

TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA
Sezione Fallimentare

G.D. Dr. Fabio Di Lorenzo

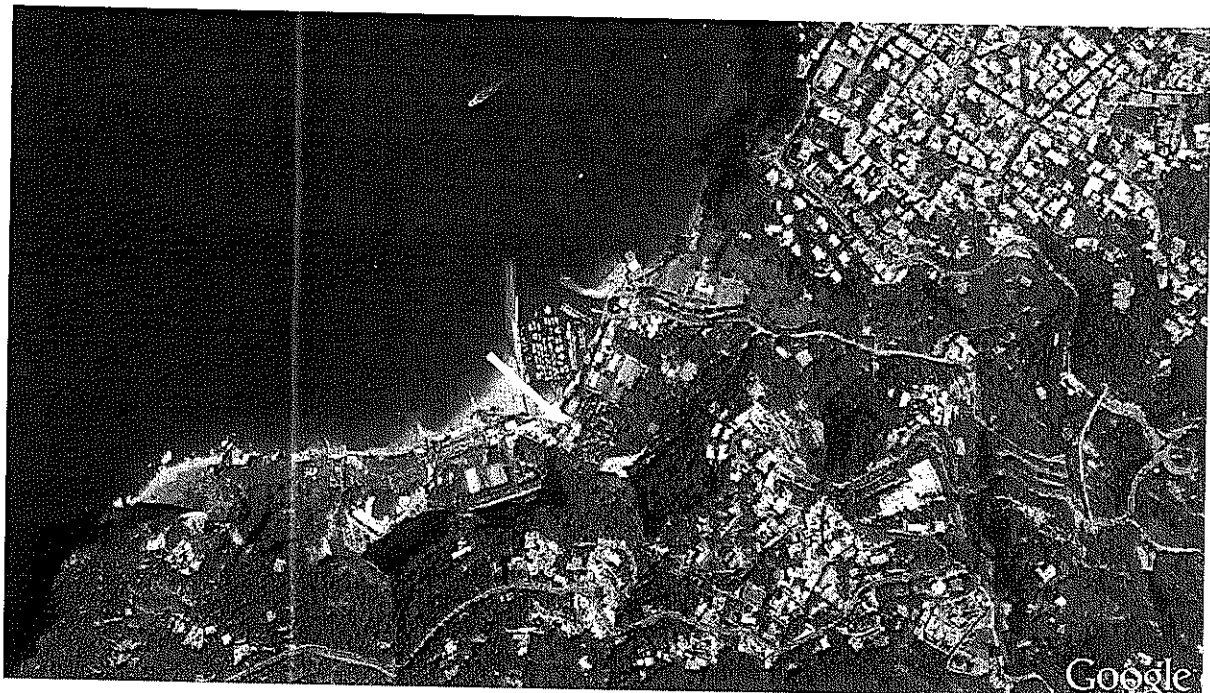
Procedura n° 24/2013

S.D.F.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Stima dell'immobile ubicato nel Comune di Vico Equense (Na)
alla Via Marina D'Equa n. 56*

Deposito distinto al N.C.E.U. Foglio n.7, P.lla n.513, Sub n. 18 (ex Sub n. 4).



Napoli li 31/01/2018

Il CTU
Dott. Ing. Valentino De Santo

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. INCARICO	3
3. OPERAZIONI PERITALI.....	3
Quesito n. 1	3
Quesito n. 2	5
Quesito n. 3	5
Quesito n. 4	7
Quesito n. 6	8
Quesito n. 7	12
Quesito n. 8	12
Quesito n. 9	12
Quesito n. 10	13
Quesito n. 11	13
Quesito n. 12	13
Quesito n. 13	14
Quesito n. 14	14
Quesito n. 15	14
Quesito n. 16	16
INDICE ALLEGATI.....	18

1. PREMESSA

Nell'udienza del 11 giugno 2015, il Dr. Fabio Di Lorenzo G. D. della Sezione Fallimentare del Tribunale di Torre Annunziata, affidava al sottoscritto Ing. Valentino De Santo, l'incarico di C.T.U. nella procedura n° 24/2013.

