

TIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa Emanuela MUSI

Procedura esecutiva R.G.E. n.234/2009

Creditore Procedente: FINO 1 SECURITISATION SRL

Debitore esecutato:

Consulenza Tecnica di Ufficio

Torre Annunziata, 23 Febbraio 2023

L'Esperto stimatore

(ing. Giovanni D'Orio)



ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

Con Decreto del **6 dicembre 2022** l'Ill.ma dott.ssa Emanuela MUSI nominava il sottoscritto **ing. Giovanni D'ORIO** esperto estimatore nel procedimento esecutivo promosso dalla **FINO 1 SECURITISATION srl** in danno di **_____ R.G.E. n.234/2009.**

Il successivo **7 dicembre** il nominato consulente provvedeva ad inoltrare l'accettazione di incarico alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari, la cui registrazione veniva confermata mediante controlli telematici di rito.

**PREMESSA**

Dalla lettura del fascicolo d'ufficio si apprendeva che:

- con provvedimento del 12.07.2022 il G.E. disponeva l'aggiornamento della perizia di stima redatta nell'anno 2016 dall'esperto arch. Francesco Di Palma;
- col medesimo provvedimento, il G.E. disponeva, altresì, la riunione dei fascicoli R.G.E. n.234/2009 (piena proprietà, per la quota di 1/2, in danno della _____) e R.G.E. n.65/2001 (piena proprietà, per la quota di 1/2, in danno del _____), essendo stati pignorati i medesimi beni in entrambe le procedure esecutive;
- l'intero compendio pignorato, ricadente nel Comune di Boscotrecase, è così composto:
 1. Locale artigiano, censito al N.C.E.U. al fg.13 – p.lla 237 – sub. 2 - cat. C/2 - cl.1 - cons. 193 mq - R.C. € 318,96 - Via Alberto Carlo snc, piano S1;
 2. Terreno, censito al N.C.T. al fg.13 – p.lla 237 - 260 mq - ente urbano.

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **30/01/2023**, alle ore **10:30**, unitamente al custode giudiziario avv. Vincenzo Parmentola, avevano inizio le operazioni peritali presso l'unità immobiliare ubicata in **Via Salvo D'Acquisto n.52/bis del Comune di Boscotrecase, censita in catasto fabbricati al fg.13 – p.lla 237 – sub. 2 - cat. C/2 - cl.1 - cons. 193 mq - R.C. € 318,96 - Via Alberto Carlo snc, piano S1, intestata a _____, proprietà 1000/1000.**

In dette circostanze di tempo e di luogo il CTU eseguiva una verifica del rilievo metrico rinvenuto in atti; provvedeva a redigere un'adeguata documentazione fotografica dello stato dei luoghi, nonché acquisiva le caratteristiche intrinseche ed estrinseche necessarie per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.



Successivamente, l'esperto proseguiva le indagini peritali presso gli uffici competenti onde verificare l'esistenza di documenti integrativi per l'aggiornamento dell'elaborato peritale del 2016, così come richiesto dall'Ill.mo G.E..

Sono parte integrante della perizia i seguenti allegati:

allegato 1: verbale di 1° accesso;

allegato 2: visure catastali storiche (*Catasto Fabbricati e Terreni*), estratto di mappa e planimetria u.i.;

allegato 3: elenco sintetico delle formalità aggiornato;

allegato 4: certificazione rilasciata dal Responsabile S.U.E. Comune di Boscotrecase del 23/02/2023;

allegato 5: documentazione fotografica;

allegato 6: certificati di residenza debitori eseguiti;

allegato 7: accettazione racc. a/r inoltro CTU ai debitori eseguiti e ricevuta pec al legale del creditore precedente.

RISPOSTE AI QUEISITI

Premessa

In ottemperanza a quanto disposto dal G.E., di seguito si riporteranno le **nozioni integrative** alla perizia rinvenuta nel fascicolo d'ufficio redatta dal CTU arch. Francesco Di Palma (*cfr. relazione tecnica integrativa del 06/05/2016*), limitatamente:

- all'identificazione catastale dei beni pignorati;
- alle ispezioni ipotecarie;
- alla verifica della conformità urbanistica;
- all'aggiornamento del più probabile valore di mercato.

