

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n°2/2023

G.E.: Dott.ssa EMANUELA MUSI

PARTI NEL PROCEDIMENTO:

Creditore procedente: ...omissis...

Procuratori: ...omissis...

Debitore: ...omissis...

Procuratori: ...omissis...

RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI

Il Tecnico

Dott. Ing. Orlando Laudonio



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

In adempimento all'incarico di *esperto nella stima di immobili*, conferitogli dall'Ill.mo G.E., dott.ssa **Emanuela Musi**, per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al Ruolo Generale al n° 2/2023 del Tribunale di Torre Annunziata (Na) tra:

➤ *...omissis...* (creditore procedente);
contro
➤ *...omissis...* (parte debitrice);

il sottoscritto **ing. Orlando Laudonio**, con domicilio professionale in Nocera Inferiore (Sa) al Corso Vittorio Emanuele II civ. 142, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 6172, riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel conferimento di incarico, attraverso la seguente *relazione di stima*.

☞☞☞

INDICE DEI PARAGRAFI

Premesse	4
Risposte ai quesiti	5
➤ <i>QUESITO 1)</i>	5
➤ <i>QUESITO 2)</i>	13
➤ <i>QUESITO 3)</i>	14
➤ <i>QUESITO 4)</i>	23
➤ <i>QUESITO 5)</i>	27
➤ <i>QUESITO 6)</i>	30
➤ <i>QUESITO 7)</i>	36
➤ <i>QUESITO 8)</i>	40
➤ <i>QUESITO 9)</i>	41
➤ <i>QUESITO 10)</i>	46
➤ <i>QUESITO 11)</i>	47
➤ <i>QUESITO 12)</i>	55
➤ <i>QUESITO 13)</i>	56
➤ <i>QUESITO 14)</i>	57
➤ <i>QUESITO 15)</i>	58
➤ <i>QUESITO 16)</i>	59
➤ <i>QUESITO 17)</i>	60
➤ <i>QUESITO 18)</i>	62
➤ <i>QUESITO 19)</i>	63
➤ <i>QUESITO 20)</i>	70
Descrizione finale sintetica del compendio pignorato	75

PREMESSE

Per effetto della *nomina ad esperto nella stima di immobili*, il sottoscritto ingegnere, in data 30 maggio 2023, previo giuramento di rito, otteneva il mandato di rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.E., dott.ssa Emanuela Musi, indicati nel verbale di giuramento (Cfr. Allegato 1).

☞☞☞

RISPOSTE AI QUESITI

➤ QUESITO 1)

*“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l’esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell’esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l’esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l’atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell’esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l’esecutato sia un imprenditore)”*****

○

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

La documentazione prodotta agli atti da parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'art. 567, 2° comma c.p.c. ed in riferimento al compendio immobiliare pignorato, si costituisce di una Certificazione Notarile (Cfr. Allegato 8), redatta dal dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (Pa), il quale in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali e dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, nonché attraverso l'esame del ventennio, ha certificato che la società denominata *...omissis...*, risulta essere titolare per l'intera proprietà delle seguenti unità immobiliari:

1. Foglio 15, particella 26, subalterno 31, zona censuaria 1, Gragnano (Na) via Nuova San Leone n. 86, piano T, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 79 m², rendita catastale euro 919,29;
2. Foglio 15, particella 26, subalterno 47, zona censuaria 1, Gragnano (Na) via Nuova San Leone n. 86, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 80 m², superficie catastale 89 m², rendita catastale euro 301,61.

Relativamente alla provenienza degli immobili pignorati, il Notaio Lunetta ha riferito che i suddetti immobili, risultano di piena ed esclusiva proprietà della *...omissis...*, per acquisto fattone dai sigg. *...omissis...*, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Branca Adolfo di Napoli, n. 91875 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, in data 02.08.2002, ai nn. 36048/28054.

Invece, in merito alla presenza di eventuali formalità pregiudizievoli, il dott. Lunetta, ha certificato che nel periodo esaminato sono state ravvisate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 23.06.2008 ai nn. 33034/6533, nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 16.06.2008 ai rogiti del Notaio Branca Francesco da Sapri, rep. n° 2138/1389, a favore di ...omissis... e contro ...omissis..., per un montante ipotecario di € 250.000,00 ed un capitale di € 125.000,00. Durata 10 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà degli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterni 31 e 47;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 08.03.2017 ai nn. 10327/1272, nascente da decreto ingiuntivo del 02.12.2016, Tribunale di Torre Annunziata, rep. n°5755, a favore dei sigg. ...omissis... e contro ...omissis..., per un montante ipotecario di € 220.000,00 ed un capitale di € 220.000,00, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di immobili diversi da quelli pignorati;
- **Ipoteca della riscossione** iscritta il 24.10.2017 ai nn. 46330/6116, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 23.10.2017, Agenzia Delle Entrate Riscossione da Roma, rep. n° 4734/7117, a favore di ...omissis... e contro ...omissis..., per un montante ipotecario di € 799.335,92 ed un capitale di € 399.667,96, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà degli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterni 31 e 47,

oltre altri non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare;

▪ **Ipoteca giudiziale** iscritta il 20.06.2018 ai nn. 28015/3932, nascente da decreto ingiuntivo del 22.09.2016, Tribunale di Torre Annunziata, rep. n°1331, a favore dei sigg. ...omissis... e contro ...omissis..., per un montante ipotecario di € 10.268,00 ed un capitale di € 8.923,10, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 31, oltre altri non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare;

▪ **Ipoteca volontaria** iscritta il 25.06.2020 ai nn. 21176/3017, nascente da concessione a garanzia di cambiali del 24.06.2020 ai rogiti del Notaio Troisi Enrico da Napoli, rep. n° 10282/6600, a favore della società ...omissis... e contro ...omissis... ed i sigg. ...omissis..., per un montante ipotecario di € 540.000,00 ed un capitale di € 540.000,00. Durata 8 anni e 6 giorni (n. titoli di credito garantiti 4) avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà degli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterni 31 e 47, oltre altri non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare;

▪ **Ipoteca volontaria** iscritta il 25.06.2020 ai nn. 21177/3018, nascente da concessione a garanzia di cambiali del 24.06.2020 ai rogiti del Notaio Troisi Enrico da Napoli, rep. n° 10283/6601, a favore della società ...omissis... e contro ...omissis... ed i sigg. ...omissis..., per un montante ipotecario di € 260.000,00 ed un

capitale di € 260.000,00. Durata 8 anni 6 mesi e 6 giorni (n. titoli di credito garantiti 9) avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà degli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterni 31 e 47, oltre altri non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare;

- **Atto esecutivo o cautelare** trascritto il 25.01.2023 ai nn. 4191/3078, nascente da verbale di pignoramento immobili del 19.12.2022, Tribunale di Torre Annunziata, rep. n° 7020, a favore ...omissis... e contro ...omissis... avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà degli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterni 31 e 47.

Orbene, in ragione della presente disamina, è possibile affermare che la documentazione prevista dall'articolo 567, 2° comma c.p.c., in materia di istanza di vendita, risulta essere idonea e completa.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si chiarisce che per il compendio immobiliare in parola si rilevano le formalità rese nel prospetto sintetico unitamente alla produzione peritale (Cfr. Allegati 7.14).

