

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III sez Civile

Esecuzioni Immobiliari

ill. ma G.E. dott.ssa Fabrizia Fiore

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N° 119/2022

RELAZIONE ESPERTO STIMATORE

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III sez Civile

Esecuzioni Immobiliari

ill. ma G.E. dott.ssa Fabrizia Fiore

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N° 119/2022

RELAZIONE ESPERTO STIMATORE

PREMESSA

La sottoscritta arch. [REDACTED] con provvedimento del 07/07/2023 veniva nominata CTU Esperto Stimatore nel Procedimento di Esecuzione N°119/2022 promosso da: [REDACTED]". La scrivente prestava il giuramento con modalità telematiche, accettando di svolgere il mandato che si articola nei sotto elencati quesiti :

ELENCO QUESITI:

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

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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.

PREMESSA

Nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°119/2022 la sottoscritta quindi, prestava il giuramento per l'incarico peritale con modalità telematica, l'udienza successiva veniva fissata per il giorno 13/02/2024 per il proseguimento del procedimento, e la comparizione delle parti. Il Giudice concedeva alla sottoscritta il termine sino a 30 giorni prima della suddetta udienza per il deposito della Relazione e l'invio delle copie alle parti.

La sottoscritta ha eseguito nella data 01/08/2023 sopralluogo presso l'immobile oggetto dell' Esecuzione Immobiliare, congiuntamente all'Avv. [REDACTED] (Custode nominato) per la identificazione , ricognizione e il rilievo degli immobili .

Durante l'accesso si è eseguita l'identificazione esterna dell'immobile, e la sottoscritta ha proceduto poi ad eseguire il rilievo fotografico dell'esterno dell'immobile, ha effettuato un confronto con la documentazione già in suo possesso, con lo stato dei luoghi, ed appuntando le differenze riscontrate in loco; poi all'interno dell' immobile pignorato e si è effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico degli Immobili (appartamento piano 3°e box auto al piano seminterrato).

Raccolti sul posto tutti gli elementi utili allo svolgimento dell' elaborato peritale, nei giorni successivi ha esperito le ulteriori indagini relative al mandato conferitole, recandosi presso gli Uffici competenti per raccogliere tutte le informazioni utili a svolgere il

mandato. Ha quindi redatto la presente relazione, rispondendo puntualmente ai quesiti del mandato.

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

Preliminarmente, come richiesto nel mandato del Giudice, la sottoscritta ha esaminato, la documentazione in atti ai sensi dell'ex art 567 cpc verificando che il creditore procedente ha optato per il deposito di:

- Certificazione notarile sostitutiva (Notaio Dott. Calderini Vincenzo del 21/06/2022)

Dalla verifica preliminare della documentazione depositata dal Creditore procedente si evince quindi che essa risulta completa ed idonea.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:

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

In riferimento ai diritti reali pignorati, la sottoscritta ha verificato che il diritto reale indicato nell'Atto di Pignoramento (notificato per il tramite dell'UNEP del Tribunale di Napoli in data 06/04/2022), corrisponde a quello in titolarità della debitrice eseguita [REDACTED] così come riportato nell'Atto di Compravendita (del Notaio D'Angiolella Patrizio in data 15/11/2019 rep.n.4237/2604 in favore della debitrice eseguita [REDACTED])

In riferimento ai beni pignorati, indicati nell'Atto di Pignoramento, essi corrispondono alla loro attuale identificazione catastale, ovvero:

- Appartamento sito nel Comune di Trentola Ducenta (CE) in via Etna, al piano terzo. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al foglio 6, particella 5727, sub 8, cat F/3 (identificazione di immobili in corso di costruzione).

- Box auto sito nel Comune di Trentola Ducenta (CE) in via Etna, al piano seminterrato. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al foglio 6, particella 5727, sub 14, cat. C/6

