



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE REG. ES. 761/2014



CONTRO



Ill.mo Signor Giudice Dott. Enrico Ardituro



Tribunale di Napoli – 5^a Sezione Civile

ASTE GIUDIZIARIE **C.T.U. ARCHITETTO MARINA LALA**



ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

REG. ES. 761/2014

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill.mo Signor Giudice Dott. ENRICO ARDITURO

Tribunale di Napoli – 5^a Sezione Civile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stampa circolare con firma e data: 7/11/2017
MARTINA LALA
C.P. 70127

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ARCHITETTO MARINA LALA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Arch. MARINA LALA
 Via Canzanella Vecchia, 44
 80125 NAPOLI Tel. 081 5935779
 Cod. Fisc. LLA MRN 74166 F839N
 Partita IVA 05359121216

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ **INDICE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indice	pag 2
Elenco Allegati	pag 2
Premessa	pag 3
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag 12
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag 13
Conclusioni	pag 72

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ **ELENCO ALLEGATI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato 1	Estratti di mappa, visure storiche, planimetrie catastali
Allegato 2	Documentazione archivio immobiliare
Allegato 3	Documentazione notarile
Allegato 4	Documentazione registro immobiliari atti privati
Allegato 5	Richiesta ufficio tecnico comunale e loro risposta
Allegato 6	Zonizzazione PRG portici
Allegato 7	Planimetrie come da catastale – Planimetria come da rilievo
Allegato 8	Fotografie
Allegato 9	Certificati di Matrimonio
Allegato 10	Certificato definitiva valutazione
Allegato 11	Tabelle mercuriali OMI
Allegato 12	Documentazione non sussistenza di censo livello usi civici e documentazione in cui si attesta che i beni non sono su suoli demaniali
Allegato 13	Documentazione avuta dall'amministratore di condominio
Allegato 14	Corrispondenza con le parti e ricevute di spedizione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® - 2 -

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®➤ **PREMESSA**ASTE
GIUDIZIARIE®

Con ordinanza pronunciata in data 02/02/2017 comunicatami dalla cancelleria nella
in data 03/02/2017, la S.V.I. **nominava** me sottoscritta arch. Marina Lala, nata a Na-
poli il 26/07/1974 e ivi residente, con studio alla via Canzanella Vecchia № 44 – 80125
Napoli – Tel. 081/5935779, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli
al № 7017, Consulente Tecnico d'Ufficio nel **procedimento di Espropriazione im-
mobiliare iscritto al numero 761/2014 Ruolo Generale Esecuzioni**,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Conferendomi l'incarico di:**

a) Verificare, preliminarmente, **la completezza della documentazione di cui all'
art 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a
ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ven-
tennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle tra-
scrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo deriva-
tivo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia deposi-
tato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del
rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un pos-
sessore a ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento),
segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di
continuità delle trascrizioni;

In caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà esten-
dere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge
dell'esecutato;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

b) Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto.

Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggior appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio;

c) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione **del diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, **dei confini** (in numero pari almeno a tre), dei **dati catastali** (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire **dopo** il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché



ASTE
GIUDIZIARIE®

nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art.

817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando

anche il contesto in cui essi si trovano, le eventuali difformità della situazione rea-

le rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei

servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condomi-

niali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la

composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della su-

perficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le con-

dizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche in-

terne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di ma-

nutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in

caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà esser formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al

presente quesito, secondo il seguente **prospetto sintetico** : **LOTTO n. 1 (oppu-**

re LOTTO UNICO) : - piena ed intera (oppure quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, ecc.) proprietà (o

altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in alla via n°.....,

piano Int è composto da, confina con a sud, con a

nord, con ad ovest, con ad est, è nel C.F. (o C.T.) del comune di al

foglio ..., p.lla (ex p.lla o già scheda), sub, cat., classe

, rendita (or.d , r.a.); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla

consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a); oppure lo stato

dei luoghi è conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono n°

..... presentata il, oppure, l'immobile è abusivo e a parere



ASTE
GIUDIZIARIE®

dell'esperto estimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona (per il terreno). PREZZO BASE euro

LOTTO n. 2: ecc.

d) Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali :

1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quello dell'**atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento e nella nota di trascrizione** (Foglio, P.IIa, Sub) con le risultanze catastali attuali;

e) Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art.567 c.p.c. dal creditore precedente.



Firmato Da: MARINA LALA Emesso Da: ARUBAPECC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23ede42266eb3e5f80190fb5b3454e64

ASTE
GIUDIZIARIE®

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti sub-astati.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare le eventuali situazioni di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra i coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

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.

f) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g) Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, 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.

h) In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n°380 e gli even-



Firmato Da: MARINA LALA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23ede42266eb3e5f5b010dfb5b3854e64

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tuali costi della stessa; altrimenti verificare l'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, verificare, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall' art. 17 comma 5 della legge 28 Febbraio

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1985, n°47 ovvero dell'art. 46, comma 5, del decreto del decreto del presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n°380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all' immobile o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c.;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- i) Verificare, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n192, come introdotto dal **d.lgs. 28/2011.**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- j) Indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e , in quest' ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

k) Indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente.

l) Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica dello stesso;

m) Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da dati pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

l'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. In particolare l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i



ASTE
GIUDIZIARIE®

presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od ogni suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno 20 anni).

Laddove il diritto sia a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un amministrazione statale od un azienda autonoma dello stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli art. 1 della legge n°16 del 1974 o 60 della legge n°222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n°1766 del 1927 (acquistando la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'ufficio usucivici del settore B.C.A. della regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata da relativa documentazione.

n) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico del acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.



ASTE
GIUDIZIARIE®

gale al coniuge

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale

Saranno, invece cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

o) Fornire ogni informazione concernente:

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Eventuali cause in corso;

p) Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art 568 c.p.c., al

valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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 (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. Indicare quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- 11 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

q) Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutazione: sia della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, sia dell'intero ce-
spite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso
affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e
redigendo se del caso un primo progetto di divisione;

r) Acquisire certificato dello stato civile dell'esecutato. In particolare in caso di esi-
stenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **certificato di matrimonio per**
estratto presso il comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verifi-
cando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale;

s) Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pi-
gnorati, riferendo lo stato delle stesse.

Nel rinviare la causa per il proseguo all'udienza **al 04 Luglio 2017 ore 11.00**, la
S.V.I. ha fissato il termine del **4 Giugno 2017** per la trasmissione della relazione Tec-
nica alle parti, e per il deposito in cancelleria dell'elaborato peritale completo, le parti
possono inviare note critiche alla relazione entro il termine del **15 Giugno 2017**.

➤ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver provveduto a raccogliere, presso gli uffici di competenza, la documentazio-
ne catastale, la documentazione dei registri immobiliari nonché ad analizzare la do-
cumentazione dei registri dello stato civile e dopo aver verificato la completezza della
documentazione ipocatastale agli atti, fino alla data ultraventennale dalla trascrizione
del pignoramento, ho analizzato tutta la documentazione e richiesto ai competenti
uffici la documentazione necessaria per il corretto svolgimento delle operazioni di
consulenza.



RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO A

Verificare, preliminarmente, **la completezza della documentazione di cui all' art 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore a ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni;

In caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato;

Gli immobili pignorati, sono tre, tutti siti nel comune di Portici (Na), si tratta di una villetta sita in Portici al Viale Camaggio n°13 costituita da due unità immobiliari (un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale deposito al piano seminter-rato) e un **appartamento** collocato al quarto piano di un edificio per civili abitazioni **sito in Portici alla via Zumbini n° 51** talvolta detta via Rossano. Per semplificazione analizzerò separatamente l'appartamento e la villetta rispondendo all'intero quesito prima per un immobile e poi per l'altro.

Appartamento sito in Portici alla Via Rossano n°51

L'appartamento è collocato al quarto piano di un edificio per civili abitazioni



sito in Portici alla via Rossano n° 51 (per estrema precisione il CTU evidenzia che l'edificio è sito alla confluenza tra via Rossano e via Zumbini, una targa stradale posta a pochi metri dal cancello di ingresso al cortile del fabbricato, riporta "Via Rossano" il civico indicato è il 51 ma in alcuni documenti reperiti l'immobile risulta a via Zumbini 51 ex via Rossano mentre il comune nei documenti che mi ha rilasciato indica via Zumbini 51 talvolta detta via Rossano) l'appartamento meglio identificato al **NCEU del comune di Portici al Foglio 1 - Particella 134 – Sub 25** risulta dopo la sentenza di simulazione , del tribunale di Napoli, sezione distaccata di Portici emessa in data 30/01/2013 (rep 330/2013) annotata in data 06/08/2014 ai numeri 40182/11143 di esclusiva proprietà del signor _____ coniugato in _____ regime di separazione dei beni (vedi allegato 9).

L'immobile oggi oggetto del pignoramento sito in Portici alla via Rossano n° 51 meglio identificato al **NCEU del comune di Portici al Foglio 1 - Particella 134 – Sub 25** risulta venduto da _____ in data 30/07/2008

a _____ la vendita è stata dichiarata nulla dopo la sentenza di simulazione , del tribunale di Napoli, sezione distaccata di Portici emessa in data 30/01/2013 (rep 330/2013) e annotata in data 06/08/2014 ai numeri 40182/11143

In data 22/01/1998 con atto del notaio Covino Fiorella di Torre Annunziata Rep n° 25084 trascritto in data 04/02/1998 ai numeri registro generale n°3148 e registro particolare n°2447 - **il signor _____ ha acquistato** da _____ **l'appartamento oggi oggetto del pignoramento**, nell'atto per errore, i dati catastali venivano indicati con la particella errata risultava infatti che l'immobile era sulla particella 234 invece che sulla particella

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

134. L'errore dell'identificativo catastale è poi stato rettificato con atto del notaio Di Martino Salvatore in data 23/07/2008 trascritto a Napoli in data 30/07/2008 ai numeri registro generale n°42363 e registro particolare n°27508 nell'atto viene precisato che l'immobile è correttamente individuato dai seguenti dati catastali **NCEU del comune di portici Foglio 1 - Particella 134 – Sub 25**

La signora _____ aveva a sua volta acquistato l'immobile oggi oggetto di pignoramento in data 13/05/1987 con atto del Notaio Italo Pasolini rep 193314 trascritto a Napoli in data 11/06/1987 ai numeri registro generale n°15555 e registro particolare n°12101 (vedi allegato 2)

Dall' analisi della documentazione allegata alla procedura ho potuto verificarne

la completezza, allegati alla procedura ho rinvenuto, copia dei certificati di iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato e copia della certificazione ipocatastale redatta in data 05/01/2015 dal notaio Alberto Caprioli che copre il ventennio dal 13/05/1987 a tutto 05/01/2015.