Di seguito in elenco vengono riproposte le sole formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) gravanti sugli immobili pignorati:

Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 31:

1. ISCRIZIONE del 23/06/2008 - Registro Particolare 6533 Registro

Generale 33034. Pubblico ufficiale: Branca Francesco, repertorio 2138/1389 del 16/06/2008. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;

2. **ISCRIZIONE** del 24/10/2017 - Registro Particolare 6116 Registro

Generale 46330. Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione, repertorio 4734/7117 del 23/10/2017. Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo;

3. **ISCRIZIONE** del 20/06/2018 - Registro Particolare 3932 Registro

Generale 28015. Pubblico ufficiale: Tribunale di Torre Annunziata, repertorio 1331 del 22/09/2016. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

4. **ISCRIZIONE** del 25/06/2020 - Registro Particolare 3017 Registro

Generale 21176. Pubblico ufficiale: Troisi Enrico, repertorio 10282/6600 del 24/06/2020. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali;

5. **ISCRIZIONE** del 25/06/2020 - Registro Particolare 3018 Registro

Generale 21177. Pubblico ufficiale: Troisi Enrico, repertorio 10283/6601 del 24/06/2020. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali;

6. **TRASCRIZIONE** del 25/01/2023 - Registro Particolare 3078

Registro Generale 4191. Pubblico ufficiale: Tribunale di Torre Annunziata, repertorio 7020 del 19/12/2022. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 31:

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

1. **ISCRIZIONE** del 23/06/2008 - Registro Particolare 6533 Registro Generale 33034. Pubblico ufficiale: Branca Francesco, repertorio 2138/1389 del 16/06/2008. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;

2. **ISCRIZIONE** del 24/10/2017 - Registro Particolare 6116 Registro Generale 46330. Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione, repertorio 4734/7117 del 23/10/2017. Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo;

3. **ISCRIZIONE** del 25/06/2020 - Registro Particolare 3017 Registro Generale 21176. Pubblico ufficiale: Troisi Enrico, repertorio 10282/6600 del 24/06/2020. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali;

4. **ISCRIZIONE** del 25/06/2020 - Registro Particolare 3018 Registro Generale 21177. Pubblico ufficiale: Troisi Enrico, repertorio 10283/6601 del 24/06/2020. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali;

5. **TRASCRIZIONE** del 25/01/2023 - Registro Particolare 3078 Registro Generale 4191. Pubblico ufficiale: Tribunale di Torre Annunziata, repertorio 7020 del 19/12/2022. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

○

Acquisizione, ove non depositate, delle mappe censuarie

Relativamente all'acquisizione della mappa censuaria riguardante le consistenze immobiliari pignorate, lo scrivente esperto estimatore riferisce

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

che la stessa è stata estratta presso il competente Ufficio dell'Agenda del Territorio e trasmessa in allegato alla presente produzione peritale (Cfr. allegato 7.7).

Acquisizione dei titoli di provenienza, delle visure storiche catastali e dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali

Relativamente a quanto in oggetto al presente quesito, si riferisce che lo scrivente, recatosi presso i competenti uffici, ha avuto modo di estrarre copia delle visure catastali storiche (Cfr. Allegati 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 e 7.6) e del titolo di provenienza (Cfr. Allegati 11) inerenti le consistenze immobiliari in parola, nonché la visura camerale della società esecutata (Cfr. Allegato 12).

☞☞☞

➤ **QUESITO 2)**

“segnali entro trenta giorni al giudice dell’esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l’immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l’immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all’accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario”

○

Le consistenze immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, sono state ispezionate, in occasione dell’accesso peritale tenutosi in data 27.06.2023 (Cfr. Allegato 2). In tale occasione, non sono stati frapposti ostacoli all’accesso e, in uno al nominato custode giudiziario, l’avv. Stefania Liguori, si è avuto modo di apprendere, anche in ragione degli ulteriori accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate, che entrambi gli immobili pignorati risultano essere occupati dalla società denominata ...omissis..., in forza del contratto di locazione registrato telematicamente, presso l’Agenzia delle Entrate, al n. 7817/3T/2019 (Cfr. Allegato 14.2).

☞

➤ **QUESITO 3)**

*“descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

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”).

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. ___ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____(o alla località _____), scala _____, piano _____, int. _____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____);

confina con ____ a nord, confina con ____ a sud, confina con ____ - a ovest, confina con ____ a est ____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di ____ alla partita ____ (in ditta ____ o ancora in ditta ____), al foglio ____, p.lla ____ (ex p.lla ____ o già scheda ____), sub. ____, cat. ____, cl. ____, rend. ____ (oppure r.d. ____, r.a. ____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a ____); giusta relazione peritale dell'esperto ____ depositata in atti il ____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del ____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a ____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. ____ presentata il ____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona ____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di ____ (vendita, donazione, ecc.) per notar ____ del ____ trascritto il ____ ai nn. ____; PREZZO-BASE: euro ____ ”

○

I beni immobili in oggetto alla presente procedura esecutiva, sono stati ispezionati, in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 27.06.2023 (Cfr. Allegato 2).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

A valle del sopraccitato sopralluogo, lo scrivente esperto estimatore ha avuto modo di accertare che il compendio immobiliare pignorato, si compone essenzialmente dei seguenti immobili:

Immobile 1 - Ufficio sito in Gragnano (Na) alla via Nuova San Leone civ. 86, censita al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 31;

Immobile 2 - Box auto sito in Gragnano (Na) alla via Nuova San Leone civ. 86, censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 47.

Immobile 1

L'unità immobiliare indicata nella presente relazione peritale come "Immobile 1", è costituita da un ufficio sito in Gragnano (Na) alla via Nuova San Leone civ. 86 (Cfr. Allegato 3), nella zona centrale del territorio comunale.

Il comprensorio cui fa parte l'immobile in parola, a vocazione per lo più residenziale, è altresì caratterizzato da edifici aventi età e tipologia costruttiva non omogenee; infatti diversa e variegata è la destinazione dei vari stabili, che spazia da quella per civili abitazioni, a quella per attività commerciali di piccole e medie dimensioni.

L'immobile in questione, avente accesso dal cortile interno prospiciente via Nuova San Leone (Cfr. Allegato 5 – Foto 1, 2, 3, 4, 5 e 6), confina a Nord con un'altra u.i.u. appartenente al fabbricato cui è inserito anche l'immobile pignorato, a Est con area scoperta, a Sud con l'androne comune censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 29 e a Ovest in parte con il vano ascensore censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

subalterno 29 ed in parte con la corte scoperta appartenente al fabbricato eretto sulla particella 12 del foglio 15.

Catastalmente l'u.i.u. risulta essere attualmente censita al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 31, zona censuaria 1, piano T, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 79 m², Rendita € 919,29 in ditta ...*omissis*..., proprietà 1000/1000, mentre, urbanisticamente il fabbricato insiste su un area rientrante nella zona omogenea "Città Storica – art. 43 NTA" del Piano Urbanistico Comunale vigente.

L'accesso all'immobile pignorato avviene mediante l'androne condominiale cui si accede attraverso la corte prospiciente via Nuova San Leone all'altezza del civico 86 (Cfr. Allegato 5 – Foto 1, 2, 4, 5 e 6).

Relativamente alla presenza di eventuali pertinenze, accessori, dotazioni condominiali, di eventuali vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato si rimanda all'atto di provenienza (Cfr. Allegato 11).

Relativamente, invece, alle caratteristiche costruttive e dimensionali dell'immobile in questione, si evidenzia quanto segue, ovvero, che:

- la costruzione del fabbricato, cui è ubicato l'immobile *de quo*, risale presumibilmente all'immediato periodo prebellico, successivamente, nel periodo ricompreso tra il 2005 e il 2007, lo stesso è stato oggetto di lavori di risanamento conservativo (Cfr. Allegato 10.2);
- la struttura portante del fabbricato risulta essere del tipo intelaiata in conglomerato cementizio armato;
- l'ufficio si sviluppa su due livelli posti rispettivamente al piano

terra e al piano soppalco. Di seguito vengono riportate le destinazioni d'uso dei singoli ambienti e le caratteristiche dimensionali degli stessi:

Piano terra:

- sala d'attesa avente una superficie netta di circa 24 mq ed altezza massima di circa 4,65 m;
- ripostiglio, avente una superficie netta di circa 1 mq ed altezza di circa 2,85 m;
- ufficio 1, avente una superficie netta di circa 18 mq ed altezza di circa 2,20 m;
- ufficio 2, avente una superficie netta di circa 17 mq ed altezza di circa 2,20 m;
- bagno, avente una superficie netta di circa 3 mq ed altezza di circa 2,30 m;

Piano soppalco:

- disimpegno avente una superficie netta di circa 6 mq ed altezza di circa 2,15 m;
 - sala riunioni, avente una superficie netta di circa 33 mq ed altezza di circa 2,15 m;
 - ripostiglio, suddiviso in due ambienti, avente una superficie netta totale di circa 6 mq ed altezza di circa 2,15 m.
- la superficie netta totale del piano terra risulta essere di circa 63 mq, mentre quella del piano soppalco risulta essere di circa 45 mq. Mentre quella commerciale, ottenuta sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

opportunamente omogeneizzate, **ed escludendo dal calcolo la superficie non regolare da un punto di vista edilizio-urbanistico e non sanabile**, ossia quella soppalcata, risulta essere pari a 79 mq, come da calcolo che segue:

Sup. piano terra 79 m²

Sup. lorda commerciale = 79 m²;

- nel complesso l'immobile in parola si trova in buono stato di conservazione;
- la pavimentazione dell'intero immobile è stata realizzata con piastrelle in gres. Le pareti dell'intero immobile risultano essere intonacate e tinteggiate, eccezion fatta per quelle del bagno che risultano essere rivestite con piastrelle in gres. Gli infissi esterni così come quelli interni si presentano in buono stato di conservazione;
- l'immobile risulta essere dotato di impianto elettrico (che da un'analisi a vista sembrerebbe essere conforme alle norme CEI), di impianto di adduzione e smaltimento idrico.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici (Cfr. Allegati 5 e 4).