Descrizione del bene, ubicazione, stato di manutenzione e confini

Trattasi di un'unità immobiliare INAGIBILE, un tempo adibita ad uso artigianale (*ex sartoria*), ubicata alla Via Salvo D'Acquisto n.52/bis del Comune di Boscotrecase, disposta su un unico livello, precisamente al piano seminterrato rispetto al viottolo di accesso.

In dettaglio, il locale *de quo*, costituito da un unico ambiente, ha accesso in fondo al corridoio scoperto dal quale è possibile accedere anche al servizio igienico annesso.

Adiacente al locale, a ridosso del cancelletto di ingresso alla proprietà, esiste una piccola scala esterna scoperta che porta al lastico di copertura del laboratorio che, allo stato, risulta asfaltato con guaina ardesiata le cui condizioni sono ormai compromesse. Inoltre, sul calpestio della copertura si

possono notare ferri di armatura *in attesa* afferenti la maglia strutturale dei pilastri di cui é composto il locale.

L'unità immobiliare pignorata, inagibile e lasciata a rovinarsi per le pessime condizioni di manutenzione in ogni sua parte, risulta essere stata ulteriormente danneggiata da un incendio che ha contribuito ulteriormente a compromettere le finiture.

Invero, il locale, per quanto intonacato, é oggetto di fenomeni di infiltrazioni *in atto* provenienti dalla copertura, nonché evidenti macchie di umidità lungo la parete *Nord* che é a diretto contatto con un terrapieno di proprietà altrui. Le citate infiltrazioni hanno causato il distacco di intonaco dal soffitto, tanto che, in talune parti, risultano danneggiate anche le pignatte del solaio in c.c.a. che lo compongono. Analogamente, anche la pavimentazione, in piastrelle da 40x40 cm, gli infissi interni e quelli esterni in alluminio, risultano in condizioni di completo degrado. Infine, per i motivi anzi detti, anche l'impianto elettrico risulta obsoleto e, comunque, non funzionante.

Rispetto alla strada principale, il laboratorio oggetto di pignoramento é posto all'interno di una corte, giunti alla quale, si dovrà accedere dapprima in un viottolo pedonale che risulta in *comune* con altri fondi.

Dall'atto di provenienza si é appreso che l'unità immobiliare in esame confina con viottolo comune di accesso largo circa un metro; con beni e con beni

Dal raffronto catastale si attesta che, ad oggi, l'immobile pignorato confina a *Nord* con appezzamento di terreno (p.lla 729) in catasto intestata a ; ad *Est* con la p.lla 181 in catasto fabbricati intestata a .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle indagini catastali aggiornate si é avuto modo di appurare quanto segue:

Visura Storica al Catasto Urbano a tutto il 28/01/2023

Unità immobiliare censita al Fg.13 - p.lla 237 - sub.2 - cat. C/2 - cl.1 - cons. 193 mq - Sup. catastale 233 mq - R.C. € 318,96 - Via Alberto Carlo snc, piano S1 - intestata ad , in piena proprietà 1000/1000 (giusta variazione del 14/04/2018 - pratica n. NA0113444 in atti dal 18/04/2018 - variazione per presentazione planimetria mancante).

Visura Storica al Catasto Terreni a tutto il 06/02/2023

Terreno, censito al Fg.13 - p.lla 237 - ente urbano - superficie 260 mq - intestata ad , in piena proprietà 1000/1000 (giusta

variazione d'ufficio del 07/04/2016 - pratica n. NA0146929 in atti dal 07/04/2016 - attività A16).

Detto terreno altro non é che l'area di sedime del fabbricato anzi specificato.

Dall'ispezione ai fabbricati della p.lla 237 é risultato che essa risulta composta da n.2 subalterni:

- **Fg.13 - p.lla 237 - sub.1:** *beni comuni non censibili (partita A);*
- **Fg.13 - p.lla 237 - sub.2:** *unità immobiliare anzi specificata.*

Dall'estratto di Mappa del 06/02/2023

E' stato appurato che la sagoma dell'immobile pignorato risulta inserito in mappa riportante l'esatto identificativo catastale.

Dall'esito delle visure catastali eseguite sia ai fabbricati che ai terreni é emerso che l'intestazione della proprietà dei beni pignorati é attribuita interamente all'esecutato (coniuge della sig.ra), piuttosto che nella misura del 50% tra essi.