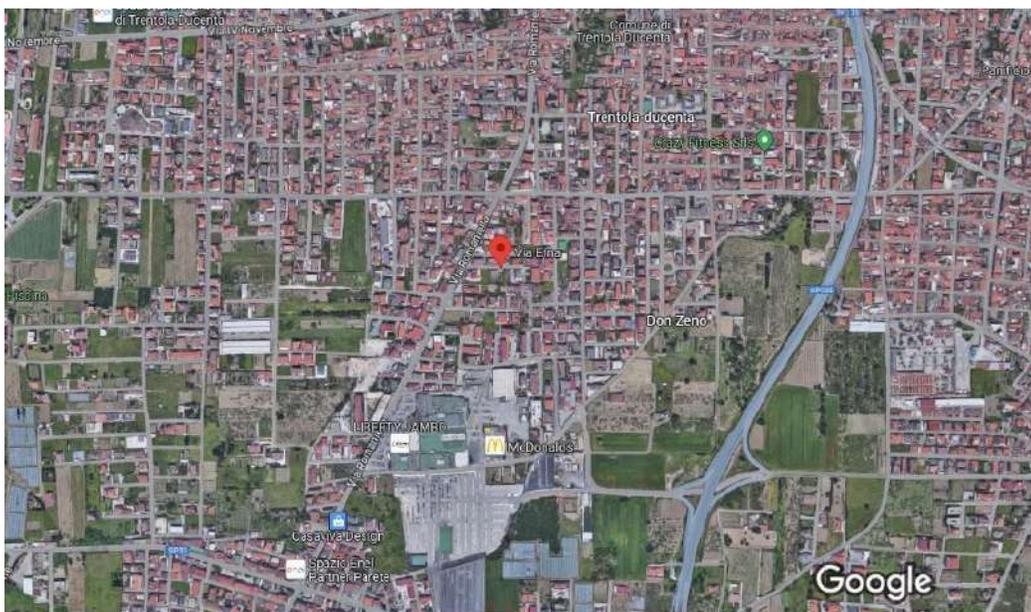
Gli immobili (appartamento e box auto) per la loro natura, costituiscono un Lotto unico per la vendita.

QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

I beni pignorati costituiscono un Lotto unico.

Il lotto si compone di: un'appartamento per civile abitazione posto al 3° piano (mansarda) di un fabbricato di quattro piani fuori terra (compreso piano terra e mansarda) ed un box auto ubicato al piano seminterrato dello stesso edificio sito in via Etna in Trentola Ducenta (CE).

L'edificio si trova in un'area residenziale semi centrale del comune di Trentola Ducenta (CE) tra la Via SS 335 , via Romaniello e via Enrico de Nicola



Vista aerea Via Etna

L'edificio in cui vi sono l'appartamento ed il box auto pignorati, è ubicato in un'area residenziale con edifici simili per caratteristiche tipologiche, esso è di nuovissima edificazione, precisamente, l'anno di costruzione del predetto fabbricato risulta essere il 2015/16 così come si evince dai documenti relativi al Permesso a Costruire n.238 del 04/02/2014.



Vista dell'edificio in via Etna

Il fabbricato ha una destinazione d'uso residenziale, esso è costituito da una serie di appartamenti e box auto al piano seminterrato.

Al fabbricato si accede da un viale privato tale viale è delimitato da un cancello con ingresso pedonale e carrabile.



Edificio in cui è ubicato l'appartamento ed il box auto
Piano mansarda e piano seminterrato

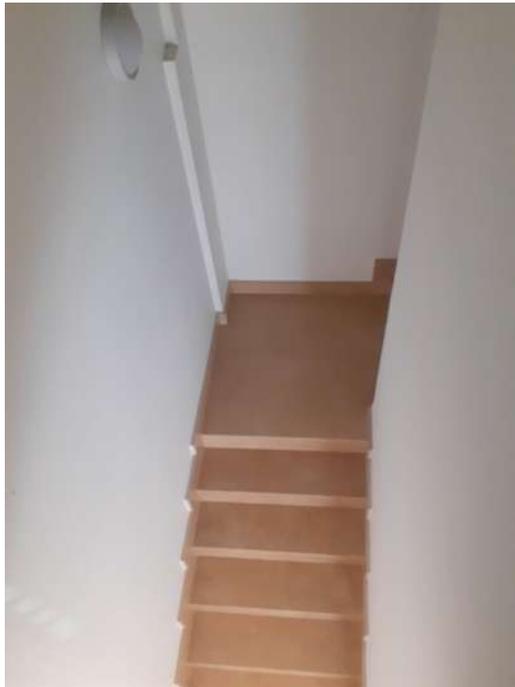


Ingresso carrabile e pedonale su via Etna

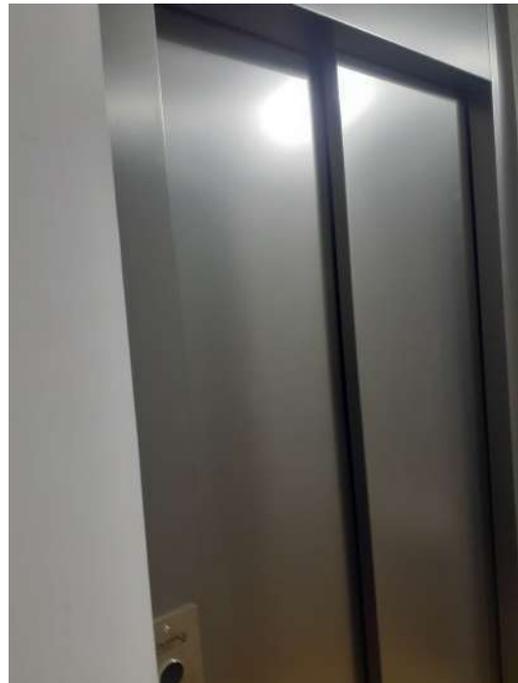
L'edificio ha la struttura portante in cemento armato, esternamente la facciata è trattata ad intonaco (in ottime condizioni), ed ogni appartamento è dotato di balconata. Al piano terzo mansardato sono presenti 4 terrazzini di circa 10 Mq ciascuno.