Immobile 2

L'unità immobiliare indicata nella presente relazione peritale come "Immobile 2", è costituita da un box auto sito in Gragnano (Na) alla via Nuova San Leone civ. 86 (Cfr. Allegato 3), nella zona centrale del territorio comunale.

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

Il comprensorio cui fa parte l'immobile in parola, a vocazione per lo più residenziale, è altresì caratterizzato da edifici aventi età e tipologia costruttiva non omogenee; infatti diversa e variegata è la destinazione dei vari stabili, che spazia da quella per civili abitazioni, a quella per attività commerciali di piccole e medie dimensioni.

L'immobile in questione, avente accesso dalla rampa posta in corrispondenza del cortile interno prospiciente via Nuova San Leone (Cfr. Allegato 5 – Foto 1, 2, 3, 26, 27, 28 e 29), confina a Nord con un'altra u.i.u. appartenente al fabbricato cui è inserito anche l'immobile pignorato (in relazione a tale confine si precisa che il cespite *de quo* risulta essere fuso sul piano fisico con detto immobile, si precisa, altresì, che l'immobile non pignorato risulta essere privo di accesso autonomo), a Est con il terrapieno, a Sud con il box auto censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 49 e a Ovest in parte con l'area manovra censita al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 51 ed in parte con il box auto censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 48.

Catastalmente l'u.i.u. risulta essere attualmente censita al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 47, zona censuaria 1, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 80 m², superficie catastale 89 m², Rendita € 301,61 in ditta ...omissis..., proprietà 1000/1000, mentre, urbanisticamente il fabbricato insiste su un area rientrante nella zona omogenea "Città Storica – art. 43 NTA" del Piano Urbanistico Comunale vigente.

L'accesso all'immobile pignorato avviene mediante la rampa cui si accede attraverso la corte prospiciente via Nuova San Leone all'altezza del civico 86 (Cfr. Allegato 5 – Foto 1, 2, 3, 26, 27, 28 e 29).



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

Relativamente alla presenza di eventuali pertinenze, accessori, dotazioni condominiali, di eventuali vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato si rimanda all'atto di provenienza (Cfr. Allegato 11).

Relativamente, invece, alle caratteristiche costruttive e dimensionali dell'immobile in questione, si evidenzia quanto segue, ovvero, che:

- la costruzione del fabbricato, cui è ubicato l'immobile *de quo*, risale presumibilmente all'immediato periodo prebellico, successivamente, nel periodo ricompreso tra il 2005 e il 2007, è stato oggetto di lavori di risanamento conservativo (Cfr. Allegato 10.2);
- la struttura portante del fabbricato in parola risulta essere del tipo intelaiata in conglomerato cementizio armato;
- il box auto si sviluppa su un unico livello posto al piano seminterrato, la cui superficie netta risulta essere di circa 83 m² e la cui altezza netta interna risulta essere di circa 3,50 m;
- **il box auto pignorato risulta essere fuso sul piano fisico con altro box auto non oggetto del presente pignoramento. A tal proposito si ritiene opportuno precisare che l'immobile non pignorato risulta essere privo di accesso autonomo;**
- la superficie commerciale, ottenuta sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate, risulta essere pari a 95 mq, come da calcolo che segue:

Sup. piano seminterrato	95 m ²
-------------------------	-------------------

Sup. lorda commerciale = 95 m²;

- nel complesso l'immobile in parola si trova in mediocre stato di conservazione;
- la pavimentazione dell'intero box auto è stata realizzata con piastrelle in gres. Le pareti dell'intero immobile risultano essere intonacate e tinteggiate, ma caratterizzate dalla presenza di estesi segni di avvenute infiltrazioni (Cfr. Allegato 5 – Foto 30, 31 e 32);
- l'immobile risulta essere dotato di impianto elettrico, che da un'analisi a vista sembrerebbe essere conforme alle norme CEI.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici (Cfr. Allegati 5 e 4).

➤ **QUESITO 4)**

“indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).

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”

○

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente C.T.U., a valle della disamina della certificazione notarile depositata dal creditore procedente (Cfr. Allegato 8), nonché degli ulteriori accertamenti condotti presso i competenti Uffici, riporta di seguito, in ordine cronologico, tutti i passaggi di proprietà intervenuti tra la data di trascrizione del pignoramento e la data del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio, nonché tutte le variazioni catastali via via eseguite:

➤ In riferimento all'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 15 del Comune di Gragnano (Na) particella 26 subalterno 31 si rileva quanto segue:

1. In data 25.01.2023 veniva trascritto il pignoramento sull'immobile censito al foglio 15 particella 26 subalterno 31;
2. In data 14.11.2005, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, della pratica catastale recante protocollo n. NA0710259 (n.107874.1/2005), ed avente come causale, “Divisione – Diversa Distribuzione Spazi Iterni -

Ristrutturazione”, l'unità immobiliare in parola subiva variazioni in termini di consistenza e di identificazione catastale. Pertanto, con tale variazione si passava dai precedenti identificativi catastali, foglio 15 particella 26 subalterno 116, ai nuovi identificativi castali, foglio 15 particella 26 subalterno 31;

3. In data 25.07.2002, con **atto di compravendita in Notar Adolfo Branca rep. 91875** (Cfr. Allegato 11), trascritto il 02.08.2002 ai nn. 36048/28054, la società *...omissis...* acquistava dai sigg. *...omissis...*, la consistenza immobiliare censita al foglio 15 particella 26 subalterno 116.

➤ In riferimento all'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 15 del Comune di Gragnano (Na) particella 26 subalterno 47 si rileva quanto segue:

1. In data 25.01.2023 veniva trascritto il pignoramento sull'immobile censito al foglio 15 particella 26 subalterno 47;

2. In data 09.10.2007, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, della pratica catastale recante protocollo n. NA0751748 (n.42858.1/2007), ed avente come causale, "*Divisione - Fusione - Ristrutturazione*", l'unità immobiliare in parola subiva variazioni in termini di consistenza e di identificazione catastale. Pertanto, con tale variazione si passava dai precedenti identificativi catastali, foglio 15 particella 26 subalterni 36, 37 e 38, ai nuovi identificativi castali, foglio 15 particella 26 subalterno 47;

3. In data 15.11.2005, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, della pratica catastale recante protocollo n.

NA0714534 (n.8354.1/2005), ed avente come causale, "Edificate in sottoelevazione", venivano costituite le unità immobiliari censite al foglio 15 particella 26 subalterni 36, 37 e 38. Dette unità immobiliari venivano realizzate in sottoelevazione alla consistenza censita al foglio 15 particella 26 subalterno 116;

4. In data 03.11.2005 veniva approvato da parte dell'Ente competente, del Tipo Mappale recante protocollo n. NA0680440 (n.680440.1/2005) riferito al lotto censito al C.T. al foglio 15 particella 26;

5. In data 25.07.2002, con **atto di compravendita in Notar Adolfo Branca rep. 91875** (Cfr. Allegato 11), trascritto il 02.08.2002 ai nn. 36048/28054, la società *...omissis...* acquistava dai sigg. *...omissis...*, la consistenza immobiliare censita al foglio 15 particella 26 subalterno 116.

