

Copia conforme direttiva Garante protezione dati personali del 7.2.2008

(G.U. n.47 del 25.2.2008)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Pregevole Dott.ssa A. G. C. della V Sez. Civile Espropri del Tribunale di Napoli.

1) Premessa

Con ordinanza del 20 maggio 2011 il G.E. dott. P. nominò me sottoscritto Dr. ing. S. M. con studio in Napoli alla Via Piave n° iscritto all'ordine degli Ingegneri di Napoli con n. Consulente Tecnico D'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare n° del R.G.E., promosso dall'avv. ██████████ per conto di

“██████████” a carico di nato a ████████ il

e nata a ██████████ (██████). In

data 8/03/2012 il sottoscritto si presentava all'udienza fissata prestando il giuramento di rito e dichiarando di accettare l'incarico di procedere alla stima dell'immobile pignorato.

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza

Preso visione dei fascicoli della procedura il sottoscritto consulente esegui numerosi accessi presso: l'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, l'Ufficio Edilizia Privata e l'Archivio Condono Edilizio del Comune di Villaricca e presso altri uffici pubblici.

Dopo approfondite ricerche individuò la collocazione dell'immobile pignorato al numero civico di Via Bologna in Villaricca di Napoli, in quanto il civico indicato nell'atto di pignoramento 1/A attualmente individua un altro immobile e all'epoca dell'edificazione dell'immobile, fine anni '90, con l'indicazione 1/A veniva individuato il lotto di terreno dove ora sorge un intero quartiere detto “Villaricca 2”.

Il giorno 14/03/2012 il sottoscritto c.t.u. rinvenne presso l'immobile pignorato la

debitrice _____, con la quale convenne di effettuare il sopralluogo interno il giorno 21/03/2012 alle ore 16,00. In tale data all'ora fissata alla presenza del debitore _____ e della mia collaboratrice _____, il sottoscritto effettuò un approfondito sopralluogo dell'immobile, che risulta occupato dai debitori.

3) Risposte ai quesiti contenuti nel mandato (allegato n.19)

Ai quesiti 1 e 2 del mandato il sottoscritto ha già risposto nella relazione preliminare, consegnata in data 4/04/2012 nei termini previsti e della quale ha inviato copia tramite e-mail al creditore procedente, che per completezza d'esposizione riporta in questa prima parte della relazione (capoversi 3.1.1, 3.1.2 e 3.2).

“3.1.1) “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 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;”

La documentazione presente agli atti riguardante l'immobile pignorato è costituita dalla relazione del notaio dott. _____. Il sottoscritto presso l'agenzia del territorio servizio pubblicità immobiliare circoscrizione di Napoli 2 degli atti pubblici del Ministero delle Finanze, **ha individuato oltre** alle iscrizioni e trascrizioni segnalate nella relazione notarile **una annotazione ad una iscrizione di restrizione dei beni** (annotazione del 06/11/2003 R.P. 4102 R.G. 45773 annotazione a

iscrizione n.3112 del 1993 restrizione dei beni), che allega (vedasi allegati 1 e 2).

Gli estremi catastali presenti in tale relazione coincidono a quelli riportati nei certificati di visura catastale ottenuti dal sottoscritto dall'UTE di Napoli che allega (all.n.8), inoltre ha ritirato dallo stesso ufficio estratto di foglio catastale e planimetria dell'immobile (all. 9 e 10). Negli atti della procedura è presente il certificato di matrimonio degli esecutati con l'annotazione: "Gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile (all. n.3).

I certificati di residenza sono stati procurati dal sottoscritto presso il comune di Villaricca dove gli esecutati risiedono nell'immobile pignorato e vengono allegati (all. n. 4).

Dato che il debitore ha svolto attività di imprenditore, il sottoscritto ha effettuato la visura camerale che allega in copia (all. n. 5). Il sottoscritto ha ottenuto copia dall'archivio notarile di Napoli del titolo di proprietà ultraventennale del suolo su cui è stato costruito l'immobile del notaio Antonio Via di Napoli del 5/05/1970 n. rep. trascritto il 14/05/1970 ai nn. R.G./R.P. che allega.

3.1.2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili 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 l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero certificato di stato libero e/o

una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rilevate dal sottoscritto presso i registri immobiliari è il seguente:

1) *Trascrizione del* _____ *del Registro Generale e* _____ *del Registro Particolare di atto di vendita del Notaio Antonio Via del 05/05/1970 n. raccolta 956, n. rep. 27414, con il quale* _____ *nato a* _____ *il* _____ *vende a* _____ *il fondo rustico denominato "Maioni" di Ha 6.68.65 sito in Villaricca (Na) contrada Sambuco, individuato al catasto terreni con partita 1245, Fg.5 P.lle: 18, 90, 95, 96, 123, 124.*

2) *Trascrizione del 15/10/1990 ai nn. 31.630/23.657 (R.G./R.P.), Convenzione del Notaio Ida D'Ambrosio del 24/09/1990 a favore del Comune di Villaricca e contro* _____ *. Nella quale si legge:*
"_____ proprietario del fondo contraddistinto nel modo seguente: Fg.5, p.lla 18 – omissis- e Fg.5, p.lla, 90 – omissis- i comparenti si impegnano, in attuazione del progetto di lottizzazione a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria di allacciamento di tali opere con le reti esterne alla lottizzazione, di versare la quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria".

