopralluogo il sottoscritto effettuava il rilievo del Box Auto oggetto di pignoramento e, confrontandolo con il permesso di costruire rilasciato, rilevava delle difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni in quanto nella Licenza edilizia era prevista una tramezzatura con la costituzione di uno spazio destinato a deposito che non è stato realizzato ed inoltre la tramezzatura lato nord è stata spostata in fase esecutiva di circa cm 80 e infine vi è la presenza di un soppalco non riportato in licenza edilizia .

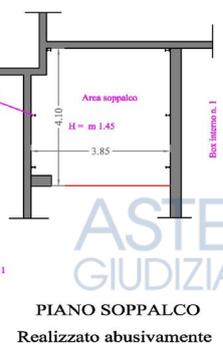
Si è predisposta a seguire pianta grafica del box auto con sovrapposizione di quanto realizzato rispetto al titolo abilitativo.



Pianta come da Licenza Edilizia n. 98/67



PIANO TERRA



PIANO SOPPALCO
Realizzato abusivamente

Rilievo con sovrapposizione della Licenza Edilizia in evidenza il tramezzo non realizzato, l'ampliamento lato nord e la presenza del soppalco.

NON VI È CORRISPONDENZA DEL BOX AUTO PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISPETTO AL TITOLO ABILITATIVO, IN QUANTO NECESSITA DELLO SMONTGGIO DEL SOPPALCO E REALIZZAZIONE DI

TRAMEZZO DIVISORIO PER REGOLARIZZAZIONE COME DA LICENZA EDILIZIA IL TUTTO AI FINI DI EVITARE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL LOCALE DEPOSITO AD AUTORIMESSA.

Il sottoscritto, ai fini delle opere realizzate in difformità del titolo abilitativo, dopo aver contattato l'ufficio tecnico del Comune di Grumo Nevano, ha presupposto la regolarizzazione per quanto riguarda le tramezzature interne e lo smontaggio di una struttura in ferro interna; esse possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 con una CILA tardiva trattandosi di opere interne. In termini di costi urbanistici, essi sono stati reperiti presso l'ufficio tecnico comunale e ammontano a € 100,00 per diritti di segreteria ed € 100,00 per istruttoria Cila .

Mentre per spese tecniche di adeguamento urbanistico si può valutare in € 1.000/00 compreso di iva e cnpaia.

I costi di adeguamento del box auto sono i seguenti: per quanto riguarda il soppalco, il sottoscritto ne prevede lo smontaggio, e la realizzazione di una tramezzatura di chiusura della porzione di spazio destinata a deposito, i costi si possono riassumere in € 400,00 per lo smontaggio del soppalco, ed € 500,00 per la realizzazione di tramezzatura a chiusura dello spazio e € 200 per fornitura e montaggio bussola interna.

- Il certificato di agibilità n. 66 fu rilasciato in data 11/11/1968, ma non reperibile presso l'ufficio tecnico.
 - La destinazione urbanistica della zona dove ricade l'immobile è classificata "B – satura sottozona B/3" nel PRG approvato con Decreto n. 80 del 17/01/2003.
 - Sull'area in oggetto ricadono i seguenti vincoli di natura idrogeologica nel vigente PSAI (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico) approvato con DPCM del 05/10/20
 - P2 (Pericolosità idraulica media)
 - R2 (Rischio idraulico medio)
 - V2 (Vulnerabilità media)/V1 (Vulnerabilità bassa) .
- Si allega Certificazione rilasciata dall'ufficio Tecnico rilasciato in data 14/01/2025 (Allegato n. 3)

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.).

L'immobile oggetto di pignoramento, come risulta dal verbale di sopralluogo congiunto con il custode del 14/11/2024 era occupato dall' esecutato.

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:

- 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).

Gli oneri ed i vincoli ricadono nella sez. B, in quanto oneri da regolarizzare nel contesto della procedura.