ISPEZIONI IPOTECARIE A TUTTO IL 02/02/2023

Catasto Fabbricati - Fg.13 - P.lla 237 - sub.2

1. ISCRIZIONE del 24/07/1996 - Reg. Part. n.3009 - Reg. Gen. n.22235
Pubblico ufficiale Gustavo Trotta - Rep. n.51729 del 23/07/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Documenti successivi correlati: iscrizione n.2770 del 16/05/2016
2. ISCRIZIONE del 01/07/2002- Reg. Part. n.4666 - Reg. Gen. n.27227
Pubblico ufficiale Riscossione Tributi Prov. Napoli Banco Napoli SPA - Rep. n.241 del 09/05/2001
IPOTECA LEGALE derivante da Iscrizione Ipotecaria ai sensi dell'art. 77 D.lgs 46/99
3. TRASCRIZIONE del 09/04/2004 - Reg. Part. n.12866 - Reg. Gen. n.17642
Pubblico ufficiale Tribunale - Rep. n.67/3 del 02/10/2003
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHLARATIVA DI FALLIMENTO
4. TRASCRIZIONE del 22/02/2010 - Reg. Part. n.5547 - Reg. Gen. n.8359
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Rep. n.1172/2009 del 28/11/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 16/05/2016 - Reg. Part. n.2770 - Reg. Gen. n.20019
 Pubblico ufficiale Gustavo Trotta - Rep. n.51729 del 23/07/1996
 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA per la
 concessione a garanzia di finanziamento
 Formalità di riferimento: iscrizione n.3009 del 1996

6. TRASCRIZIONE del 13/05/2021 - Reg. Part. n.17444 - Reg. Gen. n.23606
 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Arezzo - Rep. n.8362021 del 22/04/2021
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
 IMMOBILI

Catasto Terreni - Fg.13 - P.lla 237 (sezione urbana)

1. ISCRIZIONE del 24/07/1996 - Reg. Part. n.3009 - Reg. Gen. n.22235
 Pubblico ufficiale Gustavo Trotta - Rep. n.51729 del 23/07/1996
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di finanziamento
 Documenti successivi correlati: iscrizione n.2770 del 16/05/2016
2. ISCRIZIONE del 01/07/2002- Reg. Part. n.4666 - Reg. Gen. n.27227
 Pubblico ufficiale Riscossione Tributi Prov. Napoli Banco Napoli SPA - Rep. n.241 del
 09/05/2001
 IPOTECA LEGALE derivante da Iscrizione Ipotecaria ai sensi dell'art. 77 D.lgs 46/99
3. TRASCRIZIONE del 09/04/2004 - Reg. Part. n.12866 - Reg. Gen. n.17642
 Pubblico ufficiale Tribunale - Rep. n.67/3 del 02/10/2003
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
4. TRASCRIZIONE del 22/02/2010 - Reg. Part. n.5547 - Reg. Gen. n.8359
 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Rep. n.1172/2009 del 28/11/2009
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
 IMMOBILI
5. ISCRIZIONE del 16/05/2016 - Reg. Part. n.2770 - Reg. Gen. n.20019
 Pubblico ufficiale Gustavo Trotta - Rep. n.51729 del 23/07/1996
 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA per la
 concessione a garanzia di finanziamento
 Formalità di riferimento: iscrizione n.3009 del 1996

6. TRASCRIZIONE del 13/05/2021 - Reg. Part. n.17444 - Reg. Gen. n.23606

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Arezzo - Rep. n.8362021 del 22/04/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZA

Per ciò che concerne la provenienza del bene pignorato, si rimanda all'atto di compravendita rinvenuto in atti del 28/08/1981 - Rep. n.1607 - Rac. n.1099 - rogato in Scafati dal notar Raffele Matrone a favore del sig. _____ contro il sig. _____, trascritto al Conservatoria RR.II. di Napoli il 01/09/1981 ai Regg. nn. 21547/18812.

Dal citato atto si evince che l'oggetto della compravendita riguardava l'appezzamento di terreno censito in C.T. del Comune di Boscotrecase alla partita 7357 - Fg.13 - p.lla 237 - are 2,64, sul quale, successivamente, è stato edificato il fabbricato monopiano oggetto di pignoramento.