3) *Trascrizione del 04/05/1992 ai nn. 17.704/13.713 (R.G./R.P.), atto di vendita del Notaio Armida Lombardi del 27/04/1992. Con il quale* _____ *vende alla società "_____* _____ *." con sede in Villaricca le consistenze immobiliari in Villaricca alla contrada sambuco identificate con; Fg. 5, p.lla 433 (derivante da frazionamento della 408 che deriva da frazionamento della 90); Fg. 5, p.lla 444 (derivante da frazionamento della 18); Fg. 5, P.lla 446 (derivante da frazionamento*

Ancona s.p.a., atto di Notaio Palermi Concetta del 27/09/2006 avente n. rep. 223.196/20.819.

9) Iscrizione n. di ipoteca legale per € 7.183,42 a garanzia di capitale di € 3.591,71 a favore di Equitalia Polis s.p.a. per la quota di 1/6 di proprietà e contro per la quota di 1/2 di proprietà dell'immobile. Pubblico ufficiale Equitalia Polis s.p.a. rep. N. del 13/10/2009.

10) Trascrizione n. di verbale di pignoramento immobiliare a favore di [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà e contro per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di proprietà dell'immobile. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli Sez. distaccata rep n.

Il sottoscritto ha acquisito relativamente all'immobile: certificati di visura catastale attuale e storica; planimetria ed estratto di foglio di mappa catastale. L'immobile è (al 4/04/12) catastalmente identificato con: Comune di Villaricca; foglio : 5; Particella : ; categoria: A/7; classe: 1; consistenza: vani 8; rendita: euro 743,70; indirizzo: Via Bologna; piano: T-1-2; intestati:

. Lo scrivente c.t.u ha acquisito il titolo di provenienza ultraventennale che riguarda il suolo dove fu costruito l'immobile pignorato, titolo redatto dal Notaio Antonio Via del 05/05/1970 n. raccolta 956, n. rep. 27414, trascrizione del del Registro Generale e del Registro Particolare, con il quale [redacted] nato a [redacted] il [redacted] vende a [redacted] il [redacted]

fondo rustico denominato "Maioni" di Ha 6.68.65 sito in Villaricca (Na) contrada Sambuco, individuato al catasto terreni con partita 1245, Fg.5 P.lle: 18, 90, 95, 96, 123, 124, che allega (all. n. 6). Il certificato di matrimonio degli esecutati con l'annotazione marginale: "Gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile", è già presente negli atti depositati. Il sottoscritto ha estratto i certificati di residenza dal Comune di Villaricca dove gli esecutati risiedono nell'immobile pignorato, che allega (all. n. 4).

Dato che il debitore ha svolto attività di imprenditore, il sottoscritto ha effettuato la visura camerale che allega in copia (all. n. 5). Dalla quale si evince che ha svolto funzione di amministratore unico nella società " Nr. Registro Imprese di Napoli , di vendita all'ingrosso e al dettaglio di calzature ed abbigliamento sportivo, dal 26/01/2002 al 07/07/2010, con sede in Sant'Antimo (Na) Via Roma, 157.

3.2) " 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."

L'immobile oggetto di tale procedura espropriativa, sito in Villaricca (Na) Via Bologna piano T -1-2, identificato catastalmente con : Comune di Villaricca; foglio : 5; Particella : ; categoria: A/7; classe: 1; consistenza: vani 8; rendita: euro 743,70; indirizzo: Via Bologna; piano: T-1-2; intestati:

. risulta occupato dai debitori, e

non vengono frapposti ostacoli all'accesso, infatti il sottoscritto ha già effettuato in data 21/03/2012 un sopralluogo presso l'immobili (vedasi verbale allegato all. n. 20). A tale sopralluogo ha partecipato il signore

. Si allegano copie: 1) annotazione di restrizione dei beni del 06/11/2003 R.P. 4102 R.G. 45773 e iscrizione di ipoteca del Notaio Armida Lombardi del 2/09/1993 n. rep 13.265/2.277, trascritto ai nn. 27.841/3.112 (R.G./R.P.); 2) visura catastale; 3) planimetria catastale; 4) estratto di foglio di mappa catastale; 5) certificati residenza debitori; 6) visura camerale; 7) titolo di proprietà ultraventennale del suolo su cui è stato costruito l'immobile del notaio Antonio Via di Napoli del 5/05/1970 n. rep. 27414 trascritto il 14/05/1970 ai nn. (20331/19449); 8) verbale di sopralluogo.”