Dopo aver provveduto a raccogliere la documentazione catastale completa (visure, visure storiche, mappali e planimetria vedi allegato 1), nonché a consultare ex novo la documentazione dei registri immobiliari fino alla data ultraventennale dalla trascrizione del pignoramento, confrontando tutto quanto rinvenuto con la documentazione agli atti ho potuto constatare che rispetto a quanto riportato agli atti, **non si riscontrano differenze , non si riscontrano mancanza di continuità nelle trascrizioni, si segnalano nuove iscrizioni o trascrizioni non riportate nella certificazione notarile** (In data 18/06/2013 l'immobile oggetto del presente procedimento viene sottoposto con decreto del tribunale di Napoli a sequestro conservativo .La trascrizione è individuata ai numeri Registro Generale 25095 e Registro Particolare 19021 - Il CTU specifica



ASTE
GIUDIZIARIE®

che nella visura catastale esistono delle imprecisioni a nome _____ è stato

ASTE
GIUDIZIARIE®

indicato non l'atto con cui ha acquistato il bene da _____ ma l'atto con cui lo

stesso ha venduto a _____ . **La documentazione agli atti copre il ven-****tennio precedente.**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Sulla base dei documenti consultati risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (vedi allegato 2 e 3) :

- **In Data 22/09/2009** l'immobile oggi oggetto del presente procedimento viene sot-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®toposto a **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambia-****li** a favore di _____ L'iscrizione è del

22/09/2009 N°57502/8945.

- **In Data 08/10/2010** domanda giudiziale per accertamento simulazione atti regi-

strata ai numeri Registro Generale 43751 e Registro Particolare 29851.

- **In Data 10/11/2010** domanda giudiziale per accertamento simulazione atti regi-

strata ai numeri Registro Generale 43752 e Registro Particolare 33099.

- **In data 18/06/2013** l'immobile oggetto del presente procedimento viene sottopo-

sto con decreto del tribunale di Napoli a sequestro conservativo .La trascrizione è

individuata ai numeri Registro Generale 25095 e Registro Particolare 19021.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®-----
Villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13**La villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13** è costituita da due unità immobilia-

ri un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale deposito al piano seminter-

rato) il tutto è meglio identificato al **NCEU del comune di Portici al Foglio 4 - Particel-****la 148 – Sub 1** (l'appartamento) – **Sub 2** (il locale deposito nel seminterrato) **la villetta**

risulta dopo la sentenza di simulazione , del tribunale di Napoli, sezione distaccata di

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

Portici emessa in data 30/01/2013 (rep 330/2013) annotata in data 06/08/2014 ai numeri 40182/11143 di esclusiva proprietà del signor

coniugato in regime di separazione dei beni (vedi allegato 2).

Il signor _____ e consorte sposati in regime di comunione dei beni dal 24/04/1993 hanno optato per la **separazione dei beni** in data **07/03/1994** con atto del notaio Caiazzo Raffaella (vedi allegato 9 – certificato di matrimonio). In data 17/06/2008 è stata poi omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Gli immobili oggi oggetto del pignoramento sito in Portici al viale I Camaggio n°13 meglio identificati al NCEU del comune di Portici al Foglio 4 - Particella 148 – Sub 1 e 2 risultano trasferiti, in esecuzione degli obblighi assunti in sede di separazione, da

il trasferimento è stato dichiarato nullo

dopo la sentenza di simulazione, del tribunale di Napoli, sezione distaccata di Portici emessa in data 30/01/2013 (rep 330/2013) e annotata in data 06/08/2014 ai numeri 40182/11143

In data **17/10/1997** con atto del notaio Covino Fiorella di Torre Annunziata Rep n° 23761 trascritto in data 07/11/1997 ai numeri registro generale n°33867 e registro

particolare n°26041 - **il signor _____ ha acquistato da _____ la villetta oggi oggetto**

del pignoramento, nella nota di trascrizione non viene riportato il consolidamento

della nuda proprietà del usufrutto spettante alla signora _____ ho così

richiesto copia dell'atto al notaio Covino Fiorella, dall'analisi dell'atto è emerso che nell'atto è riportato che la signora _____ detentrici dell'usufrutto è deceduta in data 26/01/1997 da questo si ricava quindi che all'atto della vendita effettuata



ASTE
GIUDIZIARIE®

in data 17/10/1997 il signor

ASTE
GIUDIZIARIE®

era nel pieno possesso del bene.

aveva a sua volta acquisito la pro-**prietà del bene in virtù dell'atto di divisione del notaio Leopoldo Mangieri di****Portici del 24/06/1991 con il quale**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**hanno ceduto a****la quota parte dell'immobile oggi oggetto di pignora-****mento e derivante dalla successione di****. Sull'immobile****vi è clausola di usufrutto parziale a favore di**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dall' analisi della documentazione allegata alla procedura ho potuto verificarne la

completezza, allegati alla procedura ho rinvenuto, copia dei certificati di iscrizioni e

trascrizioni relativi all'immobile pignorato e copia della certificazione ipocatastale re-

data in data 05/01/2015 dal notaio Alberto Caprioli che copre il ventennio dal

24/06/1991 a tutto 05/01/2015.

Dopo aver provveduto a raccogliere la documentazione catastale completa (visure,

visure storiche, mappali e planimetria vedi allegato 1), nonché a consultare ex novo

la documentazione dei registri immobiliari e atti notarili fino alla data ultraventennale

dalla trascrizione del pignoramento, confrontando tutto quanto rinvenuto con la do-

cumentazione agli atti ho potuto constatare che rispetto a quanto riportato agli atti,

non si riscontrano differenze , non si riscontrano mancanza di continuità nelle**trascrizioni**, si segnalano nuove iscrizioni o trascrizioni non riportate nella certifica-

zione notarile (In data 18/06/2013 l'immobile oggetto del presente procedimento viene

sottoposto con decreto del tribunale di Napoli a sequestro conservativo .La trascrizio-

ne è individuata ai numeri Registro Generale 25095 e Registro Particolare 19021)



ASTE
GIUDIZIARIE®

La documentazione agli atti copre il ventennio precedente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sulla base dei documenti consultati risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (vedi allegato 2) :

• **In Data 08/10/2010** domanda giudiziale per accertamento simulazione atti registrata ai numeri Registro Generale 43751 e Registro Particolare 29851.

• **In Data 10/11/2010** domanda giudiziale per accertamento simulazione atti registrata ai numeri Registro Generale 43752 e Registro Particolare 33099.

• **In data 18/06/2013** l'immobile oggetto del presente procedimento viene sottoposto con decreto del tribunale di Napoli a sequestro conservativo .La trascrizione è individuata ai numeri Registro Generale 25095 e Registro Particolare 19021.

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO B

Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto.

Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente ap-

provati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggior appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio;

I tre immobili oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare sono tutti sito nel comune di Portici (Na), **si tratta di una villetta sita in Portici al Viale Camaggio n°13** costituita da due unità immobiliari (un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale deposito al piano seminterrato) e **un appartamento** collocato al quarto piano di un edificio per civili abitazioni **sito in Portici alla via Rossano n° 51.**

Appartamento sito in Portici alla Via Rossano n°51

L'appartamento è collocato al quarto piano di un edificio per civili abitazioni **sito in Portici alla via Rossano n° 51** (per estrema precisione il CTU evidenzia che l'edificio è sito alla confluenza tra via Rossano e via Zumbini, una targa stradale posta a pochi metri dal cancello di ingresso al cortile del fabbricato, riporta "Via Rossano" il civico indicato è il 51 ma in alcuni documenti reperiti l'immobile risulta a via Zumbini 51 ex via Rossano al comune di portici l'edificio risulta su via Zumbini 51) l'appartamento meglio identificato al **NCEU del comune di Portici al Foglio 1 - Particella 134 – Sub 25** l'immobile risulta dopo la sentenza di simulazione , del tribunale di Napoli, sezione distaccata di Portici emessa in data 30/01/2013 (rep 330/2013) annotata in data 06/08/2014 ai numeri 40182/11143 **di esclusiva proprietà del signor**

coniugato in regime di separazione dei beni, confina a **Nord Est** con il cortile condominiale e cassa scale , a **Sud Est** con il pianerottolo condo-



miniale di distribuzione ai piani, a **Sud Ovest** con il cortile comune condominiale e con il sub 23 infine a **Nord Ovest** con i viali comuni dell'adiacente complesso INA CASA (vedi allegati 1-2-7).

Non si segnalano differenze tra i reali dati catastali che a oggi identificano l'appartamento e quelli contenuti nell' atto di pignoramento. Il CTU fa rilevare che nella sola visura catastale erroneamente viene riportato per l'immobile come indirizzo viale Gioacchino Rossini 51 (strada posta in un'altra zona del comune di Portici) invece che via Rossano 51, l'indirizzo risulta invece corretto sulla planimetria catastale. Analizzando il mappale e quindi la posizione della particella 134 del foglio 1 si fugge comunque ogni possibile dubbio sull' esatto indirizzo dell'immobile (vedi allegato 1)

Il CTU fa rilevare che non si rilevano variazioni catastali effettuate dopo la trascrizione del pignoramento, le variazioni riportate in visura sono variazioni d'ufficio che non modificano l'identificativo catastale .

Dalle verifiche effettuate è possibile vendere l'unità immobiliare meglio identificata al NCEU del comune di Portici al Foglio 1 Particella 134 sub 25 esclusivamente in un unico lotto.

Villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13

La villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13 è costituita da due unità immobiliari, un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale deposito al piano seminterrato, il tutto è meglio identificato al **NCEU del comune di Portici al Foglio 4 - Particella 148 – Sub 1** (l'appartamento) – **Sub 2** (il locale deposito nel seminterrato) **la villetta** risulta dopo la sentenza di simulazione , del tribuna-



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

le di Napoli, sezione distaccata di Portici emessa in data 30/01/2013 (rep

330/2013) annotata in data 06/08/2014 ai numeri 40182/11143 di **esclusiva**

proprietà del signor

coniugato

in regime di separazione dei beni (vedi allegato 9), in data 17/06/2008 è stata poi omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

I due sub della villetta confinano a Nord, Ovest, Sud ed Est con il cortile/giardino

della villetta stessa, la particella 148 su cui è collocata la villetta confina **Nord**

Ovest con viale I Camaggio a **Nord Est** con il cortile particella 147, a **Sud Est**

con cortile particella 244, a **Sud Ovest** con il cortile particella 230 (vedi allegati 1

7).

Non si segnalano differenze tra i reali dati catastali che a oggi identificano i

due sub della villetta e quelli contenuti nell' atto di pignoramento. Il CTU fa

rilevare, che le planimetrie catastali dei due sub sono invertite ovvero, al

seminterrato che nella visura catastale è identificato dal sub 2 corrisponde poi la

planimetria catastale dell'appartamento che nella visura catastale viene individu-

ato dal sub 1 , viceversa al piano rialzato l'appartamento che nella visura cata-

stale è identificato dal sub 1 corrisponde poi la planimetria catastale del locale

seminterrato sub 2 (vedi allegato 1)

Il CTU fa rilevare che non si rilevano variazioni catastali effettuate dopo la

trascrizione del pignoramento le variazioni riportate in visura sono varia-

zioni d'ufficio che non modificano l'identificativo catastale .