L'atto di compravendita è avvenuto in regime di *comunione legale* tra coniugi _____, dato che, dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio è stato appurato che i coniugi _____ contrassero matrimonio in data _____ in _____, a margine del quale non risultavano annotazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Nel merito di tale accertamento, lo scrivente CTU precisa che in data 08/02/2023 si è recato presso l'ufficio urbanistico del Comune di Boscotrecase e, previa istanza **prot. n.1351 del 08/02/2023**, ha constatato che per l'immobile oggetto di pignoramento **NON ci sono state variazioni e/o integrazioni rispetto a quanto già accertato dal precedente CTU arch. Di Palma nella sua relazione del 2016.**

Invero, a riprova di quanto appurato, in data **23/02/2023 - prot. uscita n.1953**, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Boscotrecase rilasciava apposita certificazione attestante:

1. che l'istanza di Condomo Edilizio (legge 47/85), presentata in data 27.05.1986 prot. n.9104 da parte del sig. _____ è riferita all'immobile identificato catastalmente in questo Comune al Fg.13, p.lla n.237, sub.2, cat. C/2, sito in Via Salvo D'Acquisto, già Via Carlo Alberto n.5;
2. che per tale abuso risulta pagato a titolo di oblazione l'intero importo dichiarato;

C.so Vittorio Emanuele II n.9 - 84014 Nocera Inferiore (SA)

tel. e fax: 081/191.84.770 - cell.: 331/47.64.184

e.mail: ing.giovannidorio@libero.it - pec: giovanni.dorio@ordingsa.it

6



3. che per tale abuso non risultano versati gli oneri concessori;
4. che il calcolo contenuto nell'istanza, in riferimento alle opere di cui si richiede la sanatoria, ed alla loro data di ultimazione quale dichiarata, fatti salvi gli accertamenti che questo Ente effettuerà in ordine all'effettiva sussistenza dei titoli richiesti per l'applicazione di eventuali riduzioni operate, risulta congruo alle previsioni recate dall'art.39 della Legge 23 dicembre 1994 n.724 e successive modifiche ed integrazioni;
5. che l'istanza di condono edilizio a tutt'oggi non risulta definita.

Pertanto, in considerazione di tale circostanza, si ritiene che i costi necessari per la definizione della pratica di condono edilizio ancora in essere sono pari ad € 12.400, anziché € 14.400 calcolati dal precedente CTU arch. Di Palma in quanto l'aggiornamento catastale è stato successivamente eseguito come da disposizioni del G.E., e sono così composti:

- pagamento *oneri concessori* che ammontano ad € 5.000,00;
- pagamento della *sanzione ambientale* (c.d. indennità risarcitoria) ex art.167 D.lgs 42/2004, ai fini dell'autorizzazione Paesaggistica in sanatoria ex art. 181 D.lgs 42/2004, corrispondenti a circa € 3.000,00;
- attività tecnica svolta da professionista abilitato, secondo i dettami dell'art.35 della Legge 47/85, il cui costo è pari ad € 4.000,00.

Totale costi per la definizione pratica di condono edilizio € 12.400,00

Il bene immobiliare in parola ricade nei Comuni Vesuviani in cui vige il Piano Territoriale Paesistico ex D.M. del 04/07/2022.

AGGIORNAMENTO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Metodo di stima adottato

Onde ricavare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, il metodo di stima adottato dallo scrivente CTU è quello che tiene conto del criterio *sintetico – comparativo* in quanto meglio si adatta alle attuali realtà economiche e di mercato. Esso fa riferimento al valore unitario di superficie di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tuttavia, nel caso di specie, essendo le condizioni del bene alquanto mediocri, per la determinazione del più probabile valore di mercato si applicherà un'opportuna decurtazione dei valori unitari rinvenuti, essendo, questi, ricavati, da un mercato immobiliare *ordinario*.

Calcolo della Consistenza (*Superficie Commerciale - Sc*)

Diversamente da quanto riportato nella precedente perizia redatta dall'arch. Di Palma, per il calcolo della superficie commerciale del locale pignorato, lo scrivente ritiene che sia più adeguato fare riferimento alla *superficie lorda* piuttosto che la superficie utile/calpestable.

In dettaglio, l'identificazione della **superficie commerciale** altro non é che la superficie lorda più quella degli accessori calcolati in quota parte, che, di fatto, coincide proprio con la superficie catastale indicata sulla visura dell'immobile.