Prestato il giuramento di rito veniva assegnato l'incarico di seguito riportato.

2. INCARICO

Stima del valore dell'immobile sito in Vico Equense (Na), alla Via Marina D'Equa n. 56, al piano terra, riportato in catasto al Foglio n. 7, del Comune di Vico Equense, Particella n. 513, Sub. n. 4 (*Allegato n. 1*).

3. OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, ci si è recati all'ufficio tecnico erariale di Napoli, per acquisire dati e documentazioni preliminari al fine della definizione e individuazione dei dati catastali dell'immobile oggetto di stima, sono stati effettuati inoltre, accessi presso gli uffici del Comune di Vico Equense per acquisire la documentazione degli atti autorizzativi.

L'accesso all'immobile è stato fissato per il giorno 29/10/2015 previo avviso, alle parti, ed in sede di primo accesso si è proceduto alle operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile (*Allegati n. 3 e 4*). ed a chiusura dell'accesso è stato redatto apposito verbale (*Allegato n. 2*).

Di seguito si riportano, in ordine, le risposte ai quesiti così come posti dal Giudice delegato.

Quesito n. 1

Si coordini con i notai già nominati per verificare la completezza della documentazione (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) e per accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio e l'assenza di iscrizioni pregiudizievoli;

Dalla relazione ipocatastale (*Allegato n. 5*) a firma del consulente ipotecario Bruno Castellano risulta:

Per il Sig.re [REDACTED]

PROPRIETARIO per 500/1000

- A) VICO EQUENSE, Via Marina D'Equa 56: magazzino e/o locale deposito (C/2) al piano terra. Nel N.C.E.U. Foglio 7, particella 513, subalterno 4, cat. C/2, cl.1, mq. 65, rendita catastale € 278,63.
- B) VICO EQUENSE, Via Marina D'Equa 58: magazzino e/o locale deposito (C/2) al piano terra. Nel N.C.E.U. Foglio 7, particella 513, subalterno 5, cat. C/2, cl.3, mq.29, rendita catastale € 169,24.
- C) VICO EQUENSE, Via Marina D'Equa 60: magazzino e/o locale deposito (C/2) al piano terra. Nel N.C.E.U. Foglio 7, particella 513, subalterno 101, cat. C/2, cl.3, mq.13, rendita catastale € 75,87.
- D) VICO EQUENSE, Via Marina D'Equa 62: quartino al 1° piano. Nel N.C.E.U. Foglio 7, particella 513, subalterno 9, cat. A/5, cl.1, vani 3, rendita catastale € 91,41.
Sottoposti, per la quota di ½, a sequestro conservativo trascritto il 06/04/2012 ai numeri 14771/11504.
Sottoposti, per la quota di ½, a sequestro conservativo trascritto il 12/04/2012 ai numeri 15311/11832 (fino alla concorrenza di 600.000,00).
Sottoposti, per la quota di 1/2 a sequestro conservativo trascritto il 16/04/2012 ai numeri 15573/12030 (fino alla concorrenza di € 3.000.000,00).
Sottoposti, per la quota di 1/2 a sequestro conservativo trascritto il 29/06/2012 ai numeri 27194/20831 (fino alla concorrenza di € 113.042,00).
Sottoposti, per la quota di 1/2 a sequestro conservativo trascritto il 31/07/2012 ai numeri 32900/25492 (fino alla concorrenza di € 500.000,00).
Sottoposti, per la quota di ½, a sequestro conservativo trascritto il 12/02/2013 ai numeri 6477/4863.
Provenienza: trascrizione 17048/12277 del 17/05/1999

Per la Sig.ra [REDACTED]