➤ **QUESITO 5)**

“provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione”

○

Immobile 1

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva denominata dallo scrivente come “*Immobile 1*”, risulta essere, all'attualità, censita al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 31, zona censuaria 1, piano T, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 79 m², Rendita € 919,29 in ditta ...omissis.... Detti dati risultano essere rispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Relativamente alla verifica di conformità catastale, lo scrivente esperto estimatore tiene a chiarire che da un confronto tra la planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli (Cfr. Allegato 7.8) e quella redatta dallo scrivente (Cfr. Allegato 4), inerente lo stato dei luoghi rilevato in occasione dell'accesso peritale, sono emerse le seguenti difformità:

1. la distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione dell'accesso peritale risulta essere differente rispetto a quella riportata nella planimetria catastale;
2. i vani finestra insistenti sul prospetto Ovest rilevati in occasione

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

dell'accesso peritale, risultano essere differenti rispetto a quelli riportati nella planimetria catastale;

3. in occasione dell'accesso peritale è stato rilevato un ampio soppalco, non riportato nella planimetria catastale.

Orbene, in relazione alla possibilità di aggiornamento della planimetria catastale, che si rende necessaria in virtù di quanto rilevato, lo scrivente esperto estimatore tiene a chiarire, anche in considerazione del fatto che alcune difformità riscontrate non sono suscettibili di sanatoria (quindi per dette difformità si deve prevedere il ripristino dello stato dei luoghi), che l'aggiornamento della planimetria catastale vada fatto solo a valle del ripristino dello *status quo ante*.

Immobile 2

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva denominata dallo scrivente come "Immobile 2", risulta essere, all'attualità, censita al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 47, zona censuaria 1, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 80 m², superficie catastale 89 m², Rendita € 301,61 in ditta ...*omissis*.... Detti dati risultano essere rispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Relativamente alla verifica di conformità catastale, lo scrivente lo scrivente esperto stimatore tiene a chiarire che da un confronto tra la planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli (Cfr. Allegato 7.9) e quella redatta dallo scrivente (Cfr. Allegato 4), inerente lo stato dei luoghi rilevato in occasione dell'accesso peritale, sono emerse le seguenti difformità:

1. in occasione dell'accesso peritale è stata rilevata la presenza di



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

una tramezzatura non riportata nella planimetria catastale;

2. in occasione dell'accesso peritale si è avuto modo di appurare che l'unità immobiliare in parola risulta essere fusa sul piano fisico, in direzione Nord, con l'unità immobiliare confinante, quest'ultima non oggetto del presente pignoramento. A tal proposito si ritiene opportuno precisare che l'unità immobiliare non pignorata risulta essere priva di accesso autonomo. Detta fusione non risulta dalla consultazione della planimetria catastale.

Orbene, in relazione alla possibilità di aggiornamento della planimetria catastale, che si rende necessaria in virtù di quanto rilevato, lo scrivente esperto stimatore tiene a chiarire, anche in considerazione del fatto che alcune difformità riscontrate non sono suscettibili di sanatoria (quindi per dette difformità si deve prevedere il ripristino dello stato dei luoghi), che l'aggiornamento della planimetria catastale vada fatto solo a valle del ripristino dello *status quo ante*.

☞☞☞

➤ **QUESITO 6)**

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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:

a) 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.

b) 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.).

c) 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).

d) 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.

e) 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.

f) 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."

○

Immobile 1

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, tiene a riferire che dal confronto tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non si rilevano difformità.

L'immobile in parola, in occasione della stipula dell'atto di compravendita con il quale il debitore è divenuto proprietario dello stesso (Cfr. Allegato 11), risultava essere censito al foglio 15 particella 26 subalterno 116, successivamente, in data 14.11.2005, a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, della pratica catastale recante protocollo n. NA0710259 (n.107874.1/2005), ed avente come causale, "Divisione – Diversa Distribuzione Spazi Interni - Ristrutturazione", l'unità immobiliare in parola subiva variazioni in termini di consistenza e di identificazione catastale. Pertanto, con tale variazione si è passati dai precedenti identificativi catastali, foglio 15 particella 26 subalterno 116, ai nuovi identificativi castali, foglio 15 particella 26 subalterno 31.

In aggiunta a quanto fin qui indicato si precisa che il fabbricato, cui

insiste l'unità immobiliare pignorata, all'attualità insiste di fatto sull'area censita al C.T. al foglio 15 del Comune di Gragnano (Na) particella 26, come testimonia la sovrapposizione tra l'estratto di mappa ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Napoli e l'ortofoto estratta da Google Earth (Cfr. Allegato 13).

Si riferisce, infine, che non sono state riscontrate le condizioni di appartenenza a nessuno dei punti a), b), c), d), e), ed f) delle "Ipotesi particolari".

Immobile 2

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, tiene a riferire che dal confronto tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non si rilevano difformità.

L'immobile in parola, in occasione della stipula dell'atto di compravendita con il quale il debitore è divenuto proprietario dello stesso (Cfr. Allegato 11), non era stato ancora costruito. Lo stesso è stato edificato, nel 2005, in sottoelevazione alla consistenza censita al foglio 15 particella 26 subalterno 116 e con la pratica catastale recante protocollo n. NA0714534 (n.8354.1/2005), avente come causale "Edificate in sottoelevazione", datata 15.11.2005, sono state costituite le unità immobiliari censite al foglio 15 particella 26 subalterni 36, 37 e 38. Dette unità immobiliari sono state poi fuse in data 09.10.2007, ed a seguito dell'approvazione, da parte dell'Ente competente, della pratica catastale recante protocollo n. NA0751748 (n.42858.1/2007), ed avente come causale, "Divisione - Fusione - Ristrutturazione", è stata generata l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al

foglio 15 particella 26 subalterno 47.

In aggiunta a quanto fin qui indicato si precisa che il fabbricato, cui insiste l'unità immobiliare pignorata, all'attualità insiste di fatto sull'area censita al C.T. al foglio 15 del Comune di Gragnano (Na) particella 26, come testimonia la sovrapposizione tra l'estratto di mappa ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Napoli e l'ortofoto estratta da Google Earth (Cfr. Allegato 13).

Si riferisce, infine, che non sono state riscontrate le condizioni di appartenenza a nessuno dei punti a), b), c), d), e), ed f) delle "Ipotesi particolari".

☞☞☞

➤ **QUESITO 7)**

“**verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito”

○

Immobile 1

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto estimatore, tiene a riferire che non vi è piena corrispondenza tra quanto indicato nella descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (Cfr. Allegati 11) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale (Cfr. Allegato 7.8), in ragione del fatto che, nel periodo ricompreso tra la stipula dell'atto notarile e la data di redazione della planimetria catastale, sono intervenute le variazioni catastali di cui se ne è narrato al paragrafo 4, al quale

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

si rimanda per ogni approfondimento di merito.

Nello specifico, l'immobile pignorato, all'epoca della stipula dell'atto di compravendita rep. 91875 del 25.07.2002, risultava essere non ancora frazionato e censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 116 (Cfr. Allegato 11). Successivamente lo stesso, a valle dei passaggi catastali indicati in risposta al quesito 4, è stato frazionato ed ha acquisito l'attuale identificazione catastale.

Si riferisce, altresì, che da un confronto tra la planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli (Cfr. Allegato 7.8) e quella redatta dallo scrivente (Cfr. Allegato 4), inerente lo stato dei luoghi rilevato in occasione dell'accesso peritale, si rilevano le seguenti difformità:

1. la distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione dell'accesso peritale risulta essere differente rispetto a quella riportata nella planimetria catastale;
2. i vani finestra insistenti sul prospetto Ovest rilevati in occasione dell'accesso peritale, risultano essere differenti rispetto a quelli riportati nella planimetria catastale;
3. in occasione dell'accesso peritale è stato rilevato un ampio soppalco, non riportato nella planimetria catastale.

In aggiunta a quanto fin qui riferito si allega alla presente produzione peritale, sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI (Cfr. Allegato 13).