Superficie Calpestable: detta anche *superficie netta*;

Superficie Lorda: superficie calpestable + 100% di quella dei tramezzi + 100% di quella dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm) + 50% di quella delle pareti confinanti (fino ad un massimo di 25 cm);

Superficie Commerciale: superficie lorda più quella degli accessori (terrazze, cantine, posti auto, soffitte, balconi ... ecc) calcolati in quota parte mediante dei *coefficienti* di ragguglio (D.P.R. n.138 del 23/03/98).

Pertanto, in riferimento ai dati catastali riportati in visura, si ha che la **Superficie Commerciale - Sc = 233,00 mq**

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Per l'unità immobiliare pignorata si sono reperite informazioni desunte da due fonti distinte rappresentate da fonti *indirette* e fonti *dirette*.

In dettaglio si ha:

FONTI INDIRETTE

- ❖ dalle quotazioni e rendimenti pubblicate dal **Borsino Immobiliare** (www.borsinoimmobiliare.it – gennaio 2023);
- ❖ non sono state rinvenute quotazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare - agenzia delle entrate).

VALORI Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it – gennaio 2023)

Sono stati considerati i valori relativi al mese di gennaio 2023 di **laboratori** compresi nella "zona centro - Piazza S. Anna - Piazza Annunziatella.

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq di Superficie Commerciale)	
			Min	Max
Borsino Immobiliare	Laboratori	Normale	209,00	560,00

Il **valore medio** di mercato che risulta dall'analisi è pari a **384,00 €/mq**.

Come anticipato in precedenza, applicando un coefficiente riduttivo pari al 30% che tiene conto delle condizioni di inagibilità del locale oggetto di stima rispetto a quelle ordinarie di mercato a cui si riferiscono le suddette quotazioni, si ha che il **valore di mercato del bene in parola può essere posto pari a 270,00 €/mq** di Superficie Commerciale.

Pertanto, sulla scorta di quanto rinvenuto, ne conviene che il **più probabile valore di mercato** secondo dette fonti è pari a $(233 \text{ mq} \times 270 \text{ €/mq}) = \text{€ } 62.910,00$.

FONTI DIRETTE (Agenzie immobiliari - aste giudiziarie)

Le ricerche che sono state effettuate per locali adibiti a laboratori e/o capannoni che fanno riferimento ad esperienze/aste di compravendita nelle zone limitrofe a quelle in esame, sono:

N. campione	Fonte	Tipologia	Valore Mercato (€/mq di Superficie Commerciale)
1	Aste giudiziarie	Capannone	220
2	Aste giudiziarie	Laboratorio	195

Sulla scorta di quanto rinvenuto come poc'anzi riportato, essendo il **valore medio di mercato** ricavato dalle **fonti dirette** pari ad € = **208 €/mq**, ne conviene che il **più probabile valore di mercato** secondo dette fonti è pari a $(233 \text{ mq} \times 208 \text{ €/mq}) = \text{€ } 48.464,00$.

Ebbene, mediando i due valori di mercato (fondi indirette e dirette) poc'anzi specificati si ha: € $(62.910,00 + 48.464,00)/2 = \text{€ } 55.687,00$.

A tale valore vanno detratti i suddetti costi per la definizione della pratica di condono edilizio che, come anzi detto, sono pari ad € 12.400,00.

Pertanto, si conclude asserendo che il più probabile valore del bene oggetto di stima risulta pari ad € $(55.687 - 12.400) = \text{€ } 43.287$, ovvero pari ad € **43.000,00** per ragionevoli approssimazioni proprie del mercato immobiliare.

LOTTO UNICO (quota pignorata 100%)

Probabile Valore di Mercato € 43.000,00

(euro quarantatremila/00)

Si precisa che, per effetto del fallimento da parte del coniuge ai sensi dell'art. 191 c.c. - lett. f), la comunione del bene si è sciolta *ope legis*, e, pertanto, allo stato, il bene oggetto di pignoramento risulta in comunione *ordinaria* e non più in comunione *legale*.

La presente relazione, da intendersi integrativa a quella già presente agli atti, è composta da n.10 pagine dattiloscritte escluso il frontespizio, viene depositata in forma telematica alla cancelleria dell'Ill.mo G.E..

La stessa è stata trasmessa a mezzo pec al legale del Creditore Procedente nonché a mezzo racc. a/r ai debitori eseguiti

Boscotrecase, 23 Febbraio 2023

L'esperto
(ing. Giovanni D'ORIO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