Dalle verifiche effettuate è possibile vendere le unità immobiliari meglio

identificata al NCEU del comune di Portici al Foglio 4 Particella 148 sub 1 e

sub 2 esclusivamente in un unico lotto.



ASTE
GIUDIZIARIE®

In definitiva otteniamo due lotti :

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 1 costituito dall'appartamento a via Zumbini 51 a volte detto via Rossano

51 meglio identificata al NCEU del comune di Portici al Foglio 1 Particella

134 sub 25

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 2 costituito dalla villetta a Viale I Camaggio 13 meglio identificata al NCEU

del comune di Portici al Foglio 4 Particella 148 sub 1 e sub 2

ASTE
GIUDIZIARIE®**QUESITO C**ASTE
GIUDIZIARIE®

Elencare ed **individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante la esatta indicazione **del diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni , specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le eventuali difformità della situazione reale rispetto a quella catastale , le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condomi-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE® - 23 -ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

niali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini 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.

ASTE
GIUDIZIARIE

Ogni lotto dovrà esser formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente **prospetto sintetico : LOTTO n. 1 (oppure**

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO UNICO) : - piena ed intera (oppure quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in alla via n° piano Int; è composto da, confina con a sud, con a nord, con ad ovest, con ad est, è nel C.F. (o C.T.) del comune di al foglio p.lla (ex p.lla o già scheda), sub, cat., classe , rendita (or.d , r.a.); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a); oppure lo stato dei luoghi è conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono n° presentata il, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto estimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona (per il terreno). PREZZO BASE euro

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO n. 2: ecc.

ASTE
GIUDIZIARIE

Oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare sono tre unità immobiliari **tutte** site nel comune di Portici (Na), **si tratta di un appartamento** collocato al

ASTE
GIUDIZIARIE

- 24 -

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIEquarto piano di un edificio per civili abitazioni **sito in Portici alla via Zumbini**ASTE
GIUDIZIARIE**51 a volte denominata via Rossano n° 51 e una villetta sita in Portici al Via-****le Camaggio n°13** costituita da due unità immobiliari (un appartamento al piano

rialzato e un magazzino/locale deposito al piano seminterrato)

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**Lotto 1 - Appartamento sito in Portici alla Via Zumbini 51 a volte detto via****Rossano n°51**ASTE
GIUDIZIARIE

L'appartamento panoramico, collocato al quarto piano di un edificio per

civili abitazioni **sito in Portici alla via Zumbini 51 a volte detta via Rossano****n° 51 4 piano interno 24** è meglio identificato al **NCEU del comune di Portici al****Foglio 1 - Particella 134 – Sub 25**, siamo in una zona a carattere prettamenteresidenziale vicino al centro cittadino , **l'immobile** risulta dopo la sentenza di

simulazione , del tribunale di Napoli, sezione distaccata di Portici emessa in data

30/01/2013 (rep 330/2013) annotata in data 06/08/2014 ai numeri 40182/11143 di

ASTE
GIUDIZIARIE**esclusiva proprietà del signor**ASTE
GIUDIZIARIE**coniugato in regime di separazione dei beni,risulta espropriato per intero ,****non si rilevano variazioni catastali effettuate dopo la trascrizione del pigno-****ramento le variazioni riportate in visura sono variazioni d'ufficio che non****modificano l'identificativo catastale . L'immobile** confina a **Nord Est** con ilcortile condominiale e cassa scale , a **Sud Est** con il pianerottolo condominialedi distribuzione ai piani, a **Sud Ovest** con il cortile comune condominiale e con ilASTE
GIUDIZIARIEsub 23 infine a **Nord Ovest** con i viali comuni dell'adiacente complesso INA

CASA

ASTE
GIUDIZIARIE

Non si riscontrano pertinenze (nella nota di trascrizione dell'atto del 22/01/1998



del notaio Fiorella Covino trascritto a Napoli 2 in data 4/02/1998 ai numeri Registro generale 3148 e registro particolare 2447 viene riportato che sono parti comuni del fabbricato la casa del portiere la guardiola l'atrio l'autoclave con relativo locale ed i lastrici (parte dei quali adibiti a stendibiancheria).

Durante il sopralluogo è emerso che rispetto alla planimetria catastale depositata, nella realtà la distribuzione degli spazi interni è stata modificata, le modifiche effettuate riguardano i soli ambienti interni, non vanno ad aumentare la volumetria dell'immobile ne sono visibili dall'esterno, per sanare la situazione e regolarizzare le modifiche effettuate sarà necessario fare una SCIA in sanatoria ed affrontare una spesa di circa 3.500 € comprese le variazioni catastali e il costo del tecnico incaricato per la pratica.

L'appartamento, panoramico con tripla esposizione, conta 4 vani e accessori e tre balconi di cui due panoramici, è composto da un ingresso soggiorno, 2 camere da letto, una camera adibita a stanza da pranzo, cucina, bagno, bagnetto di servizio e lavanderia. L' altezza utile interna è di 2,90m, **la superficie netta dell' appartamento** compresi i balconi (considerati per quota parte al 25%) **è pari a 120,00 mq, la superficie commerciale è pari 135,00 mq** compresi i due balconi (considerati per quota parte al 25%).

L'appartamento in buono stato manutentivo, è facilmente accessibile dalle scale condominiali servite anche dall'ascensore, gli impianti dell' appartamento in normale stato manutentivo , non hanno la certificazione di conformità per la messa a norma e le certificazioni sarà necessaria una spesa stimata di circa 2000 € .

L'impianto di riscaldamento condominiale è stato sospeso con delibera condominiale del 22 -23/11/2016 , i termosifoni visibili nelle foto dell'appartamento sono



ASTE
GIUDIZIARIE

quindi non funzionanti ne si era proceduto alla data del sopralluogo effettuato in data 09/03/2017 a rendere l'impianto autonomo.

Dalle verifiche effettuate è possibile vendere l'unità immobiliare in oggetto esclusivamente in un unico lotto.

LOTTO 1: - Piena ed intera proprietà di appartamento panoramico collocato al quarto piano di un edificio per civili abitazioni sito in Portici alla via Zum-

bini 51 a volte detta via Rossano n° 51, piano quarto ; è composto da un ingresso soggiorno, 2 camere da letto, una camera adibita a stanza da pranzo, cucina, bagno ,bagnetto di servizio e lavanderia - confina a **Nord Est** con il cortile condominiale e cassa scale , a **Sud Est** con il pianerottolo condominiale di distribuzione ai piani, a **Sud Ovest** con il cortile comune condominiale e con il sub 23 infine a **Nord Ovest** con i viali comuni dell'adiacente complesso INA

CASA, l'appartamento è nel **C.F. del comune di Portici al Foglio 1 - Particella**

134 – Sub 25, cat. A2, classe 6 , rendita € 587,47; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, la distribuzione degli spazi interni è stata modificata, le modifiche effettuate riguardano i soli ambienti interni non vanno ad aumentare la volumetria dell'immobile ne sono visibili dall'esterno, per l'edificio vi è regolare licenza edilizia n°24 del 4/05/1964 e variante n°25/50 del 07/04/1967, sempre per l'edificio risulta rilasciata licenza di abitabilità in data 8 maggio 1968

L'immobile ricade in zona B - edifici in zona residenziale saturata - del vigen-

te PRG di Portic, PREZZO BASE € 212.159,694.



ASTE
GIUDIZIARIE**Lotto 2 - Villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13**ASTE
GIUDIZIARIE

La villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13 è costituita da due unità immobiliari, un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale deposito al piano seminterrato, il tutto è meglio identificato al **NCEU del comune di Portici al Foglio 4 - Particella 148 – Sub 1** (l'appartamento) – **Sub 2** (il locale deposito nel seminterrato, siamo in una traversa laterale di Corso Garibaldi ,in pieno centro cittadino, in una stradina tranquilla riqualficata di recente con sbocco a mare, caratterizzata dalla presenza di numerose villette di inizio secolo miste a edifici di edilizia moderna, **l'immobile** risulta dopo la sentenza di simulazione , del tribunale di Napoli, sezione distaccata di Portici emessa in data 30/01/2013 (rep 330/2013) annotata in data 06/08/2014 ai numeri 40182/11143 di **esclusiva proprietà del signor** _____ coniugato in regime di separazione dei beni ,in data 17/06/2008 è stata poi omologata la separazione consensuale tra i coniugi. **Non si rilevano variazioni catastali effettuate dopo la trascrizione del pignoramento le variazioni riportate in visura sono variazioni d'ufficio che non modificano l'identificativo catastale. I due sub della villetta** confinano a Nord, Ovest, Sud ed Est con il cortile/giardino della villetta stessa, **la particella 148 su cui è collocata la villetta confina a Nord Ovest** con viale I Camaggio, a **Nord Est** con il cortile particella 147, a **Sud Est** con cortile particella 244, a **Sud Ovest** con il cortile particella 230. Si riscontra la presenza di pertinenze, **la pertinenza è costituita dall'area scoperta cortile e giardino posta tutta intorno alla villetta delimitata dalla recinzione e individuata dalla particella 148** (l'area esterna di pertinenza della villetta tutta (sub 1 e sub 2 è riportata nell'atto del notaio Fiorella Covino del

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE - 28 -ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

17/10/1997 repertorio 23761)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Durante il sopralluogo è emerso che rispetto alla planimetria catastale depositata, nella realtà sono state effettuate delle modifiche, la distribuzione degli spazi

interni è rimasta sostanzialmente invariata nel sub 1, ma i due sub, **Sub 1** (l'appartamento) – **Sub 2** (il locale deposito nel seminterrato) sono stati collegati

da una scala interna (così come già risultava nella planimetria storica scheda n°17494102 priva di data di presentazione), parte del sub 2 è stato scavato per

aumentarne l'altezza e renderlo tutto fruibile, sempre nel sub 2 (il seminterrato) è stata inoltre modificata la distribuzione degli spazi interni ricavando al piano

seminterrato un unico grande ambiente adibito a cucina e un bagnetto di servizio. E stata inoltre eliminata la scala esterna di accesso al seminterrato. La Villetta

indipendente di quattro vani e accessori con giardino e cortile esterno (dove volendo è possibile parcheggiare 1 / 2 auto, è composta al piano rialzato da ingresso, corridoio, saloncino, due camerette, una camera matrimoniale, bagno e

lavanderia posta in veranda – **sopra** al bagno e **sopra** le scale di collegamento con il seminterrato sono stati ricavati due capienti ripostigli. Al piano seminterrato

collegato al piano rialzato da una scala interna vi è un'ampia cucina e un bagnetto di servizio. L'altezza utile interna è pari a 3,95 m al piano rialzato e a

2,80 m al piano seminterrato. **La superficie netta dell'intera villetta** compreso le aree scoperte e la veranda (considerati per le relative quote parte) è **pari a**

166,50 mq, la superficie commerciale è pari 222,50 mq comprese le aree scoperte e la veranda (considerati per le relative quote parte).