PROPRIETARIA per 500/1000

- E) VICO EQUENSE, Via Marina D'Equa 56: magazzino e/o locale deposito (C/2) al piano terra. Nel N.C.E.U. Foglio 7, particella 513, subalterno 4, cat. C/2, cl.1, mq. 65, rendita catastale € 278,63.
- F) VICO EQUENSE, Via Marina D'Equa 58: magazzino e/o locale deposito (C/2) al piano terra. Nel N.C.E.U. Foglio 7, particella 513, subalterno 5, cat. C/2, cl.3, mq.29, rendita catastale € 169,24.
- G) VICO EQUENSE, Via Marina D'Equa 60: magazzino e/o locale deposito (C/2) al piano terra. Nel N.C.E.U. Foglio 7, particella 513, subalterno 101, cat. C/2, cl.3, mq.13, rendita catastale € 75,87.
- H) VICO EQUENSE, Via Marina D'Equa 62: quartino al 1° piano. Nel N.C.E.U. Foglio 7, particella 513, subalterno 9, cat. A/5, cl.1, vani 3, rendita catastale € 91,41.
Sottoposti, per la quota di ½, a sequestro conservativo trascritto il 12/02/2013 ai numeri 6476/4862.
Provenienza: trascrizione 17048/12277 del 17/05/1999

Sono state acquisite le visure catastali (*Allegato n. 7*) nonché le ispezioni ipotecarie (*Allegato n. 6*). La planimetria catastale non risultava agli atti dell'Ufficio Provinciale del Territorio

Quesito n. 2

Segnali entro trenta giorni al giudice se e da chi è occupato l'immobile ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso;

L'immobile, alla data dell'accesso, risulta occupato dal figlio del Sig. ██████████ nato a Vico Equense il 25/04/1934 (denuncia di contratto verbale di locazione registrata in Napoli - Ufficio Registro Atti Privati del 10/04/1998 al n. 23877/1 Mod. 71/M per la durata 01/04/1998 - 01/04/2002). L'immobile risulta occupato senza titolo.

Quesito n. 3

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile per cui è causa 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 in loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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 ____ ad ovest, confina con ____ a est; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita (in ditta _____, o ancora) 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. E' 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'ati. 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 _____

L'immobile è costituito da un deposito sito al piano terra in Vico Equense (Na), alla Via Marina D'Equa n. 56, esso si sviluppa su unico livello, la soffitta è a volta e l'altezza degli ambienti interni è variabile da un minimo di 2.20 m al massimo di 3.90 m. L'accesso avviene attraverso una porta in legno che da su via Marina d'Equa.

Il deposito confina a Sud-Ovest con Via Marina d'Equa, a Nord-Ovest con proprietà De Luca a Nord-Est con proprietà aliena, a Sud-Est con stessa proprietà (civico n. 58). Esso è distinto al N.C.E.U. al Foglio n. 7 di Vico Equense, con la Particella n. 513, subalterno n. 18 (ex sub 4).

Il deposito è costituito da un unico ambiente con volte a botte. L'ambiente si presenta senza intonaco e privo di impianti (Allegato n. 4).

Il deposito, alla data dell'accesso si presenta ricolmo di reti da pesca e da altro materiale utile all'attività della pesca (Allegato n. 4).

La superficie netta risulta essere pari a **42.50mq**, così determinata:

Piano Terra (Allegato n. 3)

- Deposito 42.50 mq

La superficie commerciale risulta essere pari a **50.00 mq** così determinata:

Superficie omogenizzata (Istruzioni OMI)

Piano Terra

Superficie commerciale (S.c.c.) 49,96 mq

Il complesso dell'edificio di cui il deposito fa parte è di vecchia costruzione ed è costituito da una struttura in muratura.

Il deposito ha l'ingresso esposto a Sud-Ovest.

Non sono presenti, in dotazione al deposito, posti auto né giardini comuni.

Alla data dell'accesso il deposito si trova in cattivo stato di conservazione e di manutenzione.

L'immobile non è dotato di regolamento condominiale.

Il deposito è localizzato nella zona A1 (Insediamenti di antico impianto di interesse storico artistico) del Piano Regolatore di Vico Equense ed in zona 2 (Tutela degli insediamenti antichi accentrati) del Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) (Allegato n. 12).