Il portoncino d'ingresso alla scala condominiale è in vetro e metallo, la scala è in cemento armato rivestita in materiale tipo gres e le pareti sono intonacate. Le porte di ingresso agli appartamenti sono in ferro rifinite con pannelli tipo legno.

E' presente l'impianto ascensore per servire tutti i piani



Scala condominiale



Impianto Ascensore

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al primo terzo (mansarda) del suddetto edificio. Occupa l'intera superficie del piano terzo. Ha l'altezza interna pari a 2,50mt. Esso è composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto due bagni, ripostiglio, cabina armadi, due balconate sui lati lunghi ricavate nelle falde del tetto, e quattro terrazzini sui lati corti. L'appartamento affaccia su quattro lati favorendo un buon riscontro di aria ed un' ottima luminosità.

L'appartamento è in ottimo stato di conservazione, con buoni e nuovissimi materiali delle rifiniture.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in ogni camera ed impianto di Aria Condizionata (split). Gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera, senza persiane esterne; le porte interne sono bianche in legno tamburato. La pavimentazione interna e quella dei balconi esterni è gres tipo parquet.



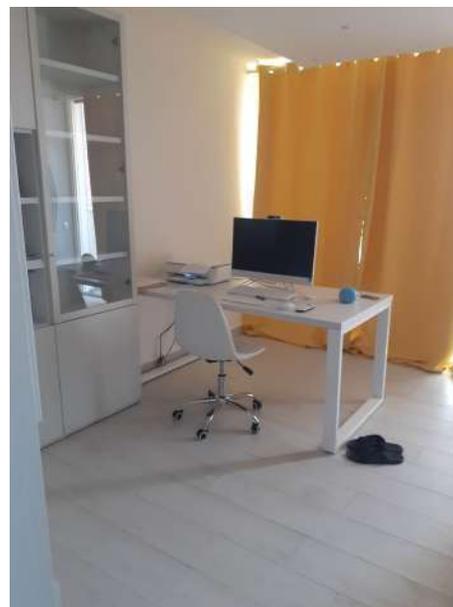
Ingresso appartamento



Soggiorno



Cucina



Camera



Camera



Camera



Bagno



Balcone

Il box auto oggetto di pignoramento è ubicato al piano seminterrato del suddetto edificio. Ha l'altezza interna pari a 2,60 mt. ed una superficie di mq 24. Confina a nord con il sub 15, a sud con il sub 13 e ad est con l'area di manovra. L'accesso al piano seminterrato è dalle scale condominiali e da una rampa carrabile ubicata al lato dell'edificio.

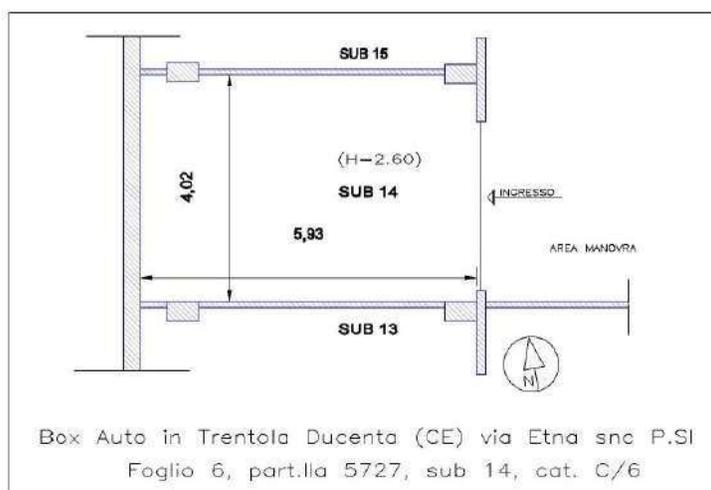
La pavimentazione è di cemento industriale. Le pareti sono rifinite ma non intonacate. La chiusura è con serranda di metallo manovrata elettricamente