Trattandosi però di due unità immobiliari separate con diversa destinazione d'uso

appartamento al piano rialzato e locale deposito nel seminterrato vanno distinte

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE® - 29 -ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. MARINA LALA
 Via Canzanella Vecchia, 44
 80125 NAPOLI Tel. 081 5935779
 Cod. Fisc. LLA MRN 74L66 P839N
 Partita IVA 053591216

le due cose, di seguito viene quindi riportata la superficie netta e commerciale dell'appartamento sub 1 comprensivo delle aree scoperte e della veranda considerate per quota parte e la superficie netta e commerciale del locale seminterrato sub 2.

Superficie Netta appartamento sub 1 comprensivo delle aree scoperte e della veranda considerate per quota parte è pari a **122,74 mq**

Superficie Commerciale appartamento sub 1 comprensivo delle aree scoperte e della veranda considerate per quota parte è pari a **157,50 mq** la superficie commerciale del solo appartamento è pari a 122,00 mq

Superficie Netta reale locale seminterrato sub 2 è pari a 43,70 mq

Superficie Commerciale reale locale seminterrato sub 2 è pari a 65,00 mq

Trattandosi di un locale deposito cantina in seminterrato le superfici sia la Netta che la Commerciale vanno considerate per quota parte del 75% in definitiva avremo quindi:

Superficie Netta locale seminterrato sub 2 è pari a **32,775 mq**

Superficie Commerciale reale seminterrato sub 2 è pari a **48,75 mq**

La villetta non è in buono stato manutentivo, all'interno del piano rialzato segni di percolazioni derivanti da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di copertura sono evidenti in tutti gli ambienti nella camera da letto matrimoniale si riscontrano segni di umidità di risalita, la situazione è migliore nel seminterrato dove sono appena visibili i segni dell'umidità di risalita, anche se si sente odore di umidità.

Gli impianti dell' appartamento appaiono in normale stato manutentivo ma non hanno la certificazione di conformità. Si segnala inoltre che l'impianto elettrico avrebbe bisogno di una messa a norma per ottenere la certificazione.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel giardino , sul fondo si segnala la presenza di un piccolo capanno altrezzi
realizzato in ferro e vetro con copertura in lamiera coibentata di circa 10,50 mq e
un altezza di circa 2.30 m.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle verifiche effettuate è possibile vendere le unità immobiliari in oggetto e-
sclusivamente in un unico lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2: - Piena ed intera proprietà di villino indipendente **sito in Portici al**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Viale I Camaggio n°13, piano rialzato sub 1 e seminterrato sub 2 ; la villetta è
composta di quattro vani e accessori con giardino e cortile esterno (dove volendo
è possibile parcheggiare 1 / 2 auto) al piano rialzato troviamo ingresso posto in
veranda, corridoio, saloncino, due camerette , una camera matrimoniale, bagno e
lavanderia posta in veranda – sopra al bagno e sopra le scale di collegamento
con il seminterrato sono stati ricavati due capienti ripostigli. Al piano seminterrato
collegato al piano rialzato da una scala interna vi è un ampia cucina e un ba-
gnetto di servizio – **la villetta** confinana a Nord, Ovest, Sud ed Est con il corti-
le/giardino della villetta stessa, **la particella 148 su cui è collocata la villetta**
confina a Nord Ovest con viale I Camaggio a **Nord Est** con il cortile particella
147, a **Sud Est** con cortile particella 244, a **Sud Ovest** con il cortile particella
230 la villetta è **nel C.F. del comune di Portici al Foglio 4 - Particella 148 –**
Sub 1 l'appartamento, cat. A7, classe 2 , rendita € 883,14; nel C.F. del co-
mune di Portici al Foglio 4 - Particella 148 – Sub 2 il seminterrato , cat. C2,
classe 4 , rendita € 305,85 il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla con-
sistenza catastale, sono state effettuate delle modifiche, la distribuzione degli
spazi interni è rimasta sostanzialmente invariata nel sub 1, ma i due sub, **Sub 1**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE® - 31 -ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(l'appartamento) – **Sub 2** (il locale deposito nel seminterrato) sono stati collegati

da una scala interna (così come già risultava nella planimetria storica scheda

n°17494102 priva di data di presentazione), parte del sub 2 e stato scavato per

aumentarne l'altezza e renderlo tutto fruibile, sempre nel sub 2 (il seminterrato) è

stata inoltre modificata la distribuzione degli spazi interni ricavando al piano

seminterrato un unico grande ambiente adibito a cucina e un bagnetto di servi-

zio. E stata inoltre eliminata la scala esterna di accesso al seminterrato. Per la

villetta costruita in più tempi, risulta presentata istanza di condono edilizio per la

realizzazione di una veranda e un ampliamento, ai sensi del titolo IV della legge

47/85, protocollata al n°52588/3485/UT in data 30/11/1985 – la pratica di condo-

no è in itinere.

L'immobile ricade in zona B - edifici in zona residenziale saturo - del vigen-

te PRG di Portic, PREZZO BASE € 372.250,33 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO D

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito

tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali :

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE® - 32 -ASTE
GIUDIZIARIE®

1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quello dell'**atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento e nella nota di trascrizione** (Foglio, P.IIa, Sub) con le risultanze catastali attuali;

Oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare sono tre unità immobiliari **tutte site** nel comune di Portici (Na), **si tratta di un appartamento** collocato al quarto piano di un edificio per civili abitazioni **sito in Portici alla via Zumbini 51 a volte denominata via Rossano n° 51 e una villetta sita in Portici al Viale Camaggio n°13** costituita da due unità immobiliari (un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale deposito al piano seminterrato).

L'appartamento collocato al quarto piano di un edificio per civili abitazioni sito in Portici alla via Zumbini 51 a volte detta via Rossano n° 51 4 piano interno 24 è meglio identificato al **NCEU del comune di Portici al Foglio 1 - Particella 134 – Sub 25**

Dalle verifiche effettuate confrontando quanto riportato nella documentazione allegata alla procedura con quanto riscontrato in fase di sopralluogo e quanto riportato sulla documentazione catastale **si riscontra la conformità tra lo stato attuale del bene e quanto contenuto negli atti, nella visura catastale coincidendo, numero civico, piano, dati catastali e confini, non corrisponde invece l'indirizzo riportato in visura, questo è errato, infatti l'indirizzo qui riportato è viale Gioacchino Rossini 51, che è una strada posta in un'altra zona di Portici, se si fa riferimento al mappale catastale e alla planimetria catastale,**



ASTE
GIUDIZIARIE

tutto coincide infatti sul mappale la particella 134 del foglio 1 è corretta-

mente all'indirizzo, la planimetria catastale riporta correttamente come indi-

rizzo via Rossano 51 - il CTU specifica che l'edificio è sito alla confluenza tra

via Rossano e via Zumbini, una targa stradale posta a pochi metri dal cancello di

ingresso al cortile del fabbricato, riporta "Via Rossano" il civico indicato è il 51 ma

in alcuni documenti reperiti l'immobile risulta a via Zumbini 51 ex via Rossano.

L'attuale planimetria catastale non **corrisponde a quanto rilevato in fase di**

accesso, rispetto alla planimetria catastale la distribuzione degli spazi interni

è stata modificata, le modifiche effettuate riguardano i soli ambienti interni non

vanno ad aumentare la volumetria dell'immobile ne sono visibili dall'esterno.

La villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13 è costituita da due unità

immobiliari un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale deposito al

piano seminterrato) il tutto è meglio identificato al **NCEU del comune di Portici**

al Foglio 4 - Particella 148 – Sub 1 (l'appartamento) – **Sub 2** (il locale deposito

nel seminterrato.

Dalle verifiche effettuate confrontando quanto riportato nella documentazione

allegata alla procedura con quanto riscontrato in fase di sopralluogo e quanto

riportato sulla documentazione catastale **si riscontra la conformità tra lo stato**

attuale del bene e quanto contenuto negli atti, nelle visura catastali coinci-

do, indirizzo, numero civico, piani, dati catastali e confini.

il CTU fa rilevare che le planimetrie catastali dei due sub sono invertite ov-

vero, al seminterrato che nella visura catastale è identificato dal sub 2 corrispon-

de poi la planimetria catastale dell'appartamento che nella visura catastale viene



ASTE
GIUDIZIARIE®

individuato dal sub 1 , viceversa al piano rialzato l'appartamento che nella visura catastale è identificato dal sub 1 corrisponde poi la planimetria catastale del locale seminterrato sub 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le attuali planimetrie catastali non **corrispondono a quanto rilevato in fase di accesso, rispetto alle planimetrie catastali** depositate, nella realtà sono state effettuate delle modifiche, la distribuzione degli spazi interni è rimasta sostanzialmente invariata nel sub 1, ma i due sub, **Sub 1** (l'appartamento) – **Sub 2** (il locale deposito nel seminterrato) sono stati collegati da una scala interna, parte del sub 2 è stato scavato per aumentarne l'altezza e renderlo tutto fruibile, sempre nel sub 2 (il seminterrato) è stata inoltre modificata la distribuzione degli spazi interni ricavando al piano seminterrato un unico grande ambiente adibito a cucina e un bagno di servizio. È stata inoltre eliminata la scala esterna di accesso al seminterrato.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO E

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ricostruire **tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che procede la stessa, senza 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

particella di terreno insistano i manufatti subastati.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare le eventuali situazioni di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra i coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

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.

Appartamento sito in Portici alla Via Zumbini 51 a volte detto via Rossano

n°51

Dall'analisi della documentazione agli atti e dal controllo effettuato consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali (vedi allegati 1-2-3) , ho potuto constatare quanto segue:

- **L'appartamento oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare sito in Portici alla via Zumbini 51 a volte detta via Rossano n° 51 4° piano interno 24 è meglio identificato al NCEU del comune di Portici al Foglio 1 - Particella 134 – Sub 25 - nell'ultimo ventennio non sono stati fatti frazionamenti e/o variazioni catastali, le variazioni riportate in visura sono variazioni d'ufficio che non modificano l'identificativo catastale ne la consistenza , vanno**



ASTE
GIUDIZIARIE®

solo ad aggiungere ulteriori dettagli a quanto già presente, la planimetria attualmente presente presso gli archivi catastali risale al 27/08/1968.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto del procedimento di pignoramento immobiliare, risulta di **esclusiva proprietà del**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

coniugato in regime di separazione dei be-

ni (vedi allegato 9), Non si evidenziano riserve di usufrutto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **L'immobile pignorato risulta venduto da**

ASTE
GIUDIZIARIE®

in data 30/07/2008 a

la vendita è stata dichiarata nulla dopo la sen-

tenza di simulazione, del tribunale di Napoli, sezione distaccata di Portici emessa in data 30/01/2013 (rep 330/2013) e annotata in data 06/08/2014 ai numeri 40182/11143. Dopo la sentenza di simulazione, l'immobile risulta ora di **esclusiva proprietà** del signor

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

non si evidenziano riserve di usufrutto.