Immobile 2

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto estimatore,

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

tiene a riferire che non vi è piena corrispondenza tra quanto indicato nella descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (Cfr. Allegati 11) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale (Cfr. Allegato 7.9), in quanto l'immobile in parola è stato edificato, in sottoelevazione alla u.i.u. censita al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 116, in epoca successiva alla stipula del titolo di provenienza. Successivamente, a valle dei passaggi catastali indicati in risposta al quesito 4, al quale si rimanda per ogni approfondimento di merito, l'immobile pignorato ha acquisito l'attuale identificazione catastale.

Si riferisce, altresì, che da un confronto tra la planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli (Cfr. Allegato 7.8) e quella redatta dallo scrivente (Cfr. Allegato 4), inerente lo stato dei luoghi rilevato in occasione dell'accesso peritale, si rilevano le seguenti difformità:

1. in occasione dell'accesso peritale è stata rilevata la presenza di una tramezzatura non riportata nella planimetria catastale;
2. in occasione dell'accesso peritale si è avuto modo di appurare che l'unità immobiliare in parola risulta essere fusa sul piano fisico, in direzione Nord, con l'unità immobiliare confinante, quest'ultima non oggetto del presente pignoramento. Detta fusione non risulta dalla consultazione della planimetria catastale. Inoltre, si ritiene opportuno precisare che l'unità immobiliare non pignorata risulta essere priva di accesso autonomo ed in ogni caso volendo ripristinare lo stato dei luoghi in allineamento alla planimetria catastale si dovrebbe realizzare la tompagnatura indicata sul lato

Nord della planimetria catastale.

In aggiunta a quanto fin qui riferito si allega alla presente produzione peritale, sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI (Cfr. Allegato 13).



☞☞☞



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

➤ **QUESITO 8)**

“segnali se l’identificativo catastale eventualmente includa (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali”

○

Immobile 1

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, tiene a riferire che gli identificativi catastali dell’immobile in parola non includono (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Si riferisce, altresì, che non vi sono immobili contigui a quello pignorato che risultano essere fusi sul piano fisico con quelli pignorati.

Immobile 2

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto stimatore, tiene a riferire che gli identificativi catastali dell’immobile in parola non includono (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Per converso, si riferisce, altresì, che l’immobile in parola risulta essere fuso sul piano fisico, in direzione Nord, con altra u.i.u. non oggetto del presente pignoramento. A tal proposito si ritiene opportuno precisare che l’immobile non pignorato risulta essere privo di accesso autonomo.

☞☞

➤ **QUESITO 9)**

“precisi anche, nel caso in cui l’immobile staggito derivi da un’unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell’ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall’attuale esecutato.

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 3).

Al riguardo:

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

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

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

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

pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub),
l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), 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 accatastrato 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.



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

non devono essere riportate nel testo della relazione”

○

Immobile 1

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto estimatore, tiene a precisare che l'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi. Lo stesso tiene a precisare, altresì, che da un'attenta verifica della storia catastale dell'immobile pignorato, è emerso che lo stesso è stato oggetto di pignoramento con un identificativo corretto e contro il soggetto effettivamente eseguito.

Infine, quindi, è opportuno ribadire che l'oggetto del pignoramento è l'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 15 del Comune di Gragnano (Na) particella 26 subalterno 3, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, Rendita € 919,29.

Immobile 2

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente C.T.U., tiene a precisare che l'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi. Lo stesso tiene a precisare, altresì, che da un'attenta verifica della storia catastale dell'immobile pignorato, è emerso che lo stesso è stato oggetto di pignoramento con un identificativo corretto e contro il soggetto effettivamente eseguito.

Infine, quindi, è opportuno ribadire che l'oggetto del pignoramento è l'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 15 del Comune di Gragnano (Na) particella 26 subalterno 47, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4,

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

consistenza 80 m², Rendita € 301,61.

∞∞∞



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

➤ **QUESITO 10)**

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

○

Dalla disamina del Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Gragnano (Na) si evince che il fabbricato cui fanno parte gli immobili in parola insiste su un area rientrante nella **zona omogenea “Città Storica – art. 43 NTA”**. Mentre, dalla consultazione del Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana (L.R. n.35/87) si evince che il fabbricato cui fanno parte gli immobili in parola insiste su un area rientrante nella **zona territoriale “4 – Riqualificazione insediativa ed ambientale di 1° grado”**.

☞☞

➤ **QUESITO 11)**

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l’immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l’esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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:*

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

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

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

• verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

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.”

Immobile 1

Per quanto attiene la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile in parola, si fa presente che, in data 17.07.2023, il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto a protocollare a mezzo p.e.c., regolare richiesta di accesso agli atti per visionare ed eventualmente estrarre copia di documenti riguardanti la presenza di titoli urbanistici (Permessi di Costruire, licenze/concessioni edilizie rilasciate, certificato di agibilità e/o richiesta di rilascio di certificato di agibilità/abitabilità, pratiche D.I.A. e/o S.C.I.A., pratiche relative a condoni edilizi, concessioni in sanatoria e/o altri titoli edilizi equipollenti) relativi all'immobile pignorato e/o ai vari soggetti che negli anni sono stati proprietari dello stesso (Cfr. Allegato 6).

A valle di tale richiesta, lo scrivente, recatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano (Na) ha avuto modo di ritirare scansione digitale della documentazione di seguito in elenco:

- D.I.A. n. 273/04 e Comunicazione di inizio attività prot. n. 20105 del 20.10.2004 (Cfr. Allegato 10.1);
- D.I.A. n. 7/05 prot. n. 1075 del 24.01.2005 (Cfr. Allegato 10.2);
- Comunicazione di chiusura lavori D.I.A. prot. n. 20105 del 20.10.2004 e D.I.A. prot n. 1075 del 21.01.2005 (Cfr. Allegato 10.3)

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142
84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

Dalla disamina della sopra citata documentazione, nello specifico della relazione tecnica allegata alla D.I.A. n. 7/05 prot. n. 1075 del 24.01.2005 (Cfr. Allegato 10.2), si comprende che la costruzione dell'originario fabbricato (ex Pastificio D'Apuzzo), così come rilevato all'epoca di presentazione del citato titolo abilitativo, risultava essere risalente presumibilmente all'immediato periodo prebellico e che, con la D.I.A. n. 7/05 si è proceduto ad eseguire lavori di risanamento conservativo consistenti:

- nella demolizione degli esistenti solai, disarticolati e non allineati, nella rimozione dei paramenti murari interi, conservando quelli perimetrali esterni;
- nella costruzione, internamente ai paramenti verticali non demoliti, di una nuova struttura portante autonoma in c.a.
- nel rifacimento dei solai d'interpiano con eliminazione delle disarticolazioni, previo livellamento;
- inserimento di un idonea scala in cemento armato di collegamento tra i vari piani;
- inserimento di un vano ascensore per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- cambio di destinazione d'uso.

Orbene, dal confronto dei grafici allegati alla D.I.A. n. 7/05 (Cfr. Allegato 10.2) con la planimetria ottenuta mediante rilievo effettuato in loco (Cfr. Allegato 4), si rilevano le seguenti difformità:

1. la distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione dell'accesso peritale risulta essere differente rispetto a quella

riportata nei grafici di cui alla D.I.A. n. 7/05;

2. in occasione dell'accesso peritale è stato rilevato un ampio soppalco, non presente nei grafici di cui alla D.I.A. n. 7/05.

In merito all'eventuale sanabilità delle difformità riscontrate, si riferisce che le difformità che risultano essere regolarizzabili a seguito di "accertamento di conformità", richiesto ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., sono quelle di cui al punto 1. Mentre, quelle di cui al punto 2 non risultano essere sanabili ai sensi degli artt. sopra richiamati e, pertanto, per le stesse se ne deve prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

I costi necessari per rendere l'immobile regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, in tal caso, si immagina di stimarli a corpo nella misura di € 20.000,00 (euro ventimila/00).