Rampa carrabile



Box auto



PLANIMETRIA DI RILEVO DELLO STATO DEI LUOGHI BOX AUTO

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

La superficie commerciale complessiva dell'immobile, calcolata facendo riferimento alle convenzioni fornite dall'Agenzia del Territorio è pari alla somma della superficie calpestabile coperta dell'appartamento (mansardato calcolato al 75%) ed una percentuale riferita ai muri perimetrali, balconi e terrazzi (calcolata 25%) ed inoltre come pertinenza il box auto al piano seminterrato considerato al 40% da cui: **SUP. COMMERCIALE TOTALE = MQ 136.03**

Nel dettaglio:

Sup. comm. coperta (75% utile interna + perc. muri perimetrali) = MQ 109,50

Sup. comm. 2 Balconi e 4 Terrazzi (25% della sup.) = MQ 17,00

Sup comm. Pertinenza Box auto (40% della sup.) = MQ 9.53

Totale Superficie Commerciale Immobile (appartamento in mansarda +box auto)= MQ 136,03

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

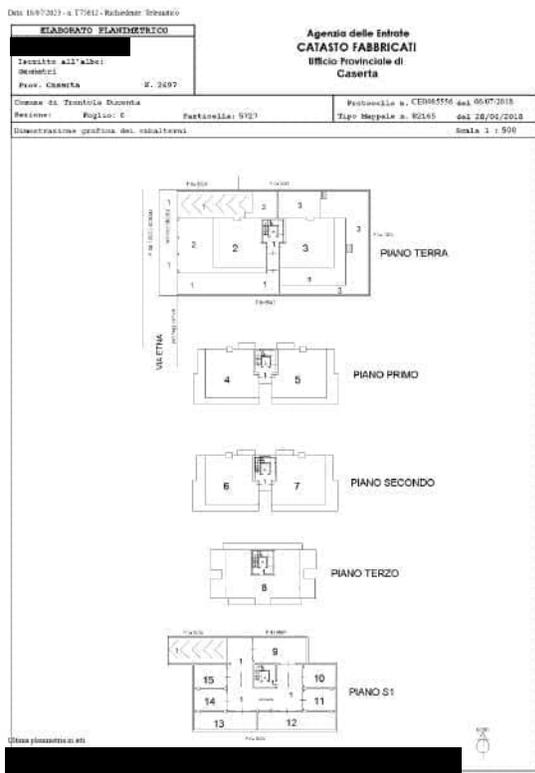
Identificazione catastale dei beni pignorati e costituenti il LOTTO UNICO per la vendita:

- Appartamento sito nel Comune di Trentola Ducenta (CE) in via Etna, al piano terzo. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al foglio 6, particella 5727, sub 8, **cat F/3 (identificazione di immobili in corso di costruzione).**
- Box auto sito nel Comune di Trentola Ducenta (CE) in via Etna, al piano seminterrato. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al foglio 6, particella 5727, sub 14, cat. C/6
- si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali e non si riscontrano difformità in tal senso. Tuttavia si evidenzia che la categoria catastale F/3 (che identifica un immobile in corso di costruzione), non corrisponde allo stato dei luoghi attuale (appartamento completo) dell'immobile pignorato.
- Non risultano variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un

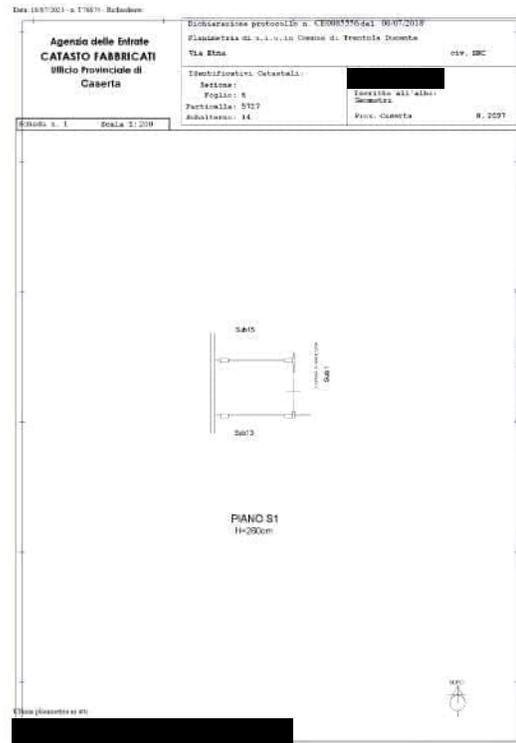
momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento;

- Risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi rilevata e la situazione riportata nella planimetria catastale: nella planimetria catastale del sub 8 (appartamento), essendo l'immobile inquadrato catastalmente come F/3 (in corso di costruzione) è evidenziato soltanto il perimetro del terzo piano dell'edificio su cui si sviluppa l'appartamento. Non è mai stata depositata la planimetria che identifica l'immobile come appartamento, finito e non in corso di costruzione
- Per il box auto , sub 14 cat. C/6 non risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi rilevata e la situazione riportata nella planimetria catastale.