- **Il signor** **aveva acquista-**

to l'immobile oggi oggetto di pignoramento in data 22/01/1998

(con atto del notaio Covino Fiorella di Torre Annunziata Rep n° 25084

trascritto in data 04/02/1998 ai numeri registro generale n°3148 e re-

gistro particolare n°2447 vedi allegato 2) **da**

ASTE
GIUDIZIARIE®

nell'atto per errore, i dati catastali venivano in-

ASTE
GIUDIZIARIE®

dicati con la particella errata risultava infatti che l'immobile era sulla

particella 234 invece che sulla particella 134. L'errore dell' identificati-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

vo catastale è poi stato rettificato con atto del notaio Di Martino Salvatore in data 23/07/2008 trascritto a Napoli in data 30/07/2008 ai numeri registro generale n°42363 e registro particolare n°27508 (vedi allegato 2) nell'atto viene precisato che l'immobile è correttamente individuato dai seguenti dati catastali **NCEU del comune di portici**

Foglio 1 - Particella 134 – Sub 25

- La signora **aveva a sua volta acquistato l'immobile oggi oggetto di pignoramento in data 13/05/1987 con atto del Notaio Italo Pasolini rep 193314 trascritto a Napoli in data 11/06/1987 ai numeri registro generale n°15555 e registro particolare n°12101 (vedi allegato 2)**

Villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13

Dall'analisi della documentazione agli atti e dal controllo effettuato consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali (vedi allegati 1- 2 -3) , ho potuto constatare quanto segue:

- **La villetta oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare sita in Portici al Viale I Camaggio n°13** è costituita da due unità immobiliari un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale deposito al piano seminterrato) il tutto è meglio identificato al **NCEU del comune di Portici al Foglio 4 - Particella 148 – Sub 1** (l'appartamento) – **Sub 2** (il locale deposito nel seminterrato). **Catastralmente si segnala un frazionamento ampliamento effettuato in data 25/11/1985** (la data a cui risalgono le attuali planimetrie catastali) precedentemente l'immobile ora



ASTE
GIUDIZIARIE®

soppresso ,era meglio individuato dai seguenti dati catastali comune di Portici **Foglio 4 - Particella 148** ,non era quindi diviso in sub.

Dall'analisi della planimetria storica, priva di data di presentazione, cor-

rispondente alla scheda catastale n°17494102 si evidenzia che piano rialzato e seminterrato nonostante avessero accessi indipendenti erano

collegati anche da una scala interna il cui verso di salita era opposto a

quello odierno. Con le variazioni presentate in data 25/11/1985 il piano

rialzato diviene sub 1 mentre il seminterrato diviene sub 2, sparisce la

scala di collegamento interno tra i due piani, per il piano rialzato sub 1

viene presentata una nuova planimetria che ne raddoppia la superficie,

per il piano seminterrato, la cui estensione resterà invariata vengono

specificate le altezze interne e indicata una diversa distribuzione degli

spazi, **le altre variazioni riportate nelle visure sono variazioni**

d'ufficio che non modificano gli identificativi catastale ne la consi-

stenza , vanno solo ad aggiungere ulteriori dettagli a quanto già

presente, la planimetrie attualmente presenti presso gli archivi catastali

risalgono sia quella dell'appartamento sub 1 al che quella del locale de-

posito nel seminterrato sub 2 al 25/11/1985.

Il CTU fa rilevare, che le planimetrie catastali dei due sub sono in-

vertite ovvero, al seminterrato che nella visura catastale è identificato

dal sub 2 corrisponde poi la planimetria catastale dell'appartamento che

nella visura catastale viene individuato dal sub 1 , viceversa al piano ri-

alzato l'appartamento che nella visura catastale è identificato dal sub 1

corrisponde poi la planimetria catastale del locale seminterrato sub 2



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® aveva a sua volta acqui-

sito la proprietà del bene, in virtù dell'atto di divisione del notaio

Leopoldo Mangieri di Portici del 24/06/1991, con il quale

ASTE
GIUDIZIARIE®
hanno ceduto a

ASTE
GIUDIZIARIE®

la quota parte dell'immobile oggi oggetto di pignoramen-

to e derivante dalla successione di

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sull'immobile vi è clausola di usufrutto parziale a favore di

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO F

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;



Gli immobili pignorati, sono tre, tutti siti nel comune di Portici (Na), si

ASTE
GIUDIZIARIE®

tratta di una villetta sita in Portici al Viale Camaggio n°13 costituita da due

ASTE
GIUDIZIARIE®

unità immobiliari (un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale de-

posito al piano seminterrato) e **un appartamento** collocato al quarto piano di

un edificio per civili abitazioni **sito in Portici alla via Rossano n° 51.**

Circa la destinazione urbanistica ed i vincoli presenti sul territorio del

ASTE
GIUDIZIARIE®

comune di Portici, così come attestato sulla documentazione fornitami

dall'ufficio tecnico del comune stesso (vedi allegato 5) si riporta che:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **con decreto ministeriale del 04/10/1961 l'intero territorio del comune di Portici è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 26/06/1939 n°1497 ed è quindi sottoposto a tutte**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

le disposizioni in materia di tutela paesaggistica contenute nella
parte terza – beni paesaggistici del D.Lgs. 42/2004

- Tutti gli immobili pignorati, in base al Piano Territoriale Paesistico, approvato con Decreto Ministeriale del 04/02/2002 ricadono in zona "R.U.A." (zona di recupero urbanistico ed edilizio e restauro paesistico ambientale)

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Tutti gli immobili pignorati, ricadono in zona "B" (edifici in zona residenziale saturata) del vigente PRG della città di Portici, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli in data 16/04/2002 al n°456

Appartamento sito in Portici alla Via Rossano n°51

L'edificio in cui è collocato l'immobile è stato costruito con regolare licenza edilizia, sempre per l'edificio risulta rilasciata licenza di abitabilità.

Villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13

La villetta risulta costruita in più tempi, per il piccolo edificio costituito da piano rialzato è seminterrato risulta presentata istanza di condono edilizio, ai sensi del titolo IV della legge 47/85, protocollata al n°52588/3485/UT in data 30/11/1985 – la pratica di condono è in itinere per ottenere il condono stesso è necessario risolvere la questione del provvedimento di autorizzazione paesaggistica in sanatoria (vedi allegato 5) e effettuare un versamento di 650,00 € per diritti di segreteria e un versamento di 1339,80 € a titolo di sanzione pecuniaria (vedi allegato 5).

QUESITO G

Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indi-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE® - 42 -ASTE
GIUDIZIARIE®

quando in quale epoca fu realizzato l'immobile, 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.

Il CTU specifica che per gli immobili pignorati non è possibile allegare copia delle licenze edilizie e delle licenze di abitabilità in quanto l'archivio generale del comune di Portici in data 27/12/2000 è stato oggetto di incendio (vedi allegato 5). Per cui non è possibile verificarne la rispondenza delle costruzioni alle previsioni del provvedimento medesimo ne segnalare graficamente, difformità e modifiche eventualmente apportate nella realtà.

Come attestato sulla documentazione fornitami dall'ufficio tecnico del comune stesso (vedi allegato 5) **si riporta che:**

Appartamento sito in Portici alla Via Rossano n°51

L'edificio in cui è collocato l'immobile, sito alla via Zumbini 51 talora indicata come via Rossano 51 è stato costruito con regolare licenza edilizia n°24 del 4/05/1964 e variante n°25/50 del 07/04/1967, sempre per l'edificio risulta rilasciata licenza di abitabilità in data 8 maggio 1968

Non risultano, presso gli uffici comunali, richieste di DIA SCIA o altri titoli autorizzativi per l'immobile in questione il controllo è stato effettuato sia sul nominativo dell' attuale proprietario oggi pignorato sia sul nominativo dei proprietari precedenti.

Da quanto constatato in fase di accesso, è emerso che rispetto alla planimetria catastale depositata, in data 27/08/1978 nella realtà la distribuzione degli spazi interni è stata modificata, le modifiche effettuate riguardano i soli ambienti interni



ASTE
GIUDIZIARIE®

non vanno ad aumentare la volumetria dell'immobile ne sono visibili dall'esterno per sanare la situazione andrà poi presentata SCIA in sanatoria.

Villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13

La villetta risulta costruita in più tempi, per il piccolo edificio costituito da piano rialzato è seminterrato risulta presentata istanza di condono edilizio per la realizzazione di una veranda e un ampliamento , ai sensi del titolo IV della legge

47/85, protocollata al n°52588/3485/UT in data 30/11/1985 – la pratica di condono è in itinere per ottenere il condono stesso è necessario risolvere la questione del provvedimento di autorizzazione paesaggistica in sanatoria (vedi allegato 5)

e effettuare un versamento di 650,00 € per diritti di segreteria e un versamento di

1339,80 € a titolo di sanzione pecuniaria (vedi allegato 5). Nella pratica di con-

dono è menzionata la realizzazione del nucleo originale della villetta in data antecedente il 1942, la villetta fu poi oggetto di un altro ampliamento , questa volta

legittimo effettuato con licenza edilizia n°112 del 23/02/1961

Non risultano, presso gli uffici comunali, richieste di DIA, SCIA o altri titoli

autorizzativi per l'immobile in questione il controllo è stato effettuato sia sul nominativo dell' attuale proprietario oggi pignorato sia sul nominativo dei proprietari precedenti.

è Durante il sopralluogo emerso che rispetto alla planimetria catastale deposita-

ta, nella realtà sono state effettuate delle modifiche, la distribuzione degli spazi

interni è rimasta sostanzialmente invariata nel sub 1, ma i due sub, **Sub 1**

(l'appartamento) – **Sub 2** (il locale deposito nel seminterrato) sono stati collegati

da una scala interna (così come già risultava nella planimetria storica scheda

n°17494102 priva di data di presentazione), parte del sub 2 è stato scavato per

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

umentarne l'altezza e renderlo tutto fruibile, sempre nel sub 2 (il seminterrato) è stata inoltre modificata la distribuzione degli spazi interni ricavando al piano seminterrato un unico grande ambiente adibito a cucina e un bagnetto di servizio. E stata inoltre eliminata la scala esterna di accesso al seminterrato. Per sanare la situazione andrà poi presentata SCIA in sanatoria, il CTU fa rilevare che comunque non sarà possibile procedere al cambio di destinazione d'uso per il seminterrato (sub 2) che di fatto resterà locale deposito.