L'immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED], nato a Torre del Greco il 17/01/1924 e alla Sig.ra [REDACTED], nata a Torre del Greco il 27/06/1929 in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Ernesto Monticelli Cuggiò del 12/05/1999 Repertorio n. 4156, Raccolta n. 663, registrato all'Ufficio dei Registri Atti Pubblici - Napoli il 26/05/1999 al n. V10899 e trascritto a Napoli il 17/05/1999 ai nn. 17048/12277 (Allegato n. 10).

La provenienza dell'atto di proprietà è costituito da atto di divisione del 23/05/1960 (Allegato n. 11).

Le quote di proprietà di tale immobile risultano pari a:

500/1000 del Sig. re [REDACTED]

500/1000 del Sig. ra [REDACTED]

Quesito n. 4

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;

L'immobile oggetto della presente stima era individuato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

U.T.E. di Napoli; Catasto fabbricati; Foglio n° 7 del Comune di Vico Equense Particella n° 513, Sub. n. 4; Zona Cens. 3, cat. C/2; classe 1, Consistenza 65mq, Rendita € 278.63; Via Marina d'Equa n. 56, Piano Terra, (*Allegato n. 7*).

Non è stato possibile reperire la scheda catastale pertanto si è proceduto alla presentazione presso l'Ufficio Provinciale del Territorio del nuovo accatastamento (*Allegato n. 8*)

A seguito del nuovo accatastamento l'immobile oggetto è individuato al N.C.E.U. con i seguenti nuovi dati:

U.T.E. di Napoli; Catasto fabbricati; Foglio n° 7 del Comune di Vico Equense Particella n° 513, **Sub. n. 18**; Zona Cens. 3, cat. C/02; classe 1; Consistenza 41.00 mq; superficie catastale 51.00 mq; Rendita € 175.75; Via Marina d'Equa n. 58, Piano Terra (*Allegato n. 8*).

Quesito n. 5

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;

Non è stato possibile reperire la scheda catastale pertanto si è proceduto alla presentazione presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'introduzione della nuova planimetria catastale (*Allegato n. 8*).

Quesito n. 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 in questione

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 i siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione c/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.

Mancando all'Ufficio Provinciale del Territorio la planimetria catastale non è stato possibile verificare la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

L'immobile è stato individuato mediante il numero civico e il grafico allegato all'atto di divisione (*Allegato 11*).

Dal confronto della documentazione agli atti con lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti anomalie:

- diversa sagoma planimetrica (confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'atto di divisione);
- diversa consistenza catastale (confronto tra il rilievo superficie 42.50 mq e quanto riportato nella visura catastale 65.00 mq).