I vincoli gravanti sul bene in oggetto oltre al pignoramento da parte del procedente sono:

1. Iscrizione del 31/03/2023 reg. particolare 1903 Reg gen 16932 da parte del Tribunale di Napoli rep. 7590 del 30/07/2018 Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna.
2. Trascrizione sul Box auto del 03/10/2023 reg. part 36743 Reg. Gen. 47297 – pubblico ufficiale Tribunale di Napoli Nord Unep rep. 8827 del 05/09/2023 atto esecutivo, Verbale di Pignoramento Immobili (Presente Procedura) (Allegato 5 Ispezioni Ipotecarie)
3. Regolarizzazione urbanistica
Per quanto riguarda la regolarizzazione della diversa distribuzione interna, il sottoscritto, a seguito di contatto con l'ufficio tecnico del Comune di Grumo Nevano, ha dedotto una quantificazione pari ad €. 200,00 (Diritti)

4. Smontaggio Soppalco e costruzione di tramezzatura interna al box Auto comprensiva di bussola interna ad un costo totale di € 1.100,00
2. Costi Professionali di regolarizzazione urbanistica €. 1.000/00 (comprensivo di iva e cnpaia)

Il box autorimessa fa parte di un complesso abitativo; vi è condominio.

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.

I beni **non** ricadono su suolo demaniale

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.

non vi è la presenza pesi od altri oneri a carico dei beni pignorati.

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:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Si riportano come ricevute tramite mail del 13/01/2025 dall' amministratore p.t. del condominio studio Maresca, le notizie riguardo le spese di gestione condominiale (Allegato 11):

- Importo delle spese ordinarie annue pari ad €. 120,00 con quota mensile pari a €. 10,00
- Spese condominiali non versate, dal 01/01/2022 al 01/01/2025 risultano a debito per spese Ordinarie e Straordinarie € 177,38 (come da prospetto allegato)
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate ma non scadute.
- Si allega regolamento condominiale sono presenti tabelle millesimali. I millesimali relativi al Box auto pignorati sono i seguenti: relativamente alla Tab A millesimi 4,50 relativamente alla Tab. C millesimi 40 (Allegato 12)
- Procedimenti giudiziari in corso come da comunicazione dell'amministratore sono i seguenti:
 - 1) Moscato Pasquale c/ Condominio Spena c/o G.d.P. di Frattamaggiore (NA) – Risarcimento danni fisici – procuratore avv. Tommaso Sorbo con studio in Frattamaggiore (NA) alla Traversa Stazione 11, pec: tommasosorbo@avvocatinapoli.legalmail.it;
 - 2) Del Prete Gabriele c/ Condominio Spena - G.d.P. Frattamaggiore (NA) - risarcimento danni fisici - procuratore avv. Tommaso Sorbo con studio in Frattamaggiore (NA) alla Traversa Stazione 11, pec: tommasosorbo@avvocatinapoli.legalmail.it;

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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 Codice 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.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE 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;

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.

La determinazione del valore dell'immobile è avvenuta utilizzando il criterio di stima del valore di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (International Valuation Standard IVS; European Standards EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il valore di mercato viene qui inteso come "la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico". Tale valore è stato stimato utilizzando la seguente metodologia:

- metodo di comparazione diretta con i dati forniti dal:

1. osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (GEOPOI servizio on line, per l'individuazione del mercato territoriale omogeneo di riferimento, aggiornato con i dati di rivalutazione immobiliare;
2. Quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare
3. Informazioni ed indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona (in particolare Agenzia Immobiliare STUDIO GRUMO NEVANO via Rimembranza 09 - 80028 GRUMO NEVANO (NA) - Tecnoimmobiliare 7 srl Corso Cirillo Domenico, 60/A - 80028 Grumo Nevano (NA) - Agenzia Immobiliare Zunico Casa Via Venezia, 4 - 80027 Frattamaggiore (NA).
4. Reperimento di dati attraverso inserzioni di vendita di siti specializzati per la zona in oggetto

Per fare ciò è necessario procedere da una parte nella definizione della consistenza dell'immobile, dall'altra nella stima dei valori unitari nell'area omogenea di riferimento.