QUESITO H

In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verificare l'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, verificare, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall' art. 17 comma 5 della legge 28 Febbraio 1985, n°47 ovvero dell'art. 46, comma 5, del decreto del presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n°380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all' immobile o alla parte



di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c.;

Da quanto accertato, presso i competenti uffici comunali e da quanto constatato durante gli accessi si rileva la presenza di opere abusive nella sola Villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13, meglio individuata al NCEU del comune di Portici al Foglio 4 - Particella 148 – Sub 1 (l'appartamento) – Sub 2 (il locale deposito nel seminterrato).

Per la villetta risulta presentata istanza di condono edilizio per la realizzazione di una veranda e un ampliamento, ai sensi del titolo IV della legge 47/85, protocollata al n°52588/3485/UT in data 30/11/1985 la domanda fu inoltrata dall'allora proprietaria – la pratica di condono è in itinere per ottenere il condono stesso è necessario risolvere la questione del provvedimento di autorizzazione paesaggistica in sanatoria (ai sensi dell'art 32 della legge 47/85) il comune di Portici in data 11/10/2007 ha emesso provvedimento di autorizzazione paesaggistica in sanatoria con protocollo 4263/UT, tale provvedimento secondo la procedura transitoria prevista dall'art 159 del D.Lgs 42/2004, prevede da parte della sovrintendenza ai BB.AA.P la potestà di annullamento di tale provvedimento esclusivamente per vizi di illegittimità la Sovrintendenza ai BB.AA.P ha richiesto documentazione integrativa senza emettere provvedimento di annullamento per autorizzazione paesaggistica in sanatoria concessa dal comune. Per ottenere il condono occorrerà quindi interloquire con sovrintendenza ai BB.AA.P per verificare se l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria concessa dal comune



ASTE
GIUDIZIARIE®

resta valida o diversamente occorre rinnovare l'iter (vedi allegato 5).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risolto con la sovrintendenza l'efficacia dell'autorizzazione paesaggistica e

l'ottenimento del condono è subordinata a un versamento di 650,00 € per diritti di

segreteria e un versamento di 1339,80 € a titolo di sanzione pecuniaria (vedi

allegato 5).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO I

Verificare, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n192, come introdotto dal **d.lgs. 28/2011**.



Dall'analisi della documentazione rinvenuta è emerso che per l'edificio in cui è

collocato l'**Appartamento sito in Portici alla Via Zumbini 51 talora indicata**

come via Rossano n°51 risulta rilasciata licenza di abitabilità in data 8 maggio

1968, il CTU specifica che non è possibile allegare copia delle licenze edilizie e

delle licenze di abitabilità in quanto l'archivio generale del comune di Portici in

data 27/12/2000 è stato oggetto di incendio (vedi allegato 5). Allegato al contratto

d'affitto è stato poi rinvenuto per l'immobile sub 25 l'attestato di prestazione e-

nergetica (vedi allegato 4) **l'immobile con un consumo stimato di 142,60**

kWh/mq anno rientra in classe energetica G la meno performante.

Per la villetta di Viale I Camaggio non è stata reperita ne la licenza di abita-

bilità ne l'attestato di certificazione energetica o l'attestato di prestazione

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO J

Indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

Dalla documentazione rinvenuta e dalle informazioni raccolte nel corso dei sopralluoghi ho appurato che:

- **L'Appartamento sito in Portici alla Via Zumbini 51 talora indicata come via Rossano n°51 risulta venduto da**
in data 30/07/2008 a

- la vendita è stata dichiarata nulla dopo la sentenza di simulazione, del tribunale di Napoli, sezione distaccata di Portici emessa in data 30/01/2013 (rep 330/2013) e annotata in data 06/08/2014 ai numeri 40182/11143 - **è stato locato** dal signor

in data 20/10/2014

con fine locazione prevista per 19/10/2018. Il contratto prevede un canone annuo di 9000,00 € pari a 750,00 € al mese, il contratto con codice identificativo TET14T006238000SJ è stato registrato telematicamente presso l'ufficio di registrazione DPNA2 UT NAPOLI 3 al n° 006238

Da quanto accertato in fase d'accesso l'immobile in oggetto, al momento è ancora occupato dal signor **e dai familiari.**

- **Villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13** risultano trasferiti, in ese-



ASTE
GIUDIZIARIE®

cuzione degli obblighi assunti in sede di separazione, da

ASTE
GIUDIZIARIE®

in data 14/07/2008 a

- il trasferimento è stato dichiarato nullo dopo la sentenza di

simulazione, del tribunale di Napoli, sezione distaccata di Portici emessa in data 30/01/2013 (rep 330/2013) e annotata in data 06/08/2014 ai numeri

40182/11143 ---- **è stato locato** dalla signora I

in data

30/03/2009 il contratto è poi scaduto in data 29/03/2013 e non è stato più

registrato. Il contratto prevedeva un canone annuo di 6000,00 € pari a

500,00 € al mese, il contratto con codice identificativo

D36110T00017700XF è stato registrato telematicamente presso l'ufficio di

registrazione NAPOLI 3 al n° 000177

Il CTU specifica che a nome del signor _____ non esistono

contratti di locazione e quello sopra citato è l'unico contratto di cui ha

avuto notizia a nome della signora _____

Da quanto accertato in fase d'accesso l'immobile in oggetto, al mo-

mento è ancora occupato dal signor _____ e dai familiari.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO K

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque ri-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



to a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od ogni suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno 20 anni).

Laddove il diritto sia a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli art. 1 della legge n°16 del 1974 o 60 della legge n°222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n°1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'ufficio usi civici del settore B.C.A. della regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata da relativa documentazione.

Dalle verifiche effettuate nessuno dei beni pignorati è gravato da censo livello o usi civici (vedi allegato 12).

La Villetta di viale I Camaggio n°13

La villetta è costituita da due unità immobiliari, un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale deposito al piano seminterrato, l'immobile ha poi un cortile/giardino di pertinenza. Trattandosi di immobile indipendente con un'unica pro-



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

prietà, quindi con condominio non costituito, ovviamente non si rilevano spese fisse di gestione o di manutenzione, ne tantomeno si rilevano eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, o eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento alla via Zumbini 51 a volte detta via Rossano n° 51 4 piano

interno 24

Dalla documentazione consegnatami dall'amministratore di condominio

(vedi allegato 13) si ricava che :

• **L'importo annuo delle spese** di gestione o manutenzione (quota condomniale ordinaria 2017) di spettanza per l'appartamento in questione è **di 816,00 € pari a 68,00 € mensili.**

• **Risultano spese straordinarie già deliberate non ancora scadute pari a € 60,00 per onorario + € 70,94 per conguaglio di gestione anno 2015**

• **Risultano spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia pari a € 185,00 relative alla messa in sicurezza dei balconi**

• **Sul condominio in cui è collocata l'unità abitativa oggetto del pignoramento si**

registrano tre giudizi pendenti

1 - presso il trib. Di Napoli - per un

risarcimento danni quantificato in 120.000€

2 - presso il trib. Di

Napoli - opposizione a decreto ingiuntivo per € 18.000

3 - corte di appello di na-

poli - per € 35.000 per responsabilità professionali

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

QUESITO N

ASTE GIUDIZIARIE®

Specificare i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico del acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Visto che gli immobili pignorati, sono tre, una villetta sita in Portici al Viale

Camaggio n°13 costituita da due unità immobiliari (un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale deposito al piano seminterrato) e un appartamento collocato al quarto piano di un edificio per civili abitazioni sito in Portici alla via Rossano n° 51 di seguito procederò a fornire la risposta per ognuno dei due lotti .

La Villetta di viale I Camaggio n° 13

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non si rileva la presenza di domande giudiziali
- Non si rileva la presenza di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- **Non si rileva la presenza di convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale** il CTU fa rilevare che la villetta risultava trasferita in data 14/07/2008, in esecuzione degli obblighi assunti in sede di separazione, da _____ a _____ il trasferimento è stato dichiarato nullo dopo la sentenza di simulazione, del tribunale di Napoli, sezione distaccata di Portici emessa in data 30/01/2013 (rep 330/2013) e annotata in data 06/08/2014 ai numeri 40182/11143
- Non si rileva la presenza di altri pesi o limitazioni d'uso



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Non si rileva sull'edificio l'imposizione di vincoli storici artistici

ASTE
GIUDIZIARIE®**Vincoli e oneri che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:**

Dall'analisi della documentazione raccolta e consultata risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno regolarizzate dalla procedura:

zioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno regolarizzate dalla procedura:

- **In Data 08/10/2010** domanda giudiziale per accertamento simulazione atti registrata ai numeri Registro Generale 43751 e Registro Particolare 29851.
- **In Data 10/11/2010** domanda giudiziale per accertamento simulazione atti registrata ai numeri Registro Generale 43752 e Registro Particolare 33099.
- **In data 18/06/2013** l'immobile oggetto del presente procedimento viene sottoposto con decreto del tribunale di Napoli a sequestro conservativo .La trascrizione è individuata ai numeri Registro Generale 25095 e Registro Particolare 19021

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**L'appartamento alla via Zumbini 51 a volte detta via Rossano n° 51****Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

- **Non si rileva la presenza di domande giudiziali per l'appartamento**
- il CTU tuttavia** fa rilevare che:
- L'immobile **risulta venduto da** **in**
data 30/07/2008 a **la vendita è**
stata dichiarata nulla dopo la sentenza di simulazione , del tribunale di Napoli, sezione distaccata di Portici emessa in data 30/01/2013 (rep 330/2013) e annotata in data 06/08/2014 ai numeri 40182/11143.
 - **Sul condominio in cui è collocata l'unità abitativa oggetto del pignoramento si registrano tre giudizi pendenti**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 1

ASTE
GIUDIZIARIE®
- presso il trib. Di Napoli – per un

risarcimento danni quantificato in 120.000€

2

- presso il trib. Di

Napoli - **opposizione a decreto ingiuntivo per € 18.000**

3

- corte di appello di

napoli - per € 35.000 per responsabilità professionali

- Non si rileva la presenza di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Non si rileva la presenza di convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale
- Non si rileva la presenza di altri pesi o limitazioni d'uso
- Non si rileva sull'edificio l'imposizione di vincoli storici artistici

Vincoli e oneri che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

Dall'analisi della documentazione raccolta e consultata risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno regolarizzate dalla procedura:

- In Data **22/09/2009** l'immobile oggi oggetto del presente procedimento viene sottoposto a **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali** a favore di _____ L'iscrizione è del 22/09/2009 N°57502/8945.
- In Data **08/10/2010** domanda giudiziale per accertamento simulazione atti registrata ai numeri Registro Generale 43751 e Registro Particolare 29851.
- In Data **10/11/2010** domanda giudiziale per accertamento simulazione atti