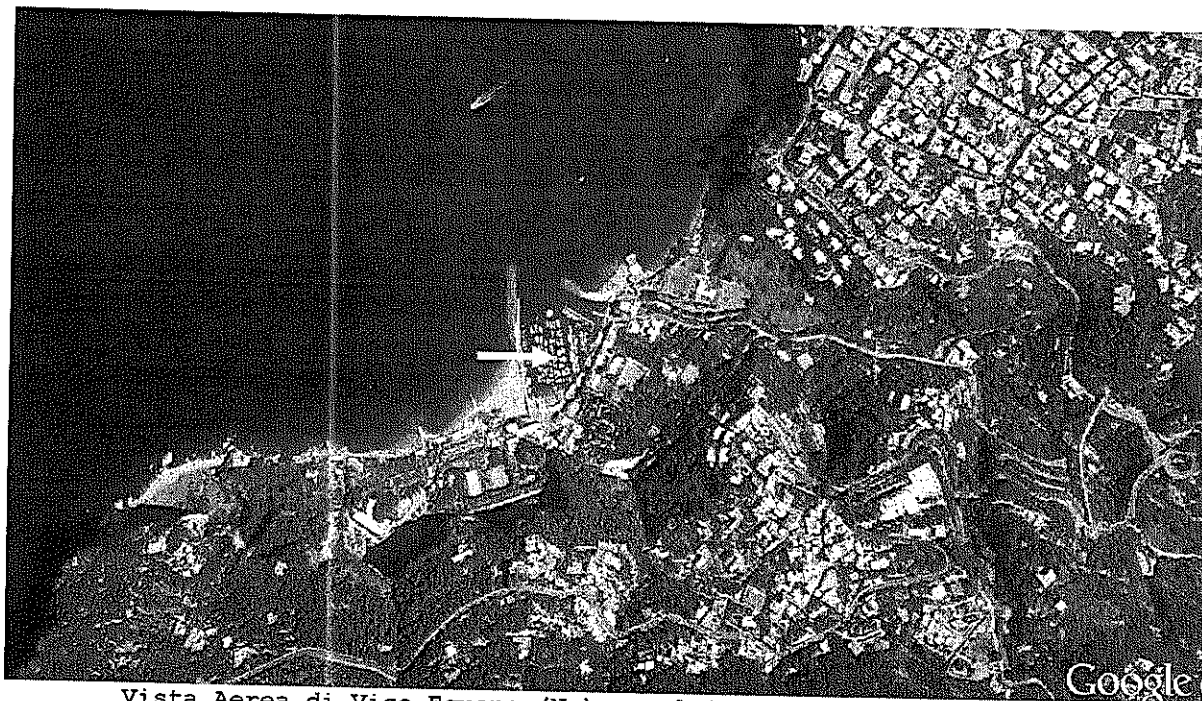
La seconda anomalia è stata generata dal più recente atto di trasferimento del Notaio Monticelli Cuggiò in quanto erroneamente, è stata riportata la consistenza di tutto il deposito (65.00 mq) e non quota parte, come previsto nella divisione del 1960.

Difatti, il titolo di provenienza (atto di divisione del 23/05/1960 a firma del notaio Olivieri Gennaro Rep n. 20050, Racc. 2460) (*Allegato n. 11*) risulta che il sub n. 4 (distinto con il civico n. 56), rappresentato nel grafico allegato all'atto, con le lettere "m" "n" e "o" è stato oggetto di divisione; la stanza individuata con la lettera "m" è stata attribuita alla seconda quota (*pag 14 dell'atto, seconda quota punto 2 a*) poi a mezzo di sorteggio attribuita al sig. re ~~██████████~~

La terza quota "n" e "o" (pag 15, terza quota punto 2 a) (Allegato n. 11) è stata attribuita a mezzo di sorteggio ai sig. ri: [redacted] futuri venditori al Sig. [redacted]

In effetti nel 1960 vi è stato un frazionamento del civico n. 56, la cui consistenza era molto presumibilmente di 65mq; di fatto determinato con la chiusura della porta tra la stanza individuata con la lettera "m" e le stanze individuate con le lettere "n" e "o". Tale frazionamento non ha mai avuto un seguito negli atti catastali per cui il notaio Ernesto Monticelli Cuggiò, nell'atto di trasferimento al Sig. [redacted] (Allegato n. 10), ha riportato la consistenza di tutto il deposito (65.00 mq) e non della porzione di assegnazione (42.50 mq), come previsto nella divisione del 1960. Tale anomalia è stata eliminata mediante ricorsi e aggiornamento della documentazione catastale (Allegato n. 8).

Di seguito si riportano le foto satellitari al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di stima.