In aggiunta a quanto fin qui riferito è opportuno precisare che:

- l'epoca di realizzazione degli abusi è circoscritta al periodo che va dal 2007 all'attualità;
- l'immobile non avrebbe potuto beneficiare delle sanatorie ai sensi della Legge n. 47/85, della Legge n.724/94 o della Legge n.326/03 in quanto la data di ultimazione degli abusi risulta essere successiva a quella indicata nelle rispettive Leggi;
- la data delle ragioni del credito è successiva al 02.10.2003;
- l'aggiudicatario non ha la possibilità di presentare domanda di condono ai sensi della Legge 47/85, della Legge n.724/94 e della Legge n.326/03 in quanto la data di ultimazione degli abusi risulta essere successiva a quella indicata nelle rispettive Leggi e in base al fatto che la data delle ragioni di credito risulta essere successiva

al 02.10.2003.

In conclusione, quindi, per i motivi fin qui discussi, l'immobile in parola è da considerarsi regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, solo a valle dell'esecuzione di tutte le attività necessarie alla rimozione delle difformità non sanabili e di quelle volte alla sanatoria, ai sensi degli artt. 36 e 37, di quelle sanabili.

oo

In merito all'esistenza della dichiarazione di Abitabilità o Agibilità per l'immobile pignorato, si chiarisce che, da verifiche condotte presso i competenti uffici del Comune di Gragnano (Na), non si è rinvenuta né domanda di agibilità, né tanto meno documentazione attestante abitabilità/agibilità dell'immobile in parola.

Immobile 2

Per quanto attiene la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile in parola, si fa presente che, in data 17.07.2023, il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto a protocollare a mezzo p.e.c., regolare richiesta di accesso agli atti per visionare ed eventualmente estrarre copia di documenti riguardanti la presenza di titoli urbanistici (Permessi di Costruire, licenze/concessioni edilizie rilasciate, certificato di agibilità e/o richiesta di rilascio di certificato di agibilità/abitabilità, pratiche D.I.A. e/o S.C.I.A., pratiche relative a condoni edilizi, concessioni in sanatoria e/o altri titoli edilizi equipollenti) relativi all'immobile pignorato e/o ai vari soggetti che negli anni sono stati proprietari dello stesso (Cfr. Allegato 6).

A valle di tale richiesta, lo scrivente, recatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano (Na) ha avuto modo di ritirare scansione digitale

della documentazione di seguito in elenco:

- D.I.A. n. 273/04 e Comunicazione di inizio attività prot. n. 20105 del 20.10.2004 (Cfr. Allegato 10.1);
- D.I.A. n. 7/05 prot. n. 1075 del 24.01.2005 (Cfr. Allegato 10.2);
- Comunicazione di chiusura lavori D.I.A. prot. n. 20105 del 20.10.2004 e D.I.A. prot n. 1075 del 21.01.2005 (Cfr. Allegato 10.3)

Dalla disamina della sopra citata documentazione, si comprende che la consistenza immobiliare in parola è stata realizzata giusta D.I.A. n. 273/04 e successiva Comunicazione di inizio attività prot. n. 20105 del 20.10.2004 (Cfr. Allegato 10.1), previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo (Cfr. Allegato 10.1 – pagg. 23 e 24), registrato presso l'ufficio territorialmente competente in data 08.10.2004 prot. 101243, con il quale la ...omissis... si è obbligata, tra l'altro "In nome proprio e per i suoi aventi causa, a vendere e conferire a terzi i box e/o i parcheggi in oggetto ... in regime pertinenziale alle unità immobiliari site nel corpo di fabbrica insistente sulla stessa particella."

Orbene, dal confronto dei grafici allegati alla D.I.A. n. 273/04 e successiva Comunicazione di inizio attività prot. n. 20105 del 20.10.2004 (Cfr. Allegato 10.1) con la planimetria ottenuta mediante rilievo effettuato in loco (Cfr. Allegato 4), si rileva quale unica difformità il differente frazionamento dei singoli box auto nell'area dell'intero piano seminterrato.

Tale difformità risulta essere regolarizzabile a seguito di "accertamento di conformità", richiesto ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., i cui costi sono quantificabili in € 4.000,00.

In aggiunta a quanto fin qui riferito è opportuno precisare che:

- l'epoca di realizzazione degli abusi è circoscritta al periodo che va dal 2007 all'attualità;
- l'immobile non avrebbe potuto beneficiare delle sanatorie ai sensi della Legge n. 47/85, della Legge n.724/94 o della Legge n.326/03 in quanto la data di ultimazione degli abusi risulta essere successiva a quella indicata nelle rispettive Leggi;
- la data delle ragioni del credito è successiva al 02.10.2003;
- l'aggiudicatario non ha la possibilità di presentare domanda di condono ai sensi della Legge 47/85, della Legge n.724/94 e della Legge n.326/03 in quanto la data di ultimazione degli abusi risulta essere successiva a quella indicata nelle rispettive Leggi e in base al fatto che la data delle ragioni di credito risulta essere successiva al 02.10.2003.

In conclusione, quindi, per i motivi fin qui discussi, l'immobile in parola è da considerarsi regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, solo a valle dell'esecuzione di tutte le attività volte alla sanatoria, ai sensi degli artt. 36 e 37, delle difformità rilevate.

OO

In merito all'esistenza della dichiarazione di Abitabilità o Agibilità per l'immobile pignorato, si chiarisce che, da verifiche condotte presso i competenti uffici del Comune di Gragnano (Na), non si è rinvenuta né domanda di agibilità, né tanto meno documentazione attestante abitabilità/agibilità dell'immobile in parola.

∞∞∞

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

➤ **QUESITO 12)**

“Indichi se vi è l’attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all’entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l’esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l’immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l’esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base)”

○

Dalla disamina della fonte auterovole richiamata nell’oggetto del presente quesito si è potuto riscontrare che l’unico immobile, facente parte del compendio immobiliare oggetto del pignoramento, che rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l’Attestazione di Prestazione Energetica è quello censito al N.C.E.U. al foglio 15 del Comune di Gragnano (Na) particella 26 subalterno 31.

Orbene, considerato che per detto immobile non è stato fornito dal debitore l’A.P.E., né tantomeno il libretto di impianto e considerato, altresì, che così come previsto dal sistema di trasmissione degli A.P.E. della Regione Campania “... non è possibile emettere certificato APE in mancanza del libretto di Impianto (dotato degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica)” – (Cfr. Allegato 16), lo scrivente si trova nella condizione di non poter emettere per l’immobile sopra citato l’Attestato di Prestazione Energetica.

☞

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

➤ **QUESITO 13)**

“*dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*”

○

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente C.T.U. riferisce che alla luce delle caratteristiche intrinseche natura e tipologia, struttura e consistenza dei beni in parola, nonché delle condizioni di fatto di cui se ne è narrato sia al paragrafo “*Quesito 3*”, che al paragrafo “*Quesito 11*”, a parere dello scrivente, non si prefigurano le condizioni per prevedere la divisione degli stessi in più lotti, pertanto, si procederà con la formazione di un lotto unico.

➤ **QUESITO 14)**

“dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078”

○

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore riferisce che le consistenze immobiliari in questione risultano essere pignorate per l'intera quota.

➤ **QUESITO 15)**

“**accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”

○

Gli immobili in parola, all'epoca dell'accesso peritale risultavano essere occupati dalla società denominata ...omissis..., in forza del contratto di locazione registrato telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, al n. 7817/3T/2019 (Cfr. Allegato 14.2).

Dalla consultazione del sopracitato contratto di locazione (Cfr. Allegato 14.2), si è avuto modo di apprendere che:

- l'immobile in parola risulta essere occupato dalla società denominata ...omissis...;
- il contratto di locazione ha la durata di anni sei, rinnovabili per ulteriori sei anni, a partire dal giorno 15.12.2019 e fino al giorno 15.12.2025.

Lo scrivente esperto stimatore, in relazione all'occupazione dell'immobile, chiarisce altresì che la data di registrazione del contratto di locazione risulta essere antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

☞☞

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

➤ **QUESITO 16)**

“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

○

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore riferisce che le consistenze immobiliari pignorate non risultano essere occupate dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

☞☞☞

➤ **QUESITO 17)**

“**indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”

○

Immobile 1

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto estimatore, tiene a chiarire che l'immobile in parola non è interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, di indivisibilità.

Relativamente, invece, all'esistenza di eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, si chiarisce che l'immobile pignorato fa parte di un Condominio, il quale, come da dichiarazione resa dall'amm.re p.t. risulta essere sprovvisto di regolamento condominiale (Cfr. Allegato 17.1).