3.3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)(All.19);

L'immobile è situato nel comune di Villaricca (Na), in zona periferica al confine con il comune di Marano di Napoli, in località Sambuco detta ora Villaricca 2, alla Via Bologna , in una traversa della strada principale detta anche Via Bologna (vedasi foto n. 1 e 2), dove sorgono ville monofamiliare di tre piani fuori terra (vedasi f. n. 3, 4 e 5). La villa in questione di recente costruzione, anno 2002, realizzata in cemento armato dispone di una ampia area esterna pertinenziale di oltre 250 mq., di cui la parte antistante l'ingresso della struttura è adibita a giardino (vedasi f. n. 6,7,8,9,10 e 11), mentre la parte sul retro della villa è adibita a cortile per parcheggio auto (vedasi f. n. 12,13 e 14). L'immobile è costituito da tre piani fuori terra, la cui superficie

calpestabile coperta è di mq. 170 e quella scoperta dei terrazzi è di mq. 48. La villa è recintata da un muretto alto circa un metro sovrastato da un cancello in ferro verde, con varco pedonale munito di citofono e passo carrabile laterale (vedasi f. n. 8 e 9). Percorso il vialetto esterno pavimentato in cotto si giunge al portone blindato della struttura rivestito in legno. Entrati nella villa al piano terra, ci si ritrova in un salone con cucina, cammino sulla parete sinistra e di fronte si nota la porta che permette l'accesso alla cassa scale (vedasi f. n. 15 e 16). A lati della porta d'accesso vi sono due ampie finestre, il pavimento è in cotto e le pareti risultano tinteggiate di colore beige. La superficie di tale salone è di mq. 7,70x3,70 con altezza di m. 2,80. Sul retro del salone vi è un vano scale, dove entrando a destra vi è la porta di un piccolo bagno di servizio (vedasi f. n. 17 e 18) e alla sinistra inizia la scala che conduce ai piani superiori (vedasi f. n. 19). Tale vano è tinteggiato con tempera bianca come tutta la cassa scale, la sua superficie è di mq. 2x2. Il piccolo bagno con porta di legno chiaro è pavimentato con mattonelle in maiolica beige scuro, che rivestono anche parte delle pareti, in quanto la loro parte centrale è rivestita con mattonelle di colore beige chiaro. Esso è fornito di lavabo, bidet, tazza in ceramica chiara e doccia in vetroresina, ha una superficie di mq. 1,60x2,00. Salendo le scale dell'immobile si giunge al primo piano, ritrovandosi in un ampio salone di circa 37 mq., che si apre verso la destra di chi sale le scale. Mentre sulla sinistra si notano in senso antiorario le porte in legno chiaro del bagno e della cucina (vedasi f. n. 20). Il salone è rivestito da mattonelle in marmo beige 40x40 cmq., le pareti sono tinteggiate in tempera beige chiaro ed il soffitto è tinteggiato con tempera bianca (vedasi f. n. 21 e 22). Il salone dall'altezza di m. 2,80 come tutto il primo piano dispone di due balconi con infissi in legno e battenti esterni in ferro verniciati di verde, che immettono su un ampio balcone di circa 9 mq. con vista sulla strada (vedasi f. n. 23 e 24). Il balcone è

pavimentato con mattonelle di 25x25cmq di colore beige e chiuso da ringhiera in ferro verniciata di verde. La camera da bagno che è posta di fronte al salone ha una superficie di 3,30x1,80 mq, presenta un balcone sulla parete opposta all'ingresso, che dà sul terrazzo comune alla cucina ed è fornito di lavabo, bidet, tazza in ceramica chiara e doccia in vetroresina. Essa è pavimentato con mattonelle di colore beige scuro mentre le pareti sono rivestite da mattonelle di colore beige chiaro (vedasi f. n. 25). Dopo la camera da bagno vi è la cucina la quale ha porta d'ingresso sempre in legno chiaro e forma rettangolare presentando superficie di mq. 3,80x4,10, il pavimento è costituito da mattonelle di 40x40 cmq di colore beige, le pareti sono tinteggiate con tempera di colore beige tranne che nell'angolo cottura dove la parete è rivestita da piccole mattonelle di colore beige scuro (vedasi f. n. 26 e 27). Tale cucina sulla parete opposta a quella della porta d'ingresso presenta un balcone ampio circa m. 1,50 con infissi in legno e veneziana esterna in ferro verde come tutte le altre dell'immobile che immette su un lungo terrazzo di circa 10 mq. con affaccio sul parco posto sul retro dell'edificio (vedasi f. n. 28). Il terrazzo come tutti quelli dell'immobile è pavimentato con mattonelle beige ed è cinto da una ringhiera in ferro verde. Salendo la scala in marmo si giunge in un atrio al secondo piano (vedasi f. n. 29), dove chi sale vede in senso antiorario da destra a sinistra le porte in legno chiaro delle seguenti camere: 1^o camera; 2^o camera; bagno e camera da letto. L'altezza del piano è sempre m. 2,80, la 1^o camera è ampia mq. 3,80x4,00 a forma rettangolare, come tutti i vani dell'immobile presenta un balcone con infissi in legno e veneziana in ferro verde, ha il pavimento rivestito da mattonelle di cmq. 40x40 in ceramica beige e le pareti tinteggiate con tempera beige (vedasi f. n. 30). Il balcone immette sul terrazzo comune alla 2^o camera con superficie di circa 9 mq. pavimento di mattonelle 25x25 di colore beige e ringhiera in ferro verde (vedasi f. n. 31). La 2^o camera