ASTE
GIUDIZIARIE®

registrata ai numeri Registro Generale 43752 e Registro Particolare 33099.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- In data 18/06/2013 l'immobile oggetto del presente procedimento viene sottoposto con decreto del tribunale di Napoli a sequestro conservativo. La trascrizione è registrata ai numeri Registro Generale 25095 e Registro Particolare 19021.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **QUESITO O**

Fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Eventuali cause in corso

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**La Villetta di viale I Camaggio n°13**

La villetta è costituita da due unità immobiliari, un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale deposito al piano seminterrato, l'immobile ha poi un cortile/giardino di pertinenza. Trattandosi di immobile indipendente con un'unica proprietà, quindi con condominio non costituito, ovviamente non si rilevano spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento alla via Zumbini 51 a volte detta via Rossano n° 51 4 piano interno 24

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla documentazione consegnatami dall'amministratore di condominio

(vedi allegato 13) si ricava che :

• **L'importo annuo delle spese** di gestione o manutenzione (quota condomniale ordinaria 2017) di spettanza per l'appartamento in questione è **di 816,00 € pari a 68,00 € mensili.**

• **Risultano spese straordinarie già deliberate non ancora scadute pari a € 60,00** per onorario **+ € 70,94** per conguaglio di gestione anno 2015

• **Risultano spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia **pari a € 185,00** relative alla messa in sicurezza dei balconi

• **Sul condominio in cui è collocata l'unità abitativa oggetto del pignoramento si registrano tre giudizi pendenti**

1 - presso il trib. Di Napoli - per un risarcimento danni quantificato in 120.000€

2 - presso il trib. Di Napoli - opposizione a decreto ingiuntivo per € 18.000

3 - corte di appello di Napoli - per € 35.000 per responsabilità professionali



QUESITO P

Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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 (domande giudiziali, convnzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d' uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indicare quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare sono tre unità immobiliari, **tutte** site nel comune di Portici (Na), **si tratta di un appartamento** collocato al quarto piano di un edificio per civili abitazioni **sito in Portici alla via Zumbini 51 a volte denominata via Rossano n° 51 e una villetta sita in Portici al Viale Camaggio n°13** costituita da due unità immobiliari (un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale deposito al piano seminterrato) , tutte le unità immobiliari **ricadno in zona B - edifici in zona residenziale saturata - del vigente PRG del comune di Portici.**

Appartamento sito in Portici alla Via Zumbini 51 a volte detto via Rossano n°51

L'appartamento panoramico **collocato al quarto piano di un edificio per civili abitazioni sito in Portici alla via Zumbini 51 a volte detta via Rossano n° 51,** 4 piano interno 24 è meglio identificato al **NCEU del comune di Portici al Foglio 1 - Particella 134 – Sub 25**

L'edificio in cui è collocato l'immobile, sito alla via Zumbini 51 talora indicata come via Rossano 51 è stato costruito con regolare licenza edilizia n°24 del



ASTE
GIUDIZIARIE

4/05/1964 e variante n°25/50 del 07/04/1967, sempre per l'edificio risulta rilasciata licenza di abitabilità in data 8 maggio 1968

La superficie netta dell' appartamento compresi i balconi (considerati per quota parte al 25%) **è pari a 120,00 mq, la superficie commerciale è pari 135,00 mq** compresi i balconi (considerati per quota parte al 25%).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

La Villetta di viale I Camaggio n°13

La villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13 è costituita da due unità immobiliari un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale deposito al piano seminterrato) il tutto è meglio identificato al **NCEU del comune di Portici al**

Foglio 4 - Particella 148 – Sub 1 (l'appartamento) – **Sub 2** (il locale deposito nel seminterrato).

La villetta risulta costruita in più tempi, per il piccolo edificio costituito da piano rialzato è seminterrato risulta presentata istanza di condono edilizio, ai sensi del titolo IV della legge 47/85, protocollata al n°52588/3485/UT in data 30/11/1985 – la pratica di condono è in itinere.

La superficie netta dell'intera villetta compreso le aree scoperte e la veranda (considerati per le relative quota parte) **è pari a 166,50 mq, la superficie commerciale è pari 222,50 mq** comprese le aree scoperte e la veranda (considerati per le relative quota parte) .

Trattandosi però di due unità immobiliari separate con diversa destinazione d'uso appartamento al piano rialzato e locale deposito nel seminterrato vanno distinte le due cose, di seguito viene quindi riportata la superficie netta e commerciale dell'appartamento sub 1 comprensivo delle aree scoperte e della veranda consi-

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Arch. **MARINA LALA**
 Via Canzanella Vecchia, 44
 80125 NAPOLI Tel. 081 5935779
 Cod. Fisc. ULA MRN 74L66 F839N
 Partita IVA 05359121216

derate per quota parte e la superficie netta e commerciale del locale seminterrato sub 2.

Superficie Netta appartamento sub 1 comprensivo delle aree scoperte e della veranda considerate per quota parte è pari a **87,50 mq**

Superficie Commerciale appartamento sub 1 comprensivo delle aree scoperte e della veranda considerate per quota parte è pari a **157,50 mq** la superficie commerciale del solo appartamento è pari a 122,00 mq

Superficie Netta locale seminterrato sub 2 è pari a **32,775 mq**

Superficie commerciale locale seminterrato sub 2 è pari a **48,75 mq**

Con questo quesito mi si chiede di determinare il valore commerciale dei beni, alla data odierna, per la vendita nell' ambito di un procedimento di espropriazioni immobiliare. Rappresentando il valore di mercato il più probabile prezzo che un compratore sarebbe ragionevolmente disposto a pagare per l'acquisto del suddetto immobile, ritengo opportuno procedere alla valutazione del bene con il metodo detto per comparazione o stima sintetico comparativa.

Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere allineato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione,



ASTE
GIUDIZIARIE

consistenza, situazione giuridica amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc. ovviamente non si può presumere che in solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilati e si potessero porre su un diagramma, si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico, assume la forma tipica della curva Gaussiana, con una cuspidè centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di immobili con quella ubicazione caratteristiche, ecc., orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetico comparativa.

E' chiaro che, se ogni qual volta che si dovesse fare una stima di questo genere, si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili, si andrebbe incontro ad un lavoro immane. Sopperiscono all'occorrenza le tabelle mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da enti di ricerca, camere di commercio, società immobiliari di grandi dimensioni, istituti bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso, per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li tabulano in apposite tabelle denominate appunto tabelle mercuriali. Tali valori sono pubblicati nelle grandi città, in genere ogni sei mesi, possono essere assunti per le stime sintetico - comparative, fatta avvertenza però che occorre tenere ben pre-



sente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che di solito le mercuriali sono riferite a unità immobiliari urbane libere da vincoli locatizi, in condizioni medie di manutenzione e conservazione, suddivise per classi d'età (fino a 10 anni, da 10 a 35 anni, oltre i 35 anni) in normale stato di conservazione. Con opportuni coefficienti correttivi si può tener conto dell'altezza del piano, della situazione locataria, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'oggetto della valutazione. Quindi le tabelle mercuriali non possono che dare che un riferimento di massima per la valutazione che si vuole operare.

Per procedere alla stima dell'immobile utilizzerò quindi le tabelle mercuriali dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per la zona in esame, della città di Portici (Na), aggiornate al secondo semestre 2016, desunte dal sito istituzionale dell'agenzia del territorio www.agenziaterritorio.it applicando i relativi coefficienti di correzione, in modo da individuarne il più probabile valore di mercato (vedi allegato 11).

STIMA

Procederò di seguito alla stima prima dell'appartamento e poi della villetta.

Appartamento sito in Portici alla Via Zumbini 51 a volte detto via Rossano

n°51

Dalle tabelle OMI (vedi allegato 11) ricavo che per la zona in esame la quotazione standard per **abitazioni** del tipo in esame sono:

Valore minimo quotazione OMI 1700,00 €/mq

Valore massimo quotazione OMI 2600,00 €/mq

Per le **locazioni** le quotazioni standard per abitazioni del tipo in esame sono:

Valore minimo locazione OMI 5 €/mq x mese



ASTE
GIUDIZIARIE®**Valore massimo quotazione OMI** 7,6 €/mq x meseASTE
GIUDIZIARIE®

Per l'immobile in esame calcolo quindi il coefficiente correttivo K

dati

K₁ (coefficiente taglio superficie) = 0,3**K₂ (coefficiente livello di piano) = 0,5**

ricavo

K (coefficiente correttivo) = (K₁ + (K₂ * 3))

4

K = 0,45**Superficie commerciale = 135,00 mq**Valore Normale Unitario = $1700 + (2600 - 1700) * 0,45$

Valore Normale Unitario = 2.105,00 €/mq

Stima (€ 2.105,00 x 135,00 m²) = € 284.175

Questo valore è però riferito ad un immobile in normali condizioni manutentive con buone caratteristiche costruttive collocato in posizione ottimale, va ora calcolato per l'immobile un coefficiente di merito che permetta di adeguare la stima alle caratteristiche proprie dell'immobile, alla sua posizione alla vetustà della struttura e il grado di conservazione.

Ricavato un coefficiente di merito pari a - 15% :

Non ho detratto nulla tenendo della posizione dell'immobile, delle sue caratteristiche proprie e della vicinanza con servizi primari.

Ho detratto il 5% tenuto conto dello stato manutentivo dell'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare



ASTE
GIUDIZIARIE

Ho detratto il 5% per lo stato di possesso del immobile tenuto conto che è dato in locazione con regolare contratto d'affitto registrato

Ho detratto un ulteriore 5% per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

RICAVO QUINDI UN VALORE DI STIMA PARI A:

$(€ 2105,00 \times 135,00 \text{ m}^2) - 42.626 = € 241,549$

ASTE
GIUDIZIARIE

Dalla cifra così ottenuta pari a **€ 241,549** vanno scomputati:

- L'onere per la SCIA in sanatoria per regolarizzare le modifiche interne effettuate nell'appartamento pari a 3.500 € comprese le variazioni catastali e il costo del tecnico incaricato per la pratica
- L'onere per la messa a norma e certificazione degli impianti pari a 2000 €
- La cifra complessiva di morosità condominiali pari a 315,94 €

ASTE
GIUDIZIARIE

TOTALE VALORE DI STIMA PER L'INTERA UNITÀ IMMOBILIARE DETRATTI GLI ONERI 235.733,06 € arrotondato a 235.733,00€

QUESTO PREZZO COSÌ DETERMINATO È UN VALORE DI VENDITA ADAT-

TO AL LIBERO MERCATO, VADO ORA A CALCOLARE UN PREZZO BASE

D'ASTA ADEGUATO ALLA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE – vado

quindi a calcolare un nuovo prezzo che tenga conto :che l'immobile potrebbe

non esser immediatamente disponibile alla data di aggiudicazione , delle

diverse modalità fiscali esistenti in sede di vendita forzata, delle possibili o-

scillazioni di mercato che potrebbero verificarsi, dell' ulteriore deperimento

che da qui alla vendita subiranno sia l'immobile che l'edificio, della mancata

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

garanzia per vizi e mancanza di qualità.