Consistenza del bene

La valutazione della consistenza dell'immobile ovvero delle superfici commerciali dei beni in oggetto è stata effettuata secondo la norma UNI 15733, ed il DPR 138/98 all. C, attraverso la metodologia elaborata dall'UNITER e con le indicazioni fornite dal Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio, in cui si definisce la modalità di misura della superficie commerciale, in particolare come somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, questi ultimi al 50%.

L'Immobile box autorimessa presenta:

Una superficie commerciale complessiva di mq 22,75

Valore unitario di mercato nell'area omogenea di riferimento

Il metodo di stima scelto per comparazione diretta consente di avere una valutazione del valore di mercato dal confronto diretto con i prezzi desunti dal particolare, specifico mercato di riferimento.

Al fine di definire il "mercato elementare omogeneo" di riferimento del bene in questione sotto il profilo di caratteristiche di localizzazione come : ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello di collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, scuole, mercati, uffici facilmente raggiungibili, disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, etc, è stato interrogato l' Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che ha individuato la posizione del fabbricato all'interno della Fascia/zona:

Fascia/zona: Semicentrale - tipologia prevalente: Box Auto

Valori dell' Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Comune di Grumo Nevano

Fascia/zona: Centrale **Codice di zona:** B1 - link zona NA000009

Tipologia prevalente: Box Auto

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	550	830	L	2,3	3,5	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Si prende a riferimento il valore max di **830,00** euro/mq Valore medio per la categoria dei box auto.

Valori dell' Osservatorio del mercato immobiliare del Borsino Immobiliare

Quotazioni immobiliari nel comune di Grumo Nevano

La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili ad uso Box autorimessa** nel Comune di Grumo Nevano . **Il periodo di riferimento è Dicembre 2024.**

Vendita	991,50 €/m ²	Affitto	3,31 €/m ²

Per il mercato omogeneo di riferimento, le quotazioni sono ricavate da elaborazioni sui dati di Agenzia delle Entrate OMI - Istat - Banca d'Italia - Portali immobiliari, nell'area in questione, area centrale del Comune di Grumo Nevano (Na), un valore di mercato di Fascia Media pari a **€ 990,00** al metro quadro.

Valori reperiti attraverso agenzie immobiliare

Utili sono invece, gli elementi ricavati dalle "OFFERTE DI VENDITA" di varie agenzie

immobiliari e di siti specializzati. Possiamo affermare che, pur apparendo tali offerte a volte generiche poiché esse tendono, per il solo fine commerciale, ad esaltare i soli aspetti positivi dell'immobile, tuttavia restituiscono al contempo, un quadro sufficientemente ampio del particolare mercato urbano. Chiaramente al fine di giungere ad un'operazione estimativa, quanto più possibile oggettiva, lo scrivente si è preoccupato di riconoscere e scegliere le unità immobiliari con più elementi di confronto con quelle di cui si vuole determinare il più probabile valore di mercato.

In rispondenza alle caratteristiche dell'unità da stimare, sono state tenute in debita considerazione le offerte di vendita di box siti nel comune di **Grumo Nevano**, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche e posizionali simili ai beni oggetti di stima. Dalle indagini eseguite presso le agenzie immobiliari si è ricavato il prezzo unitario.

Il prezzo dedotto da tali informazioni si aggira intorno ai 1100/00 - 1300/00 €/mq
Per cui mediando si ha:

Costo a mq (Osservatorio Agenzia del Territorio)	Costo a mq (borsino immobiliare)	Valore al mq da informazioni di Agenzie immobiliari ed offerte pubbлицitarie	Costo medio al mq
830,00	990,00	1200/00	1006,00

Valore di mercato con il metodo sintetico

Il calcolo del valore di mercato di un immobile, pur partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadrato in una determinata zona, deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti di merito). Tali coefficienti variano a secondo dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare e dalla dimensione, stato conservativo, qualità delle finiture, dotazioni impianti, dotazioni pertinenze accessorie, caratteristiche posizionali e qualitative, qualità distributiva e funzionalità ambienti.