presenta superficie di 3,60x3,60 mq., pavimentata e tinteggiata come la precedente (vedasi f. n. 32), anch'essa ha un balcone con infisso in legno e veneziana in ferro verde che immette sul terrazzo comune alla 1⁰ camera. La camera da bagno ha una superficie di circa mq. 1,80x3,20 a forma rettangolare, ha finestra con infissi in legno e veneziana in ferro verde, con affaccio sul terrazzo con vista sul parco posto sul retro dell'edificio avente superficie di circa 10 mq., pavimentato con mattonelle dim 25x25 cmq. di colore beige e recintato da ringhiera in ferro verde (vedasi f. n. 33 e 34). Su tale terrazzo ci si immette dalla camera da letto. Il bagno è pavimentato con mattonelle 40x40 in marmo verde, mentre le pareti sono rivestite con mattonelle 40x40 di colore bianco con sottile inserto di matita verde e dispone di: lavabo; bidet; tazza e vasca da bagno in ceramica bianca (vedasi f. n. 35). La camera da letto ha superficie di circa 3,80x4,10 mq. ha pavimento e pareti rifinite come le altre camere del 2⁰ piano, sulla parete di fronte a quella della porta d'ingresso presenta balcone identico a quello delle altre camere che si immette sul terrazzo dove affaccia anche il bagno (vedasi f. n. 36). I confini attuali risultano: unità immobiliare subalterno 139, Via Bologna, giardino annesso all'unità immobiliare sub. 141, proprietà comune aliena. I dati catastali aggiornati dal sottoscritto sono (vedasi all. n. 13): Comune di Villaricca; foglio : 5; Particella : categoria: A/7; classe: 2; consistenza: vani 11; rendita: euro 1.193,02 ; indirizzo: Via Bologna ; piano: T-1-2; intestati:

. La villa dispone di impianto di riscaldamento autonomo e del descritto giardino di oltre 250 mq. e costituendo una struttura autonoma non possiede millesimi di parti comuni né esiste un condominio di cui fa parte.

3.4) indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, 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;

I passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti a ritroso tra la trascrizione del pignoramento sino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento sono documentati dai seguenti titoli :

1) Trascrizione n. _____ del 10/07/2003 di atto di vendita del Notaio Francesco Dente del _____. Con il quale _____, vende a _____

di _____ di Napoli il 13/12/1979 l'unità immobiliare in Villaricca località Sambuco via Bologna 1/A identificato all'NCEU con Fg.5, _____ ctg. A/7 vani 8,0 (vedasi all. n. 7);

2) Trascrizione del _____ (R.G./R.P.), atto di Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia del Notaio Mario Ferrara del 22/01/1998 rep. N. 64547. Con il quale la "_____" , con sede a Villaricca assegna al socio _____ le seguenti unità immobiliari: NCEU Fg. 5 _____);

3) Trascrizione del 04/05/1992 ai nn. 17.704/13.713 (R.G./R.P.), atto di vendita del Notaio Armida Lombardi del 27/04/1992. Con il quale _____ nato a _____ il _____ vende alla società "_____" Cooperativa Edilizia a.r.l." con sede in Villaricca le consistenze immobiliari in Villaricca alla contrada sambuco identificate con; Fg. 5, p.lla 433 (derivante da frazionamento della 408 che deriva da frazionamento della 90); Fg. 5, p.lla 444

(derivante da frazionamento della 18); Fg. 5, P.lla 446 (derivante da frazionamento della 18);

4) Trascrizione del 14/05/1970 ai numeri 20.331 del Registro Generale e 19.449 del Registro Particolare di atto di vendita del Notaio Antonio Via del 05/05/1970 n. raccolta 956, n. rep. 27414, con il quale [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] vende a [REDACTED] il [REDACTED] il fondo rustico denominato "Maioni" di Ha 6.68.65 sito in Villaricca (Na) contrada Sambuco, individuato al catasto terreni con partita 1245, Fg.5 P.lle: 18, 90, 95, 96, 123, 124 (vedasi all. n. 6) .