Si riferisce, infine, che da quanto dichiarato dall'amm.re p.t. del Condominio in parola (Cfr. Allegato 17.2) si rileva che, ad oggi:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione risulta essere pari ad € 168,00 (pari ad € 14,00/mese);
- non sono state deliberate spese straordinarie;
- l'importo totale delle spese condominiali non pagate negli ultimi

due anni anteriori alla data della perizia ammonta ad € 87,21;

- il condominio non ha cause in corso.

Immobile 2

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto estimatore, tiene a chiarire che l'immobile in parola non è interessato da vincoli artistici, storici e alberghieri. Per converso, lo stesso risulta essere gravato dal vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 122/89, giusto atto unilaterale d'obbligo sottoscritto e registrato presso l'Ufficio del Registro competente territorialmente competente, prot. n. 101243 del 08.10.2004. **Si precisa che tale vincolo non risulta essere stato trascritto presso i competenti Uffici della Conservatoria dei RR.II.**

Relativamente, invece, all'esistenza di eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, si chiarisce che l'immobile pignorato fa parte di un Condominio, il quale, come da dichiarazione resa dall'amm.re p.t. risulta essere sprovvisto di regolamento condominiale (Cfr. Allegato 17.1).

Si riferisce, infine, che da quanto dichiarato dall'amm.re p.t. del Condominio in parola (Cfr. Allegato 17.2) si rileva che, ad oggi:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione risulta essere pari ad € 1.200,00 (pari ad € 100,00/mese);
- non sono state deliberate spese straordinarie;
- l'importo totale delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammonta ad € 1.287,90;
- il condominio non ha cause in corso.

☞☞☞

➤ **QUESITO 18)**

“rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”

○

In risposta a tale specifico quesito, lo scrivente esperto estimatore, tiene a chiarire che per gli immobili pignorati non risultano essere state trascritte domande giudiziali o provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.). Si riferisce, inoltre, che gli stessi non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

☞☞

➤ **QUESITO 19)**

“determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l’esperto proceda al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”

○

Criterio di stima adottato

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato viene valutato considerando il valore venale dello stesso e cioè il valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di “classi di valori” ottenuti da beni simili, a cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare ad una di queste classi, o quanto meno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie commerciale misurata in mq, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare, quest'ultimo derivante dalla consultazione delle quotazioni suggerite dalle pubblicazioni di intermediazione a carattere nazionale.

Da qui il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione viene reso dal prodotto tra la superficie commerciale e il valore di mercato opportunamente omogeneizzato con dei coefficienti correttivi che palesano, caso per caso, le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene. Ciò premesso in primo luogo si procederà alla determinazione della superficie,

successivamente, accertato il prezzo unitario medio di mercato, si procederà alla valutazione dell'immobile in questione.

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare immobili analoghi a quelli in parola, è la superficie commerciale, che si ottiene sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate ed escludendo dal calcolo la superfici non regolari da un punto di vista edilizio-urbanistico e non sanabili.

Le istruzioni e i coefficienti di omogeneizzazione utilizzati per la determinazione della superficie commerciale, sono quelli indicati nel manuale redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, avente per oggetto "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Sup. lorda commerciale immobile 1 - ufficio = 79 m²

Sup. lorda commerciale immobile 2 - box auto = 95 m²

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario medio da utilizzare per la stima degli immobili in parola è stata consultata la sola rivista QuotazioniMetroQuadro Napoli e Provincia. Le quotazioni di mercato relative ad immobili, aventi tipologia "Uffici" e "Box auto", in stato conservativo "normale" riportate dalla succitata rivista per la zona centrale che include anche via Nuova San Leone, suggeriscono i seguenti valori di mercato unitario (Cfr. Allegato 15):

Immobile 1 – Ufficio - V.M.U.Q.M.Q. = 2.000 €/m²

Immobile 2 – Box auto - V.M.U.Q.M.Q. = 1.300 €/m²

Valutazione

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità della zona);

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, numero di piani fuori terra);

K_3 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, tipologia e stato di manutenzione degli impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

Immobile 1 - Ufficio

K_1 = 1,00 (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che per l'immobile in parola non ci sono fattori estrinseci che

incidono significativamente in positivo o in negativo);

$K_2 = 0,95$ (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto:

- della vetustà: fabbricato costruito con ogni probabilità nell'immediato periodo prebellico, poi interessato da lavori di risanamento conservativo nel periodo ricompreso tra il 2005 e il 2007;

- del livello manutentivo: sufficiente;
- della qualità delle finiture: buona);

$K_3 = 1,00$ (il coefficiente scelto tiene conto:

- del livello manutentivo: buono;
- della qualità delle finiture: buono).

Immobile 2 – Box auto

$K_1 = 1,05$ (il coefficiente amplificativo scelto tiene conto del fatto che in zona vi è scarsa presenza di parcheggi e di posti auto);

$K_2 = 0,95$ (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto:

- della vetustà: fabbricato costruito con ogni probabilità nell'immediato periodo prebellico, poi interessato da lavori di risanamento conservativo nel periodo ricompreso tra il 2005 e il 2007;

- del livello manutentivo: sufficiente;
- della qualità delle finiture: buona);

$K_3 = 0,85$ (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto:

- del livello manutentivo: mediocre;
- della qualità delle finiture: sufficiente).

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di

mercato dell'immobile 1 risulta essere pari ad € 150.100, mentre, quello dell'immobile 2 risulta essere pari ad € 104.713, entrambi vengono determinati come da espressioni analitiche di seguito rappresentate:

$$\begin{aligned} V_{\text{immobile 1}} &= (\text{Sup. Commerciale} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3) = \\ &= (79 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00) = \\ &= \text{€ } 150.100 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} V_{\text{immobile 2}} &= (\text{Sup. Commerciale} \times V.M.U. \times K_1 \times K_2 \times K_3) = \\ &= (95 \text{ m}^2 \times 1.300 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,85) = \\ &= \text{€ } 104.713 \end{aligned}$$

Tali valori vanno decurtati dell'importo necessario per regolarizzare le spese condominiali insolute, per regolarizzare gli immobili da un punto di vista edilizio-urbanistico e catastale, da qui, il più probabile valore di mercato risulta essere il seguente:

$$V_{\text{immobile 1}} = \text{€ } 150.100 - \text{€ } 87,21 - \text{€ } 20.000 - \text{€ } 500 = \text{€ } 129.513$$

$$V_{\text{immobile 2}} = \text{€ } 104.713 - \text{€ } 1.287,90 - \text{€ } 4.000 - \text{€ } 500 = \text{€ } 98.925$$

Orbene, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al G.E. un prezzo base d'asta del cespite ridotto del 15 %, in ragione delle circostanze di seguito in elenco:

- presenza di un vincolo di pertinenzialità, seppur non trascritto, riferito all'immobile 2 – box auto;
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancata operatività della garanzia per vizi (anche per evizione parziale) e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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.

In ragione di detta riduzione il prezzo da porre a base d'asta per il lotto in parola può essere approssimato ad € 194.000, ed è stato determinato come da espressione che segue:

$$V_{\text{lotto unico}} = (\text{€ } 129.513 + \text{€ } 98.925) \times 0,85 = \text{€ } 194.172$$

che si approssima a € 194.000.

QED

➤ **QUESITO 20)**

“**segnali, in caso di contratto di locazione, l’eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell’immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo**”

○

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto estimatore riferisce che entrambi gli immobili pignorati risultano essere interessati dal contratto di locazione registrato telematicamente, presso l’Agenzia delle Entrate, al n. 7817/3T/2019 (Cfr. Allegato 14.2). Il canone di locazione indicato nel citato contratto risulta essere di € 3.000,00 annui oltre IVA, ossia, di € 250,00 mensili oltre IVA.

Orbene, al fine di comprendere se il canone di locazione pattuito risulta essere adeguato in relazione a quanto stabilito dall’ex art. 2923, comma 3 del c.c., lo scrivente esperto estimatore ha determinato il più probabile canone di locazione per il compendio immobiliare in parola.