PLANIMETRIE CATASTALI



Sub 8 Appartamento



Sub 14 Box Auto

QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Lotto Unico:

Piena ed intera proprietà della esecutata [REDACTED] così come riportato nell'Atto di Compravendita (del Notaio D'Angiolella Patrizio in data 15/11/2019 rep.n.4237/2604) di:

- Appartamento sito nel Comune di Trentola Ducenta (CE) in via Etna, al piano terzo. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al foglio 6, particella 5727, sub 8, cat F/3 (identificazione di immobili in corso di costruzione).
- Box auto sito nel Comune di Trentola Ducenta (CE) in via Etna, al piano seminterrato. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al foglio 6, particella 5727, sub 14, cat. C/6

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al primo terzo (mansarda) del suddetto edificio. Occupa l'intera superficie del piano terzo. Ha l'altezza interna pari a 2,50mt. Esso è composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto due bagni, ripostiglio, cabina armadi, due balconate sui lati lunghi ricavate nelle falde del tetto, e quattro terrazzini sui lati corti. L'appartamento affaccia su quattro lati favorendo un buon riscontro di aria ed un ottima luminosità. L'appartamento è in ottimo stato di conservazione, con buoni e nuovissimi materiali delle rifiniture. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in ogni camera ed impianto di Aria Condizionata (split).Gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera, senza persiane esterne; la pavimentazione interna e quella dei balconi esterni è gres tipo parquet.

Il box auto oggetto di pignoramento è ubicato al piano seminterrato. Ha l'altezza interna pari a 2,60 mt. ed una superficie di mq 24. L'accesso al piano seminterrato è dalle scale condominiali e da una rampa carrabile ubicata al lato dell'edificio.

La pavimentazione è di cemento industriale. Le pareti sono rifinite ma non intonacate. La chiusura è con serranda di metallo manovrata elettricamente.

Risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi rilevata e la situazione riportata nella planimetria catastale: nella planimetria catastale del sub 8 (appartamento), essendo l'immobile inquadrato catastalmente come F/3 (in corso di costruzione) è evidenziato soltanto il perimetro del terzo piano dell'edificio su cui si sviluppa l'appartamento. Non è mai stata depositata la planimetria che identifica l'immobile come appartamento, finito e non in corso di costruzione

Per il box auto, sub 14 cat. C/6 non risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi rilevata e la situazione riportata nella planimetria catastale.

L'edificio in cui sono ubicati i due immobili pignorati (appartamento e box auto) è stato assentito/costruito con Permesso a Costruire n.238/2013 del 04/02/2014, successivamente è stata presentata una S.C.I.A. per la 'rimodulazione interna dei singoli ambienti' a cui è seguito un provvedimento di diniego definitivo di rigetto della suddetta S.C.I.A.

A seguito di Accertamento Tecnico/Urbanistico del 27/01/2021 richiesto dai Carabinieri di Trentola Ducenta, si riscontra che l'unità immobiliare (appartamento pignorato) risulta essere "completamente abusiva". Sull'immobile pignorato (appartamento), pende quindi un'**Ordinanza di Demolizione** dell' 08/02/2021

Si precisa che nell' Atto di Compravendita (nel 2019) l'immobile è identificato e trasferito come sottotetto non abitabile, ed allo stato grezzo. I lavori di completamento sono stati eseguiti in difformità a quanto previsto dal PDC assentito, da cui la suddetta Ordinanza di Demolizione.

Si evidenzia che l'appartamento soddisfa i requisiti degli standards edilizio di abitabilità (altezze interne, servizi e aperture), ma non quelli urbanistici in quanto l'unità immobiliare è stata edificata in difformità a quanto previsto dal PDC assentito, e quindi dichiarata "completamente abusiva"(Accertamento Tecnico/Urbanistico del 27/01/2021). Gli immobili (appartamento e box auto) in oggetto fanno parte di un fabbricato la cui epoca di costruzione risulta essere tra il 2015/2016.

Prezzo base d'Asta del lotto unico pari a: € 113.000,00 (centotredicimila/00)

QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento al piano terzo e di un box auto al piano seminterrato di un edificio in via Etna nel Comune di Trentola Ducenta, identificati al N.C.E.U. al Foglio 6, part. 5727, sub 8 e sub 14.