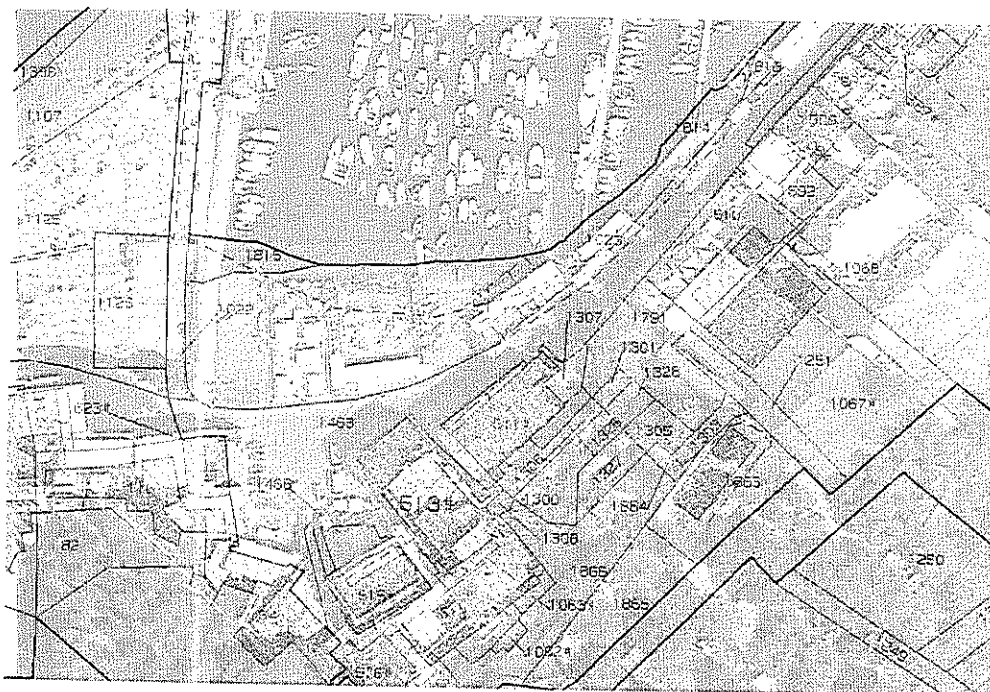


Vista Aerea di Vico Equense(Na) con l'individuazione dell'immobile



Immobile sito alla Via Marina D'Equa n. 56, 58,60, 62

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile si è effettuata la sovrapposizione tra la foto satellitare e la planimetria catastale che di seguito si riporta.



Quesito n. 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 non contiene porzioni aliene né sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con l'immobile in questione.

Quesito n. 8

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile oggetto di stima è localizzato nella Zona A1 (Insediamenti di antico impianto di interesse storico artistico) del Piano Regolatore di Vico Equense ed in Zona 2 (Tutela degli insediamenti antichi accentrati) del Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) (Allegato n. 12).

Quesito n. 9

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 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 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. Indichi se vi è attestato di prestazione energetica ex D. Lgs n. 311/2006 e succ. modifiche: in particolare, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se non adeguata

L'immobile è di antica costruzione ed è stato realizzato presumibilmente alla fine del 1800.

Da attestazione del Responsabile del Servizio Urbanistica del Ufficio Tecnico del Comune di Vico Equense, non risultano atti autorizzativi né istanze di condono edilizio per l'immobile in questione (Allegato n. 9).

L'immobile oggetto di stima non è dotato di dichiarazione di agibilità.
Il deposito in oggetto rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE (Appendice A delle Linee Guida Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015).

Quesito n. 10

Dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) 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.

L'immobile non è divisibile in lotti trattandosi di un deposito singolo.

Quesito n. 11

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;

L'immobile non è divisibile in lotti trattandosi di un deposito singolo.

Quesito n. 12

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 fallimento; 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:

L'immobile, alla data dell'accesso, risulta occupato dal figlio del Sig. XXXXXXXXXX, nato a Vico Equense il 25/04/1934 (denuncia di contratto verbale di locazione registrata in Napoli - Ufficio Registro Atti Privati del 10/04/1998 al n. 23877/1 Mod. 71/M per la durata 01/04/1998 - 01/04/2002).

L'immobile risulta occupato senza titolo.

Quesito n. 13

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

L'immobile, alla data dell'accesso, non risulta occupato dal coniuge.

Quesito n. 14

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, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso); rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione. ecc.), di diritti demaniali (di superficie o e servitù pubbliche) o usi civici. censi o livelli evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente.