La stima riguardante il più probabile canone di locazione degli immobili in questione è stata condotta considerando gli stessi nello stato in cui si trovavano in occasione dell’accesso peritale tenutosi in data 27.06.2023.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo. Il valore di locazione, quindi, è stato ottenuto sulla base dei dati forniti dal Borsino Immobiliare “Quotazioni metroquadro Napoli e Provincia”.

I dati forniti dalle quotazioni immobiliari, per gli immobili in questione, restituiscono un valore di stima del probabile valore di locazione

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate e trasmesse in allegato alla produzione peritale (Cfr. Allegato 15):

- Fascia di appartenenza sul territorio comunale;
- Tipologia prevalente;
- Destinazione;
- Stato conservativo.

Il valore di locazione unitario assunto per il box auto, è quello indicato dal succitato borsino immobiliare, che per la fascia del territorio comunale di Gragnano (Na) che ingloba anche via Nuova San Leone e per la tipologia "Box" in stato conservativo normale, suggerisce il seguente valore:

Immobile 2 – Box auto - V.U.L.Q.M.Q. = 5 €/m²

Mentre, il valore di locazione unitario assunto per l'ufficio, non essendo indicato nel citato borsino immobiliare è stato determinato per analogia, prendendo come riferimento quello suggerito per le "abitazioni" e prevedendo una riduzione del 10%.

Immobile 1 – Ufficio - V.U.L.Q.M.Q. = 4,95 €/m²

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, si riferisce che le istruzioni e i coefficienti di omogeneizzazione utilizzati, sono quelli indicati nel manuale redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, avente per oggetto "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". A tal proposito si chiarisce che in tal caso viene considerata nel calcolo anche la superficie non regolare da un punto di vista edilizio urbanistico

Pertanto, per il caso in esame si ha:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG

Sup. immobile 1 – ufficio (79 + 46 x 0,50) 102 m²

Sup. lorda commerciale immobile 1 = 102 m²

Sup. immobile 2 - box auto 95 m²

Sup. lorda commerciale immobile 2 = 95 m²

Orbene, il più probabile canone di locazione dell'immobile in parola deriva dal prodotto della superficie commerciale per il valore di locazione medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K₁= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità della zona);

K₂= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, numero di piani fuori terra);

K₃= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, tipologia e stato di manutenzione degli impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

Immobile 1 - Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

$K_1 = 1,00$ (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che per l'immobile in parola non ci sono fattori estrinseci che incidono significativamente in positivo o in negativo);

$K_2 = 0,95$ (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto:

- della vetustà: fabbricato costruito con ogni probabilità nell'immediato periodo prebellico, poi interessato da lavori di risanamento conservativo nel periodo ricompreso tra il 2005 e il 2007;
- del livello manutentivo: sufficiente;
- della qualità delle finiture: buona);

$K_3 = 1,00$ (il coefficiente scelto tiene conto:

- del livello manutentivo: buono;
- della qualità delle finiture: buono).

Immobile 2 – Box auto

$K_1 = 1,05$ (il coefficiente amplificativo scelto tiene conto del fatto che in zona vi è scarsa presenza di parcheggi e di posti auto);

$K_2 = 0,95$ (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto:

- della vetustà: fabbricato costruito con ogni probabilità nell'immediato periodo prebellico, poi interessato da lavori di risanamento conservativo nel periodo ricompreso tra il 2005 e il 2007;
- del livello manutentivo: sufficiente;
- della qualità delle finiture: buona);

$K_3 = 0,85$ (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto:

- del livello manutentivo: mediocre;

- della qualità delle finiture: sufficiente).

In definitiva, il più probabile canone di locazione mensile del
compendio immobiliare in parola risulta essere pari ad €/mese 882
(euro/mese ottocentottantadue) come da espressione che segue:

$$\begin{aligned} \text{Canone di locazione ufficio} &= (\text{Sup. Comm.} \times \text{V.M.U.} \times K_1 \times K_2 \times K_3) = \\ &= (102 \text{ m}^2 \times 4,95 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00) = \\ &= \text{€/mese } 479,65 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Canone di locazione box auto} &= (\text{Sup. Comm.} \times \text{V.M.U.} \times K_1 \times K_2 \times K_3) = \\ &= (95 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,85) = \\ &= \text{€/mese } 402,74 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Canone di locazione totale} &= \text{€/mese } 426,36 + \text{€/mese } 402,74 = \\ &= \text{€/mese } 882,39 - \text{ che si approssima a } \mathbf{882 \text{ €/mese}} \end{aligned}$$

Orbene, in considerazione di quanto fin qui riferito è possibile
affermare che il canone indicato nel contratto di locazione risulta essere
inadeguato, essendo inferiore ad un terzo rispetto a quello risultante dal
succitato calcolo. Detta inadeguatezza deriva anche dal fatto che il canone di
locazione indicato nel contratto di locazione si riferisce anche alla locazione
del posto auto censito al foglio 15 particella 26 subalterno 28, quest'ultimo
immobile non oggetto del presente pignoramento.

☞☞

Descrizione finale sintetica del compendio pignorato:

LOTTO UNICO - Piena ed esclusiva proprietà di un ufficio ed un box auto, ubicati in Gragnano (Na), alla via Nuova San Leone, n. 86, piani T e S1; l'ufficio si compone di sala d'attesa, due camere, tre ripostigli, un bagno e una sala riunioni, mentre, il box auto si compone di un unico grande ambiente. La superficie netta interna totale dell'ufficio risulta essere pari a 108 mq, mentre quella del box auto risulta essere pari a 83 mq; l'ufficio confina a Nord con un'altra u.i.u. appartenente al fabbricato cui è inserito anche l'immobile pignorato, a Est con area scoperta, a Sud con l'androne comune censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 29 e a Ovest in parte con il vano ascensore censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 29 ed in parte con la corte scoperta appartenente al fabbricato eretto sulla particella 12 del foglio 15, mentre il box auto confina a Nord con un'altra u.i.u. appartenente al fabbricato cui è inserito anche l'immobile pignorato (in relazione a tale confine si precisa che il cespite *de quo* risulta essere fuso sul piano fisico con detto immobile, si precisa, altresì, che l'immobile non pignorato risulta essere privo di accesso autonomo), a Est con il terrapieno, a Sud con il box auto censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 49 e a Ovest in parte con l'area manovra censita al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 51 ed in parte con il box auto censito al N.C.E.U. al foglio 15 particella 26 subalterno 48; l'ufficio risulta essere riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gragnano (in ditta ...omissis..., proprietà 1000/1000) al foglio 15 particella 26 subalterno 31, mentre il box auto risulta essere riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gragnano (in ditta ...omissis..., proprietà 1000/1000) al foglio 15 particella 26 subalterno 47; il descritto stato dei luoghi, in relazione all'ufficio, non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla differente distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione dell'accesso



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711

peritale, ai differenti vani finestra insistenti sul prospetto Ovest rilevati in occasione dell'accesso peritale e alla presenza del soppalco rilevato in occasione dell'accesso peritale che risulta essere assente nella planimetria catastale, mentre in relazione al box auto, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla presenza di una tramezzatura rilevata in occasione dell'accesso peritale, ma non riportata nella planimetria catastale e al fatto che l'unità immobiliare in parola risulta essere fusa sul piano fisico, in direzione Nord, con l'unità immobiliare confinante, quest'ultima non oggetto del presente pignoramento. A tal proposito si ritiene opportuno precisare che l'unità immobiliare non pignorata risulta essere priva di accesso autonomo. Detta fusione non risulta dalla consultazione della planimetria catastale. Gli immobili in parola sono da considerarsi regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico, solo a valle dell'esecuzione di tutte le attività necessarie alla rimozione delle difformità non sanabili e di quelle volte alla sanatoria, ai sensi degli artt. 36 e 37, di quelle sanabili. Pervenuto all'esecutato giusto atto in Notar Adolfo Branca rep n. 91875 del 25.07.2002, trascritto il 02.08.2002 ai nn. 36048/28054; PREZZO-BASE: euro 194.000,00.

☞☞☞

Nel consegnare la presente relazione di stima sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'esperto

Dott. Ing. Orlando Laudonio

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefono: 081 0122915, cell. 320 7131711