L'immobile nel periodo che va a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento del 10/02/2011 ai nn. R.G./R.P. [REDACTED], sino alla sua realizzazione e alla costituzione di unità catastale del 01/12/1995 con denuncia n. [REDACTED] in atti dal 12/01/1996, non ha subito variazioni o frazionamenti catastali. Mentre la ex-particella di terreno sulla quale insiste l'immobile pignorato è la n. [REDACTED] del foglio 5 del Catasto Terreni di Villaricca. La particella [REDACTED] del catasto terreni considerando il ventennio antecedente il pignoramento deriva dalle seguenti particelle: tramite il tipo mappale del 16/10/1995 n. 14915.1/1995 in atti dal 18/10/1995 dalle p.lle 472 e 433; la 472 del fg. 5 deriva dalla p.lla 446 del fg. 5 secondo frazionamento del 8/09/1994 n. 3685.1/1994 in atti dal 18/10/1995; la p.lla 466 deriva dalla p.lla 18 del fg.5 secondo frazionamento del 25/03/1992 n. 1563.1/1992 in atti dal 9/09/1994; la p.lla 433 deriva dalla p.lla 408 del fg. 5 secondo frazionamento del 23/12/1991 n. 4839.1/1991 in atti dal 18/10/1995; la p.lla 408 deriva dalla p.lla 90 del fg. 5 secondo frazionamento del 19/12/1990 n. 2484.1/1990 in atti dal 29/11/1991.

3.5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene etc. e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 (all. n. 19);

L'immobile pignorato ricade nel caso c) del quesito del mandato, cioè i dati indicati nel pignoramento non corrispondono del tutto a quelli attuali ma in passato hanno consentito di individuare l'immobile. Occorre aggiornare l'indirizzo in Via Bologna n. in quanto il vecchio Via Bologna 1/A individuava un intero quartiere, come anche i confini definendoli: con unità immobiliare ; Via Bologna; giardino annesso all'unità immobiliare e proprietà comune aliena. I dati catastali citati nel pignoramento corrispondevano a quelli effetti fino al 10/07/2012, data di presentazione di variazione con procedura "Docfa" avente n. protocollo NA da parte del sottoscritto c.t.u. (vedasi all. n.11,12 e13). In definitiva, la descrizione attuale del bene tenendo anche conto dell'ultima documentazione catastale risulta quella che segue: Immobile sito nel comune di Villaricca (Na), località Sambuco Via Bologna n. , costituito da piano terra primo e secondo per complessivi vani catastali undici, con area pertinenziale esterna adibita in parte a giardino ed in parte a cortile di oltre 250 mq., confinante con unità immobiliare sub. 139; Via Bologna; giardino annesso all'unità immobiliare e proprietà comune aliena. I dati catastali alla data del sopralluogo erano : Comune di Villaricca; foglio : 5; Particella : ; categoria: A/7; classe: 1; consistenza: vani 8; rendita: euro 743,70; indirizzo: Via Bologna; piano: T-1-2; intestati:

. Attualmente dopo la variazione del 10/07/2012 n. prot.

NA0 (all. n. 13), risultano: Comune di Villaricca; foglio : 5; Particella :
; categoria: A/7; classe: 2; consistenza: vani 11; sup. cat. : 178 rendita: euro
1.193,02; indirizzo: Via Bologna n. ; piano: T-1-2; intestati:

3.6) 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 dei 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 possono 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;

Nel titolo di provenienza del Notaio dott. Dente Francesco del n. rep.
. trascritto ai nn. (R.G./R.P.) il 10/07/2003, il bene viene descritto nel seguente modo: immobile costituita da piano terra primo e secondo piano per complessivi otto vani catastali, con circostante area esterna pertinenziale adibita a giardino estesa mq. 250; confinante unità immobiliare sub.139, proprietà comune e giardino annesso all'unità immobiliare sub.141. Questa descrizione non coincide con quella desumibile dalla planimetria catastale estratta dal sottoscritto nel marzo 2012, in quanto i confini nella planimetria vengono ancora indicati come "stessa ditta", riferendosi alla precedente proprietà. Per quanto concerne la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi vi sono delle differenze rilevate dal sottoscritto in sede di sopralluogo, vedasi planimetria catastale

precedente (all. n. 10) e quella presentata dal c.t.u. (all. n. 11). Al piano terra lo scrivente ha rilevato la parziale chiusura dell'area coperta d'ingresso, trasformata da un "patio" ad un ingresso salone con angolo cottura e bagno. Al primo piano tramite l'abbattimento di un tramezzo è stato unificato il salone alla cassa scale e l'eliminazione di un secondo tramezzo ha permesso di ingrandire la camera da bagno eliminando l'antibagno, la finestra del bagno è stata trasformata in balcone. Al secondo piano, il balcone del bagno è stato trasformato in finestra, (si raffrontino planimetrie catastali precedente e redatta dal c.t.u. (all. n. 10 e all n. 11). L'immobile pignorato ed il suo subalterno non deborda su aree aliene condominiali, ma risulta ben definito e limitato entro i suoi confini, per cui non occorre definire i limiti in altro modo né eseguire lavori per separarlo da altre proprietà.