Entrambi gli immobili sono pervenuti alla debitrice esecutata [REDACTED] [REDACTED] per Atto di Compravendita per Notar Patrizio D'Angiolella del 15/11/2019, rispettivamente l'appartamento (sottotetto non abitabile) per acquisto, ancora in corso di costruzione (F/3) dall' [REDACTED] ed il box auto per acquisto c

Alla [REDACTED] l'appartamento era pervenuto ai rogiti dello stesso Notaio per acquisto del 31/10/2019 dalle germane [REDACTED]. Le stesse germane cedevano i diritti di proprietà sul box alla [REDACTED], con atto del 26/07/2019. Alle danti causa il terreno su cui è stato edificato l'intero compendio era pervenuto in nuda proprietà per donazione ai rogiti del Notaio Maria Rosaria Foggia del 11/03/1997 da [REDACTED], donante ed usufruttuario dei beni. Alla morte dello stesso, il 16/07/1999, l'usufrutto si consolidava alla nuda proprietà.

La storia degli intestati in Catasto corrisponde a quella sopra descritta.

QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Procedendo alla verifica della documentazione relativa alla regolarità Urbanistico - Edilizia del bene pignorato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta, e dalla verifica della documentazione agli atti, nonché dalla documentazione acquisita presso gli uffici preposti, si evince che:

L'edificio in cui sono ubicati i due immobili pignorati (appartamento e box auto) è inquadrato Urbanisticamente nel previgente P.R.G. in Zona "B3 Residenziali Esistenti e di Completamento rade", inoltre nel vigente P.U.C. in Zona "B1 Residenziale di più recente Edificazione".

L'edificio è stato assentito/costruito con Permesso a Costruire n.238/2013 del 04/02/2014, successivamente è stata presentata una S.C.I.A. (prot.9452 del 08/07/2019) per la 'rimodulazione interna dei singoli ambienti'. Con nota dell'Ufficio Urbanistica (prot.746 del 14/01/2021) è stato emesso provvedimento di diniego definitivo di rigetto della suddetta S.C.I.A.

Successivamente, è stato eseguito un sopralluogo e accertamento Tecnico/Urbanistico del 27/01/2021 richiesto dai Carabinieri di Trentola Ducenta, nel cui verbale, si riscontra che l'unità immobiliare (appartamento pignorato) risulta essere "completamente abusiva". Sull'immobile pignorato (appartamento), pende quindi un'**Ordinanza di Demolizione** dell' 08/02/2021

E' stato poi inoltrato da parte della esecutata [REDACTED] un Ricorso al Tar (08/04/2021) per l'annullamento della suddetta "Ordinanza di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi in conformità al PDC n.238/2013", ma ad oggi il ricorso ancora non ha avuto alcun seguito.

Si precisa che nell' Atto di Compravendita (nel 2019) l'immobile è identificato e trasferito come sottotetto non abitabile, ed allo stato grezzo. I lavori di completamento sono stati eseguiti in difformità a quanto previsto dal PDC assentito, da cui l'Ordinanza di Demolizione.

Si evidenzia che l'appartamento soddisfa i requisiti degli standards edilizio di abitabilità (altezze interne, servizi e aperture), ma non quelli urbanistici in quanto l'unità immobiliare è stata edificata in difformità a quanto previsto dal PDC assentito, e quindi dichiarata "completamente abusiva" (Accertamento Tecnico/Urbanistico del 27/01/2021).

QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Gli immobili pignorati:

- Appartamento sito nel Comune di Trentola Ducenta (CE) in via Etna, al piano terzo. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al foglio 6, particella 5727, sub 8, cat F/3 (identificazione di immobili in corso di costruzione).
- Box auto sito nel Comune di Trentola Ducenta (CE) in via Etna, al piano seminterrato. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al foglio 6, particella 5727, sub 14, cat. C/6

risultano essere in possesso della debitrice esecutata [REDACTED]

[REDACTED] che lo occupa.

QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In merito alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici e formalità pregiudizievoli gravanti sul bene, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per gli immobili pignorati, si evince quanto segue:

- Non risultano altre procedure esecutive relative ai beni pignorati. Tuttavia dalla relazione notarile emerge la trascrizione di un pignoramento (29.03.2022) a favore della [REDACTED] odierna creditrice procedente contro la [REDACTED] esecutata; risulta infine trascritto il pignoramento da cui trae origine la presente procedura.
- Su l'immobile pignorato (appartamento), pende un'**Ordinanza di Demolizione** dell' 08/02/2021 a seguito del precedente sopralluogo tecnico/urbanistico del 27/01/2021 richiesto dai Carabinieri di Trentola Ducenta, nel cui verbale, si riscontra che l'unità immobiliare (appartamento pignorato) risulta essere "completamente abusiva".
- Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici.

Elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli da Ispezioni Ipotecarie del 27/12/2023:

Comune di TRENTOLA DUCENTA (CE) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0006 Particella 05727 **Subalterno 0014**

1. TRASCRIZIONE del 06/08/2019 - Registro Particolare 21628 Registro Generale 27995
Pubblico ufficiale D'ANGIOLELLA PATRIZIO Repertorio 3932/2479 del 26/07/2019
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 27/11/2019 - Registro Particolare 30716 Registro Generale 39762
Pubblico ufficiale D'ANGIOLELLA PATRIZIO Repertorio 4137/2604 del 15/11/2019
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 29/03/2022 - Registro Particolare 9437 Registro Generale 11968
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 5206 del 03/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 26/04/2022 - Registro Particolare 12249 Registro Generale 15534
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 8187 del 06/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Comune di TRENTOLA DUCENTA (CE) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0006 Particella 05727 **Subalterno 0008**

1. TRASCRIZIONE del 18/11/2019 - Registro Particolare 29420 Registro Generale 38178
Pubblico ufficiale D'ANGIOLELLA PATRIZIO Repertorio 4103/2581 del 31/10/2019
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 27/11/2019 - Registro Particolare 30715 Registro Generale 39761
Pubblico ufficiale D'ANGIOLELLA PATRIZIO Repertorio 4137/2604 del 15/11/2019
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 29/03/2022 - Registro Particolare 9437 Registro Generale 11968
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 5206 del 03/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 26/04/2022 - Registro Particolare 12249 Registro Generale 15534
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 8187 del 06/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalle indagini svolte presso il N.C.E.U. del Comune di Trentola Ducenta, nonché dall'esame degli atti di provenienza dell'immobile, si evince che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il diritto sui beni (appartamento e box auto) della debitrice pignorata [REDACTED] [REDACTED] è la proprietà (Atto di Compravendita del Notaio D'Angiolella Patrizio in data 15/11/2019 rep.n.4237/2604)

QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Gli immobili pignorati, come ampiamente descritto, sono ubicati in un nuovissimo edificio residenziale con appartamenti ai piani, box auto al piano seminterrato ed area comune delimitata da recinzioni e cancello di accesso.

La quota condominiale ordinaria attribuita ai beni pignorati è pari a circa €89,00 al mese (come dichiarato in sede di accesso), e non risultano pagamenti inevasi.

Su l'immobile pignorato (appartamento), pende un'**Ordinanza di Demolizione** dell'08/02/2021 a seguito del precedente sopralluogo tecnico/urbanistico del 27/01/2021 richiesto dai Carabinieri di Trentola Ducenta, nel cui verbale, si riscontra che l'unità immobiliare (appartamento pignorato) risulta essere "completamente abusiva".

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

L'immobile in oggetto, da ritenersi ad esclusiva destinazione residenziale, è ubicato nel Comune di Trentola Ducenta, in zona semicentrale in un'area residenziale con edifici simili per caratteristiche tipologiche, esso è di nuovissima edificazione, e costituisce certamente un bene commerciale appetibile, in virtù della ubicazione correlata all'attuale standard qualitativo dei servizi infrastrutturali.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale sono stati utilizzati i coefficienti (ex Norma Uni 10750/2005):

Per ricercare il più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO riferendosi ai PREZZI DI MERCATO MEDI, la sottoscritta ha inteso effettuare il metodo di stima a suo giudizio più affidabile e di seguito descritto:

METODO DI STIMA DIRETTO SINTETICO-COMPARATIVO

Il metodo di stima diretto sintetico-comparativo riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato".

Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche di mercato dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Per fare ciò, la scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando: la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate** – Servizi Catastali (riferito al 1° semestre Anno 2023), per dati relativi ad un prezzo unitario variabile e di tale indagine se ne riportano i risultati.

il **Borsino Immobiliare** relativo al Comune di Trentola Ducenta zona semicentrale residenziale, tenendo conto della classificazione catastale - Abitazioni civili

Infine si è indagato sui prezzi a MQ di immobili simili, disponibili presso la **Agenzie Immobiliari di zona**, riferendosi ad immobili analoghi nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima e per appartamenti molto simili per tipologia e superficie.

Gli scostamenti tra i valori reperibili attraverso le tre diverse fonti sono minimi, a conforto della attendibilità della stima.

FONTE 1: O.M.I.



