

TRIBUNALE DI NAPOLI
5^a Sezione Civile - Esecuzione Immobiliare

G.E. dott. Salvatore DI LONARDO Procedimento
n° **1423/2013** R.G.E.

promosso da:

B***

in danno di:

P* G******

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Premesso che il sottoscritto geometra Michele Orefice, iscritto, dal 1981, presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli, al n°3459, con studio in Melito di Napoli alla Via Enrico Fermi n°36, con decreto del Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Salvatore Di Lonardo, in data 22.01.2014, veniva nominato Consulente Tecnico Estimatore nella procedura espropriativa in titolo ed alla convocazione, fuori udienza, del 07.02.2014, accettava l'incarico, prestando contestualmente il giuramento di rito, ricevendo il seguente mandato.

INCARICO E QUESITI

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc

A.1 *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.***



A.2 *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

A.3 *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*

b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

A.4 *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

B.1 *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*



- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

B.2 Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.



B.3 *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att.*

c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

- **B'** -

Identificazione pregressa dei beni

B'.1 *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*



Ai fini di cui sopra, allegghi:

*visura catastale storica, estratto di mappa e
planimetrie catastali attuali e pregresse.*

B'.2 *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come
sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della
correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione,
ma anche al fine della*

*individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel
tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel
ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo
ed ipotecario;*

*riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o
difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle
planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri
immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le
notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di
cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio
2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.*

*Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo
stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta
identificazione del bene, proceda , solo previa specifica
autorizzazione di questo giudice e quantificazione della
relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento
del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano
legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea*



planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

C.1 *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

C.2 *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

C.3 *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.



- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura

condominiale

D.1 Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;



- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

D.2 Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

D.3 Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale , anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione



ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

E.1 *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

E.2 *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione*



dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.



E.3 *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

E.4 *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -



Formazione dei lotti

F.1 Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

F.2 Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

G.1 Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.



Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- stato di conservazione dell'immobile;*
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

G.2 *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

*il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale);
l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e*



più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Il CTE, preliminarmente all'espletamento del mandato conferitogli, quindi prima di dare inizio alle operazioni peritali, ha consultato gli atti documentali prodotti dalle parti deducendo che trattasi di procedura esecutiva contro **P*** G****** con pignoramento di **unità immobiliare** costituita da unico alloggio di tipologia popolare insistente sul territorio del **Comune di Napoli**, ubicato nel quartiere **Barra**, al civico **168** del **Corso Sirena**, promossa dalla B***

RISPOSTA AI QUESITI

A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI

ALL'ART.567 CPC

Risposta al quesito A.1

Procedendo alla disamina della documentazione già in atti, il CTE ha rilevato la sussistenza di idonea certificazione notarile (**Allegato A**), in sostituzione della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cpc, ed ha verificato ed accertato che la medesima è diretta a garantire:

- la corretta identificazione e rappresentazione dell'immobile pignorato;



- la corretta procedura avviata contro l'effettivo titolare dei diritti pignorati;
- la conoscenza di tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile;
- l'eventuale esistenza di comproprietari dell'immobile pignorato.

Ha, altresì, accertato:

- che la certificazione notarile ricostruisce le vicende traslative dell'immobile pignorato, e, come richiesto dal dettato art. 567 cpc:
- che il periodo esaminato risulta essere il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento esteso fino al primo titolo di acquisto trascritto in data anteriore al suddetto ventennio;
- che considera il bene pignorato nella sua interezza, a prescindere delle eventuali quote oggetto di pignoramento;
- che riporta tutte le trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni, complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti;
- che riporta tutte le eventuali trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri;



- che certifica la corretta rispondenza catastale dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, censito come di seguito riportato:

Catasto Fabbricati Comune di Napoli Sezione Urbana BAR

Foglio 13 Particella 100 Subalterno 12 Zona Censuaria 12

Categoria Catastale A/4 Classe 4 Consistenza Vani 4 Rendita euro

289,22 Corso Sirena n°168 Piano Terra in ditta P* G****nato a
*** il *** (proprietà 1/1).**

Risposta al quesito A.2

Il CTE, ha acquisito il titolo di acquisto del debitore, non depositato agli atti del procedimento, allo scopo di accertare, attraverso sua la lettura, la esatta determinazione del bene da porsi in vendita, i relativi confini, le parti esclusive, le parti comuni e condominiali, le servitù, i vincoli, la cronistoria edilizia, il regime patrimoniale, l'esistenza di regolamento condominiale e quant'altro sia utile ai fini della vendita e quindi della redazione del presente elaborato peritale.