3.7) 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;

L'identificativo catastale dell'immobile oggetto di pignoramento non include porzioni aliene o non pignorate, per cui non occorre eseguire frazionamenti di unità immobiliari, né vi sono immobili contigui che possono ritenersi fusi. L'immobile contiguo possiede subalterno differente ed è perfettamente separato da mura divisorie.

3.8) 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 quello poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

L'immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria poi

frazionata, in quanto ha sempre costituito dalla sua costruzione ad oggi un'unità immobiliare singola ed autonoma. Per cui non esistono porzioni di unità immobiliare frazionate e cedute a terzi. Quindi risulta pignorata l'intera unità immobiliare acquistata dal debitore così come è stata realizzata dal costruttore.

3.9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Rispetto all'originale planimetria catastale alla villa sono state apportate alcune modifiche. La principale di queste è stato l'ampliamento del piano terra a discapito di un patio, dove era posto l'ingresso della costruzione. L'ampliamento consiste nella chiusura della porzione di patio verso Via Bologna per un'estensione superficiale di 24 mq., tramite tamponatura in mattoni realizzando una zona di ingresso con salone, angolo cottura ed un bagno. Al primo piano tramite l'abbattimento di due tramezzi sono stati eliminati un disimpegno di separazione tra salone, scale e camere e abolito l'antibagno. Risulta anche trasformata la finestra del bagno in balcone. Al secondo piano il balcone del bagno è stato trasformato in finestra per poter posizionare al di sotto della stessa la vasca da bagno. Tali modifiche all'immobile sono rilevabili dal confronto tra la precedente planimetria catastale (all. n.10), e quella prodotta dal sott.tto (all. n. 11). Per tali variazioni, ampliamento e ristrutturazione il sott.tto c.t.u. ha provveduto all'aggiornamento dell'archivio catastale con presentazione di nuova planimetria, soppressione del subalterno 140 e costituzione del nuovo subalterno n. 146 (con procedura "docfa" all. n. 13). Quindi la nuova planimetria catastale è quella prodotta dal sott.tto (all n. 11) e gli attuali dati catastali sono i seguenti: Comune di Villaricca; foglio : 5; Particella : ; sub. : ; categoria: A/7; classe: 2;

consistenza: vani 11; rendita: euro 1.193,02; indirizzo: Via Bologna ; piano: T-1-2; intestati:

proprietà per ½. (all.

n. 13).

3.10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona dove ricade l'edificio nel P.R.G. del Comune di Villaricca in vigore dal gennaio 1988 e tuttora vigente, è definita come zona C4 di estensione ed espansione secondo lottizzazione convenzionata soggetta ad approvazione, tutto ciò è già stato portato a termine dal 1992 al 2002, la destinazione d'uso dell'appartamento pignorato è quella di civile abitazione.

3.11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi ;

Da indagini svolte in loco e presso gli uffici Edilizia Privata e Condono Edilizio del Comune di Villaricca e dal tipo di costruzione il sottoscritto ha dedotto che l'edificio di cui fa parte l'immobile è stato ultimato entro l'anno 2002 secondo la concessione edilizia n. 2835 rilasciata dal Comune di Villaricca il 21/07/1992 (all n.14). Attualmente presso il Comune di Villaricca non risulta rilasciata dichiarazione di agibilità (vedasi all. n.15). Dal raffronto degli allegati grafici alla concessione edilizia (all n.14) e della precedente planimetria catastale (all. n.10) con la planimetria catastale elaborata dal sott.tto c.t.u. a seguito del sopralluogo (all. n.11), si evidenzia

ASTE GIUDIZIARIE.IT

che risulta realizzata un'opera abusiva di ampliamento al piano terra. L'abuso consiste nella chiusura della parte sud del porticato di accesso alla villa verso Via Bologna per una superficie complessiva di 24 mq., tramite tamponatura in mattoni, realizzando una zona di ingresso con salone, angolo cottura e un bagno. Il fabbricato è stato realizzato negli anni 1995 al 2002 con concessione del 21/07/1992, per cui non poteva richiedersi concessione in sanatoria con legge n. 45 del 28/02/1985, cioè antecedente. Mentre si sarebbe potuto chiedere sanatoria secondo legge n. 724/1994 e n. 191/2004. Ma da ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio condono edilizio del Comune di Villaricca, non risultano richieste di concessione in sanatoria a nome dei proprietari degli immobili dal 2002 ad oggi (vedasi certificazione rilasciata dal Comune all. n. 16). Quindi non risulta essere stata fatta domanda di condono da nessuno dei seguenti soggetti: [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.IT