Home / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Indagine Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **CECITA'**

Comune: **TRENTOLA DUCENTA**

Fascicolo: **Censui/CONTINUIUMINOI EDIFICAZIONE**

Classe di zona: **03**

Motivazione catastale: **03/03/03 (A/B)**

Tipologia prevalente: **03/03/03 (A/B)**

Dedicazione: **03/03/03 (A/B)**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	2,2	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L	2,6	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L	2,2	3,2	L

FONTE 2: BORSINO IMMOBILIARE



FONTE 3: Agenzie immobiliari di Zona (Aversana Immobiliare - TempoCasa - Meraglia Immobiliare) - Comune di Trentola Ducenta. Appartamenti in zone simili con analoghe superfici e tipologia e condizione: media dei valori: 1.736,00 €/mq

TABELLA di RAFFRONTO dei VALORI DI MERCATO ABITAZIONI su 3 diverse FONTI (OMI e Borsino Imm. si utilizzeranno i valori di fascia alta, più allineati con mercato immobiliare e le caratteristiche dell'immobile pignorato)

ELENCO QUOTAZIONI IN ZONA	Euro/mq
VALORE OMI ABITAZIONI	€ 1.400,00
VALORE BORSINO IMMOB. ABITAZIONI	€ 1.485,00
VALORE AGENZIE IMMOBILIARI (media)	€ 1.736,00
<u>VALORE MEDIO AL MQ ABITAZIONI</u>	€ 1.540,50

Pertanto si deducono i seguenti valori medi per abitazioni: € 1.540,50/ MQ

Conclusioni della stima

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il “metro quadrato” di superficie coperta complessiva, aggiungendo come consuetudine una percentuale riferita alle murature; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze (il box auto è stato considerato come pertinenza dell'appartamento).

Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto del prezzo medio di mercato ricavato dal raffronto sopra riportato; inoltre si applicherà una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato

(differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile) che viene dalla scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.

Superficie commerciale lotto unico (appartamento in mansarda e box auto) = 136,08 MQ

- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 1.540,50 - 10% = € 1.386,45

Valore stimato Immobile Lotto unico: mq 136,08 x €/mq 1.386,45= € 188.668,11
--

ADEGUAMENTI e DETRAZIONI PER LA RETTIFICA DEL VALORE DI STIMA:

Il valore sopra calcolato va tuttavia rettificato per tener conto, ai fini della vendita del fatto che l'immobile nella sua attuale configurazione, non risulta legittimo e con un Ordinanza di demolizione a proprio carico. La rettifica del valore stimato, va fatta tenendo conto che l'aggiudicatario che acquista l'immobile abusivo, pur godendone del valore d'uso (limitato), potrà trasferire il bene esclusivamente mediante disposizione mortis causa, e non trasferirlo a terzi con atti inter vivos (a meno di un ripristino dello stato dei luoghi eliminando gli abusi edilizi). La scrivente quindi ipotizza ragionevolmente una decurtazione dal valore commerciale stimato, pari al 40%.

Si desume quindi valore finale stimato degli immobili che compongono il Lotto unico (appartamento in mansarda e box auto) decurtato del 40% sarà pari a:

€ 188.668,11- (40%) = € 113.200,86

VALORE COMMERCIALE LOTTO UNICO = € 113.200,86

Sulla scorta del valore di mercato del Lotto Unico determinato come sopra, e le necessarie detrazioni applicate, la scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione il:

<u>Prezzo base d'Asta del lotto unico pari a: € 113.000,00 (centotredicimila/00)</u>

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

Gli immobili, Lotto unico, oggetto del pignoramento (appartamento e box auto) siti in Trentola Ducenta alla via Etna , al terzo piano mansardato (appartamento) ed al piano seminterrato (box auto) sono un'unica quota in piena ed intera proprietà della debitrice eseguita [REDACTED]

QUESITO 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dalle informazioni ricavate dal Certificato di Camera di Commercio, risulta che [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

oooooooooooo

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed osservazioni che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti in causa ritenessero opportuni.

Tanto in ottemperanza a quanto richiestomi

Napoli 12/01/2024

il CTU
[REDACTED]

ELENCO ALLEGATI:

- AII.01 VERBALI DI ACCESSO
- AII.02 VISURE CATASTALI ATTUALE E STORICA
- AII.03 VISURE IPOTECARIE
- AII.04 PLANIMETRIE CATASTALI DEI BENI PIGNORATI
- AII.05 PLANIMETRIE DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI
- AII.06 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- AII.07 STRALCIO PUC Trentola Ducenta
- AII.08 FONTI PER LA STIMA DELL' IMMOBILE (BORS. IMMOB. ,OMI, AGENZIE IMMOB. DI ZONA)
- AII.09 ATTO DI COMPRAVENDITA (Notaio Patrizio D'Angiolella del 15/11/2019)
- AII. 10 CERTIFICATO Camera Commercio (.Dicembre 2023)
- AII. 11 VERBALE DI ACCERTAMENTO TECNICO PER RISCONTRO ABUSI
- AII. 12 ORDINANZA DI DEMOLIZIONE