ASTE
GIUDIZIARIE®**TENUTO CONTO DEL CONTESTO DELLE CARATTERISTICHE PROPRIE****DELL'IMMOBILE, SI STIMA CHE UNA GIUSTA RIDUZIONE DA APPLICARE****SIA PARI AL 10% RICAVIAMO PERTANTO CHE UN GIUSTO PREZZO DI****BASE D'ASTA PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO****SIA PARI A 212.159,694 €**ASTE
GIUDIZIARIE®**IL VALORE AL MQ È PARI A 1571,55 € AL MQ**ASTE
GIUDIZIARIE®**Villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13**Dalle tabelle OMI (vedi allegato 11) ricavo che per la zona in esame la quotazio-
ne standard per **abitazioni** del tipo in esame sono:**Valore minimo quotazione OMI 1750,00 €/mq****Valore massimo quotazione OMI 2700,00 €/mq**Per le **locazioni** le quotazioni standard per abitazioni del tipo in esame sono:**Valore minimo locazione OMI 5,1 €/mq x mese****Valore massimo quotazione OMI 7,9 €/mq x mese****Stima immobile sub 1 piano rialzato - abitazione**Per l'immobile in esame calcolo il coefficiente correttivo **K****dati****K₁ (coefficiente taglio superficie) = 0****K₂ (coefficiente livello di piano) = 0,2****ricavo**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE® - 65 -ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE**K (coefficiente correttivo) = (K1+ (K2 * 3)**ASTE
GIUDIZIARIE

4

K= 0,6**Superficie commerciale = 157, 50 mq** comprensivo delle aree scoperte e della veranda

considerate per quota parte , la superficie commerciale del solo appartamento è pari a 122,00 mq

Valore Normale Unitario = 1750+(2700 – 1750)*0,6

Valore Normale Unitario = 2.320,00 €/mq

Stima (€ 2.320,00x 157,50 m²) = € 365. 400

Questo valore è pero riferito ad un immobile in normali condizioni manutentive con buone caratteristiche costruttive collocato in posizione ottimale, va ora calcolato per l'immobile un coefficiente di merito che permetta di adeguare la stima alle caratteristiche proprie dell'immobile, alla sua posizione alla vetustità della struttura e il grado di conservazione.

Ricavato un coefficiente di merito pari a - 13% :

Non ho detratto nulla tenendo della posizione dell'immobile, delle sue caratteristiche proprie e della vicinanza con servizi primari.

Ho detratto il 8% tenuto conto dello stato manutentivo dell'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare

Non Ho detratto nulla per lo stato di possesso del immobile tenuto conto che è dato in locazione con contratto d'affitto non registrato

Ho detratto un ulteriore 5% per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

RICAVO QUINDI PER IL SOLO APPARTAMENTO SUB 1 UN VALOREASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

DI STIMA PARI A:

ASTE
GIUDIZIARIE

$$(\text{€ } 2320,00 \times 157,50 \text{ m}^2) - 43.848 = \text{€ } 321.552$$

Stima immobile sub 2 piano seminterrato locale deposito

Per l'immobile in esame calcolo il coefficiente correttivo K

dati

$$K_1 \text{ (coefficiente taglio superficie) } = 0,8$$

$$K_2 \text{ (coefficiente livello di piano) } = 0$$

ricavo

$$K \text{ (coefficiente correttivo) } = (K_1 + (K_2 * 3))$$

$$K = 0,2$$

$$\text{Superficie commerciale} = 48,75 \text{ mq}$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = 1750 + (2700 - 1750) * 0,2$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = 1940,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Stima (€ } 1.940,00 \times 48,75 \text{ m}^2) = \text{€ } 94.575$$

Questo valore è però riferito ad un immobile in normali condizioni manutenzione con buone caratteristiche costruttive collocato in posizione ottimale, va ora calcolato per l'immobile un coefficiente di merito che permetta di adeguare la stima alle caratteristiche proprie dell'immobile, alla sua posizione alla vetustà della struttura e il grado di conservazione.

Ricavato un coefficiente di merito pari a - 13% :

Non ho detratto nulla tenendo della posizione dell'immobile, delle sue ca-



ASTE
GIUDIZIARIE®

ratteristiche proprie e della vicinanza con servizi primari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ho detratto il 8% tenuto conto dello stato manutentivo dell'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare

Non Ho detratto nulla per lo stato di possesso del immobile tenuto conto che è dato in locazione con contratto d'affitto non registrato

Ho detratto un ulteriore 5% per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

RICAVO QUINDI PER IL SOLO LOCALE SEMINTERRATO SUB 2 UN

VALORE DI STIMA PARI A:

(€ 1940,00 x 48,75 m²) - 12.294,75 = € 82.280,25

Il valore dell'intera villetta sub 1 abitazione + sub 2 locale deposito seminterrato è pari a € 403.832,25



Dalla cifra così ottenuta pari a € 403.832,25 vanno scomputati:

- **L'onere per la SCIA in sanatoria per regolarizzare le modifiche interne** effettuate nella villetta pari a **4.000 €** comprese le variazioni catastali e il costo del tecnico incaricato per la pratica .
- **L'onere per la messa a norma e certificazione degli impianti pari a 3000 €**
- **L'onere per la chiusura della pratica di condono edilizio pari a € 4.989,8** (dove è necessario risolvere la questione del provvedimento di autorizzazione paesaggistica in sanatoria (vedi allegato xx) oltre effettuare un versamento di 650,00 € per diritti di segreteria e un versamento di 1339,80 € a titolo di sanzione pecuniari a questi costi si stima vadano aggiunti circa 3.000,00 € di compenso per il tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE® - 68 -ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

che dovrà seguire la pratica)

ASTE
GIUDIZIARIE**TOTALE VALORE DI STIMA PER L'INTERA VILLETTA DETRATTI GLI ONERI****391.842,45 € arrotondato a 391.842,00 €****QUESTO PREZZO COSI' DETERMINATO È UN VALORE DI VENDITA ADAT-
TO AL LIBERO MERCATO, VADO ORA A CALCOLARE UN PREZZO BASE****D'ASTA ADEGUATO ALLA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE** – vado

quindi a calcolare un nuovo prezzo che tenga conto :che l'immobile potrebbe

non esser immediatamente disponibile alla data di aggiudicazione, delle

diverse modalità fiscali esistenti in sede di vendita forzata, delle possibili o-

scillazioni di mercato che potrebbero verificarsi, dell' ulteriore deperimento

che da qui alla vendita subiranno sia l'immobile che l'edificio, della mancata

garanzia per vizi e mancanza di qualità.

TENUTO CONTO DEL CONTESTO DELLE CARATTERISTICHE PROPRIE**DELL'IMMOBILE, SI STIMA CHE UNA GIUSTA RIDUZIONE DA APPLICARE****SIA PARI AL 5% RICAVIAMO PERTANTO CHE UN GIUSTO PREZZO DI****BASE D'ASTA PER LA VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO****SIA PARI A 372.250,33 €****IL VALORE AL MQ È PARI A 1804,85 € AL MQ****QUESITO Q**

Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutazione: sia della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, sia dell'intero ce-
spite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della proce-
dura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Arch. **MARINA LALA**
Via Canzanella Vecchia, 44
80125 NAPOLI Tel. 081 5935779
Cod. Fisc. LLA MRN 74L66 F839N
Partita IVA 05359121216

Gli immobili oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare sono, tre, tutti sito nel comune di Portici (Na), **si tratta di una villetta sita in Portici al Viale Camaggio n°13**, costituita da due unità immobiliari (un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale depositato al piano seminterrato) e **un appartamento** collocato al quarto piano di un edificio per civili abitazioni **sito in Portici alla via Rossano n° 51**.

Dalle verifiche effettuate **l'Appartamento sito in Portici alla Via Rossano n°51** meglio identificato al **NCEU del comune di Portici al Foglio 1 - Particella 134**

– **Sub 25** risulta dopo la sentenza di simulazione, del tribunale di Napoli, sezione distaccata di Portici emessa in data 30/01/2013 (rep 330/2013) annotata in data 06/08/2014 ai numeri 40182/11143 **di esclusiva proprietà del signor**

coniugato in regime di separazione

dei beni. L'immobile **non fa parte di quota indivisa ed è per intero di proprietà dell'esecutato. L'unità immobiliare pignorata per intero, non risulta divisibile in natura.**

Dalle verifiche effettuate **la villetta sita in Portici al Viale I Camaggio n°13**, costituita da due unità immobiliari un appartamento al piano rialzato e un magazzino/locale depositato al piano seminterrato) il tutto è meglio identificato al **NCEU**

del comune di Portici al Foglio 4 - Particella 148 – Sub 1 (l'appartamento) –

Sub 2 (il locale depositato nel seminterrato), risulta dopo la sentenza di simulazione, del tribunale di Napoli, sezione distaccata di Portici emessa in data

30/01/2013 (rep 330/2013) annotata in data 06/08/2014 ai numeri 40182/11143

di esclusiva proprietà del signor

coniugato in regime di separazione dei beni (vedi allegato 9), in data



ASTE
GIUDIZIARIE

17/06/2008 è stata poi omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

ASTE
GIUDIZIARIE

L'immobile **non fa parte di quota indivisa ed è per intero di proprietà**

dell'esecutato. L'unità immobiliare pignorata per intero, non risulta divisibi-

le in natura.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

QUESITO R

Acquisire certificato dello stato civile dell'esecutato. In particolare in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **certificato di matrimonio per estratto** presso il comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale;

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Il signor _____ proprietario

dell'appartamento sito in Portici alla Via Rossano n°51, come verificato dalle

ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali risulta **coniugato in data**

29/05/1999 gli sposi hanno optato per in regime di separazione dei beni (vedi

allegato 9).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Il signor _____ proprietario della villetta sita in

Portici al viale I Camaggio n°13, come verificato dalle ricerche effettuate presso i compe-

tenti uffici comunali risulta **coniugato in data 24/04/1993** in regime di comunione dei

beni, successivamente lo sposo e consorte hanno optato per la **separazione dei beni**

in data **07/03/1994** con atto del notaio Caiazzo Raffaella (vedi allegato 9). In data

17/06/2008 è stata poi omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

QUESITO S

Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Dalle verifiche effettuate non si riscontra la pendenza di altre procedure esecutive relative ai beni oggetto del presente provvedimento di espropriazione immobiliare.

➤ CONCLUSIONI

Il CTU fa presente che nonostante abbia richiesto, via mail pec, già in data 15/02/2017 i dati del creditore procedente, nonostante i vari solleciti al momento del deposito della CTU non ha ancora ricevuto le informazioni richieste.

Il CTU fa inoltre presente che da parte del competente ufficio dell'agenzia delle entrate non è stato possibile rilasciare il richiesto certificato di definitiva valutazione (vedi allegato 10)

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami, la sottoscritta è a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Napoli

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marina Lala