In riferimento al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47, i quali definiscono che *“ nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità – omissis- e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito – omissis- siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.”* In tale caso le ragioni di credito, cioè il pignoramento immobiliare trascritto il 10/02/2011, sono di data posteriore all'entrata in vigore delle norme in materia di sanatoria, legge 47/1985 compreso la sua ultima integrazione legge n. 326 del 24/11/2003, per cui l'abuso non è sanabile ed occorre solo ripristinare lo stato dei luoghi precedente ad esso. Per tale ripristino il costo delle

ASTE GIUDIZIARIE.IT

opere ammontano ad € 10.318,33 netti che con IVA al 21% divengono 12.485,18, secondo il computo metrico svolto dal sott.tto che si allega (all. n. 17), sommando un 2% sul netto per la direzione dei lavori ed anche € 600,00 per pratica DIA, si ottiene una cifra complessiva per il ripristino dello stato precedente agli abusi dei luoghi di € **13.291,54.**

3.12) 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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La villa com'è attualmente strutturata rappresenta una unità abitativa unica funzionalmente autonoma. Non sarebbe pensabile vendere il giardino annesso separatamente dalla villa, né tantomeno vendere un piano separato dagli altri, dato che la scala è interna e porta direttamente alle varie camere, a meno che non si voglia procedere a delle ulteriori e costose opere di trasformazione. Per cui attualmente tenendo conto dell'architettura del piccolo edificio occorre venderlo nella sua interezza e non a lotti.

3.13) 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 etc., 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 (all. n. 19);

L'immobile non risulta pignorato pro quota, in quanto catastalmente è proprietà esclusiva di entrambi i debitori eseguiti. Non occorre in questo caso realizzare dei lotti e non occorre effettuare conguagli in denaro per altri comproprietari dato che

non vi sono. La stima dell'intero bene viene riportata di seguito al paragrafo 3.17.

3.14) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 etc., 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 (all. n.19) ;

L'immobile risulta occupato dai legittimi proprietari attuali debitori. Il titolo di possesso è **l'atto del** _____ **avente n. rep.** _____ **redatto dal Notaio dott.**

Dente Francesco, trascritto ai n.n. _____ . Con il

quale _____ , vende la quota di

proprietà di ½ a _____ e la quota di proprietà

di ½ a _____ dell'unità

immobiliare in Villaricca località Sambuco via Bologna 1/A (all. n.7). Dato che il pignoramento risulta trascritto **il 10/02/2011** ai n.n. _____ (R.G./R.P.), il titolo

di possesso ha data antecedente. Da visura effettuata dal sott.tto presso l'Ufficio del Registro degli atti privati (all. n.18) , non risultano registrati contratti d'affitto a terzi da valutare in tale c.t.u.

3.15) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Tale caso non riguarda l'immobile oggetto della presente relazione, poiché i debitori risultano tuttora coniugati (vedasi all. n.3 e n.4).

3.16) 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 etc., rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando

gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto (all. n. 19);

Il P.R.G. del Comune di Villaricca in vigore dal gennaio 1988 e tuttora vigente, definisce la zona dove ricade l'edificio come zona C4 di estensione ed espansione secondo lottizzazione convenzionata soggetta ad approvazione, ma su di essa non ricade alcun tipo di vincolo, né di tipo storico o artistico o alberghiero di alienabilità o indivisibilità. L'edificio è una villa autonoma con giardino annesso, con ingressi carrabili e pedonali su strada pubblica dove vi sono altre ville simili, ma non vi è la costituzione di condominio per cui non vi sono oneri condominiali. Sull'immobile non ricadono neppure diritti demaniali o esigenze di usi civici per cui non gravano oneri di affrancazione o riscatto.

3.17) 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 etc.,(all. n.19).

Innanzitutto occorre tenere presente che la scelta del criterio di stima dipende dal fine che ha tale stima e dagli aspetti peculiari che ha il bene da stimare. Nel nostro caso, lo scopo della stima è la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione, per l'individuazione del più probabile valore di mercato dell' immobile oggetto di tale consulenza il sottoscritto effettuerà una stima sintetica per confronto. La quale tipologia di stima attualmente è quella più accettata sia in ambito commerciale che giuridico, in quanto risulta essere oltre che la più comprensibile anche quella che perviene immediatamente a un valore molto prossimo a quello reale di vendita del bene, tale stima tiene conto dei reali valori al metro quadro di compravendita immobiliare rilevati in zona per edifici comparabili a quello in esame.

Il sottoscritto dopo aver rilevato tali valori dalle agenzie immobiliari di zona, li ha confrontati e mediati con quelli forniti sia dai Borsini immobiliari delle principali Agenzie del settore e sia dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Occorre premettere che il risultato della stima è da ritenersi riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini. Il valore a cui si perviene è medio previsionale e può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e peculiari.