Definiti tali coefficienti di merito, il Valore di mercato sarà pari al prodotto della Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito ($K_{1..n}$):

$$V_{\text{Mercato}} = S_{\text{commerc.}} \cdot P_u \cdot (1 + K_1 + K_2 + K_3 + K_n)$$

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1*	-10%	-10%
Piano 2*	-3%	-15%
Piano 3*	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Coefficiente di piano	+0,0 (+0%)
Coefficiente di età edificio	-0,0 (0%)
Coefficiente di impiantistica	+0,0 (+%)
Coefficiente dello stato di conservazione	0,00 (0%)
Coefficiente di luminosità	0,00 (0%)
Coefficiente di esposizione	+0,00 (0%)

Dopo un'attenta analisi dello stato conservativo, qualità delle finiture, dotazioni impianti, dotazioni pertinenze accessorie, caratteristiche posizionali e funzionalità ambienti dell'immobile oggetto di stima il coefficiente correttivo pari a 0,00, ovvero le caratteristiche intrinseche nel complesso non sono né maggiorative né riduttive riguardo al valore medio di zona.

UNITA' ABITATIVA

$$V_m = 1006,00 \text{ €/mq} \times 22,75 \text{ mq} = \text{€ } 22.886,50 \text{ in c.t.}$$

Vengono poi adottati i seguenti parametri correttivi ai sensi della L.135 del 2015 art. 568.

Riduzioni/Adeguamenti art. 568cpc	Importo decurtato in euro complessivo
Al valore precedente va applicata una riduzione dal (10 al 20) % come da linee guida - si è ritenuto applicare una riduzione del 10 % perché trattasi di unità venduta da procedimenti giudiziari rispetto ad una vendita al libero mercato	2.138,50
Adeguamento per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, e costi professionali	1.200,00
Smontaggio del sopralco abusivo e realizzazione del muro divisorio nel box auto	1100,00
Adeguamento per lo stato di possesso 0% (Il box risulta occupato)	0,00
Adeguamento per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	0,00

Adeguamento per spese condominiali insolute	177,38
Totale decurtazioni	€ 4.615,88

Dunque il valore di mercato del lotto unico epurato delle somme correttive ai sensi della L.132 del 2015 art. 568 e arrotondato si ha,

Vm = 18.270,00 euro (Diciottomiladuecentosettanta/00) in c.t.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

non vi è quota indivisa.

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.

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

- Certificato di Estratto per riassunto di atto di Matrimonio con annotazioni - Con Atto in data 18/02/2003, a rogito del notaio Ennio del Giudice del distretto notarile di Napoli i coniugi controscritti hanno scelto il regime della separazione dei beni. (Certificazione rilasciata dal Comune di Grumo Nevano in data 11-10-2024) (Allegato 9)
- Certificati di residenza storico dell'esecutato [REDACTED], il quale risiede in Grumo Nevano dal 05-04-2013 data antecedente al Pignoramento, **in Via V. Cimmino n. 35,**

Sono parte integrante della presente relazione, i seguenti allegati:

- Allegato 1 Verbale di Sopralluogo congiunto con il Custode
- Allegato 2 Copia Atto di acquisto Box auto notaio P. Cante .
- Allegato 3 Certificazione di destinazione di Zona urbanistica e vincoli
- Allegato 4 Visure storiche, Planimetria Catastale, Mappa Catastale elenco sub)
- Allegato 5 Ispezione Ipotecarie.
- Allegato 6 Rilievo Planimetrico Box.
- Allegato 7 Confronto tra licenza edilizia e stato dei Luoghi.
- Allegato 8 Licenza edilizia n. 98/67.
- Allegato 9 Estratto di Matrimonio e di Residenza storico dell'esecutato e coniuge.
- Allegato 10 Rilievo Fotografico
- Allegato 11 Certificazione Amministratore di Condominio
- Allegato 12 Regolamento Condominiale

Il sottoscritto, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., ha predisposto:
Relazione di stima, costituita da n.° 32 pagine dattiloscritte.

CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli, rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Aversa li 15/01/2025

L'Esperto



A handwritten signature in black ink, appearing to be "V. Ferrara", written over the stamp.