L'immobile non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

L'immobile è sottoposto a sequestro giudiziario vedi risposta al quesito n. 1
Non esistano usi civici, censi o livelli così come risulta da documentazione acquisita dall'Ufficio Regione Campania Unità Operativa Dirigenziale Foreste Ufficio Usi Civici (Allegato n. 13).

Quesito n. 15

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 insolite; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni:

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore dell'immobile in condizioni ordinarie è quello del più probabile valore di mercato, ottenuto con una stima sintetica in base a parametro tecnico.

Il parametro tecnico assunto è il metro quadrato di superficie commerciale; il prezzo unitario è quello del mercato corrente nella zona di Vico Equense relativo ad immobili aventi caratteristiche, per tipologia, per esposizione, per dotazione di impianti e pertinenze, simili a quelle dell'immobile da valutare in condizioni ordinarie.

Il prezzo a metro quadrato è stato determinato a seguito di indagini di mercato, svolte in sito, con attenzione ad operazioni di compravendita operate sul territorio negli ultimi anni, il tutto interpellando notai, mediatori e società immobiliari.

Per l'immobile in questione si può stimare un prezzo unitario in condizioni ordinarie pari a:

$$1.050,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto il più probabile valore che l'immobile potrebbe avere nell'ambito di un libero mercato, in condizioni ordinarie, risulta così determinato:

$$V_m^* = S.c.c. \times 1.050,00 \text{ €/mq} = 50,00 \times 1.050,00 = \text{€ } 52.500,00$$

Considerando che lo stato manutentivo è pessimo, pertanto necessitano lavori per portarlo in condizioni ordinarie, consistenti nel rifacimento di pavimentazione, intonaco e ripristino impianto elettrico che si stima in una decurtazione del 15%.

In definitiva il valore dell'immobile risulta pari a:

$$V_m = \text{€ } 52.500,00 (1.00 - 0.15) = \text{€ } 44.625,00$$

$$\mathbf{V_m = \text{€ } 44.625,00}$$

Quesito n. 16

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

L'immobile, alla data dell'accesso, risulta occupato dal figlio del Sig. ██████████ nato a Vico Equense il 25/04/1934 (denuncia di contratto verbale di locazione registrata in Napoli - Ufficio Registro Atti Privati del 10/04/1998 al n. 23877/1 Mod. 71/M per la durata 01/04/1998 - 01/04/2002 non più rinnovato)

Si è proceduto alla determinazione anche del più probabile valore di locazione, mediante una stima sintetica attraverso il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile convenzionale; il fitto unitario è quello del mercato corrente nella zona di Vico Equense relativo ad immobili aventi caratteristiche, per tipologia, per esposizione, per dotazione di impianti, simili a quelle dell'immobile da valutare.

Il fitto a metro quadrato è stato determinato a seguito di un'indagine di mercato, svolta in sito, con attenzione ad operazioni di locazioni operate sul territorio negli ultimi anni, il tutto interpellando, mediatori e società immobiliari.

In definitiva si può stimare un valore di locazione unitario mensile, per l'immobile in questione così di seguito riportato:

8,00 €/mq x mese;

Pertanto il più probabile valore di locazione che l'immobile potrebbe avere nell'ambito di un libero mercato, in condizioni ordinarie, risulta così determinato:

$Vl = S.u.c \times \text{Valore di Locazione Unitario} = 42,50mq \times 8,00 \text{ €/mq} = 340.00 \text{ €/mese}$
Considerando le pessime condizioni di manutenzione si applica un coefficiente correttivo di 0.80 per cui il valore di locazione risulta essere pari a:

V locazione = 272,00 € x mese

Gli allegati tutti formano parte integrante della presente relazione di consulenza.

Ritenendo di aver esaurientemente espletato l'incarico conferitomi nell'interesse della giustizia, ringrazio la S. V. I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Napoli li 31/01/2018

Il C. T. U

Dott. Ing. Valentino De Santo