– Descrizione della zona

La località Sambuco di Villaricca, è una zona fuori dal centro del Comune, situata a circa 10 km a Nord-Est del capoluogo Campano, dove negli anni 2000- 2008, si è avuta una forte espansione edilizia a seguito dei piani di lottizzazione convenzionata con un fiorente mercato immobiliare, nel contempo il Comune con il suo PRG del 1988, ha saputo garantire uno sviluppo ordinato funzionale con non eccessiva percentuale di cementificazione. Ciò rende la zona periferica tra Via Venezia e Via Bologna, catastalmente microzona residenziale 3, particolarmente vivibile fornita di verde pubblico e scuole. La rete stradale permette di raggiungere Via Bologna da Nord in 15 minuti d'auto dall'uscita della tangenziale di Via Campana, oppure da sud provenendo dalla zona ospedaliera di Napoli tramite la Strada Provinciale 55 in 20 minuti.

– Peculiarità immobile

L'immobile com'è già stato descritto più dettagliatamente al paragrafo 3.3, sorge in una traversa di Via Bologna dove sono localizzate ville monofamiliare. La Villa è circondata da un ampio giardino pertinenziale di oltre 250 mq, dove è stata predisposta una zona parcheggio e lavaggio. La struttura in cemento armato in ottimo

ASTE GIUDIZIARIE.IT

stato manutentivo si sviluppa su tre piani fuori terra, dispone di patio sul retro e di due terrazzi per piano con affaccio Nord e Sud. La Villa dispone di: due saloni; tre camere; cucina ed angolo cottura; tre bagni. E' fornita di riscaldamento autonomo e camino, buone rifiniture, ottimo lo stato manutentivo.

- Calcolo della superficie commerciale lorda

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Secondo il D.P.R. del 23/03/1998 n.138, la superficie commerciale (Sc) anche ai fini catastali va calcolata nel seguente modo: 1) (Sv.) superficie di ogni piano al lordo delle murature interne, la scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. Le mura perimetrali vengono computate per intero, se di confine al 50%; 2) (St.) pertinenze esclusive di ornamento comunicanti: balconi; terrazze eccetera, valutate nella misura del 30% fino a mq. 25, del 10% per la quota eccedente i 25 mq; 3) (Sp.) pertinenze esclusive di ornamento non comunicanti (nel caso patio), valutate nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25, nella misura del 5% per la quota eccedente i mq. 25; 4) (Sps) pertinenze scoperte e simili compreso il 50% delle mura perimetrali, valutabili al 10% della superficie estesa fino a cinque volte la Sv, al 2% la superficie eccedente detto limite. Nel nostro caso si ha: $Sv = 170 \text{ mq}$; $St = 25 \times 0,3 + 21 \times 0,1 = 9,6 \text{ mq}$; $Sp = 24 \times 0,15 = 3,6 \text{ mq}$; $Sps = 280 \times 0,1 = 28 \text{ mq}$, da cui $Scr = Sv + St + Sp + Sps = 170 + 9,6 + 3,6 + 28 = 211,2 \text{ mq}$. che in forma intera dà una **superficie commerciale pari a: Sc = 211 mq.**

- Stima sintetica per confronto:

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Da tutte le ricerche effettuate il sottoscritto c.t.u. ha ricavato che i prezzi d'immobili liberi ricadenti nella zona in oggetto e comparabili con quello in esame variano da un minimo di €. 1.600,00/mq ad un massimo di €.1.800,00/mq, a seconda delle differenti tipologie costruttive e caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso. La superficie dell'immobile da considerare ai fini dell'applicazione di tali valori è la superficie

commerciale (Sc) pari a 211 mq precedente calcolata. Quindi, tenuto conto della tipologia e dello stato locativo dell'immobile in questione, si è assunto un valore di €. 1.700,00/mq., moltiplicando tale valore per la superficie convenzionale si ottiene : $1.700,00 \times 212 = 358.700$ euro. Dato che in riferimento all'immobile in questione non sono presenti né contratti di affitto né sentenze di affidamento dell'appartamento ad un coniuge dopo separazione, non occorrono considerare l'incidenza di tali condizioni sul valore dell'immobile, ma solo del costo dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi al piano terra precedente l'abuso di chiusura del patio. Tale costo è stato stimato dal sottoscritto ammontare complessivamente ad € 13.291,54 (vedasi paragrafo 3.11). In definitiva il valore da considerare per la base d'asta risulta essere di € $358.700,00 - 13.291,54 = 345.408,46$, che in cifra "tonda" diviene € **345.000,00 (trecentoquarantacinquemila Euro/00)**.

3.18) 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.

Tale circostanza non riguarda l'immobile oggetto di consulenza, in quanto non esiste alcun contratto di locazione registrato, come già riferito al paragrafo 3.14, (vedasi all. n. 16).

Ritenendo di aver esaurientemente risposto al mandato affidatomi dalla S.V.I., il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione restando a disposizione per ulteriori chiarimenti, ove dovessero necessitare.

Napoli, 31/07/2012

Il C.T.U.
Dott. Ing. S. M