Risposta al quesito A.3

Dall'esame della documentazione, prodotta agli atti dal creditore precedente, è emerso il deposito dell'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli, Servizi Demografici, Ufficio di Stato Civile, con annotazioni marginali del debitore, dal quale si evince lo stato patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato, come dettato dall'art.179 del codice civile e, pertanto, trattandosi di soggetto rappresentato da persona fisica e di stato civile



libero, al momento dell'acquisto, il CTE ha ritenuto non procedere all'acquisizione di ulteriore documentazione.

Risposta al quesito A.4

In risposta al quesito, il CTE, allega copia della certificazione notarile, depositata agli atti del procedimento **(Allegato A)**.

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Risposta al quesito B.1

Il CTE ha proceduto con l'accesso all'immobile, avvenuto in data 26/03/2014, allo scopo di verificarne la consistenza, l'esatta identificazione, trarre elementi utili per la sua descrizione, effettuare rilievo fotografico, accertarne lo stato di conservazione, verificarne la corrispondenza ai progetti depositati in Comune ed alla scheda catastale, verificare lo stato di possesso/godimento, con identificazione dei soggetti occupanti e dei titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile.

Dopo opportune ed accurate indagini effettuate in sede di primo accesso, avvenuto in data 06/03/2014, alle ore 12,00, risultato vano per l'assenza dell'esecutato, nonostante l'invio della regolare comunicazione, il CTE è riuscito a reperire il contatto telefonico del possessore dell'immobile oggetto di stima; all'uopo contattato, ha, poi, comunicato il giorno e l'ora del secondo accesso, avvenuto il giorno 26/03/2014 alle ore 10,30. Giunto sui luoghi ha rinvenuto il signor L***** S****, il quale dichiarandosi, espressamente, di essere il conduttore



dell'immobile oggetto di stima, ha concesso al CTE di esperire le operazioni peritali.

Infine, concluse le operazioni peritali sui luoghi, effettuando misurazioni plano-altimetriche, annotate su fogli a parte, e rilievi fotografici delle parti più significative dell'immobile, epurati delle persone occupanti, il CTE ha redatto il relativo verbale di accesso ma alla richiesta di sottoscrizione ha ricevuto, da parte del conduttore dell'immobile, un netto rifiuto.

Successivamente, il CTE, passando alla verifica della conformità soggettiva del bene pignorato, ha accertato il corretto allineamento della ditta catastale, dei diritti assegnati e la piena corrispondenza con il soggetto intestatario dell'immobile pignorato.

Verificata, poi, la conformità oggettiva, dopo aver identificato il mappale pignorato sui relativi fogli di mappa, aver acquisito gli elaborati cartografici ed, infine, sovrapposti con i dati relativi alla toponomastica indicata nel titolo di provenienza e visure catastali relativamente al corpo di fabbrica nel cui interno si sviluppa l'immobile in esame, ha accertato che trattasi di unità immobiliare urbana, **regolarmente censita, individuata in mappa**, iscritta nel Catasto Edilizio Urbano, i cui dati reali risultano attuali, e può, pertanto, identificarsi catastalmente come appartamento destinato ad **abitazione popolare** di **Categoria catastale A/4**, di **Classe 4**, ubicato nel **Comune di Napoli, Sezione**



Urbana Bar, all'indirizzo **Corso Sirena, civico 168, Piano Terra, Foglio 13, Particella 100, Subalterno 12, Zona Censuaria 12, Consistenza Vani 4, Rendita 289,22.**

Il CTE è passato, poi, alla descrizione dell'immobile pignorato che fa parte di un edificio ricadente nel centro storico del quartiere napoletano popolare di Barra, situato nella zona orientale della città di Napoli, sulle pendici occidentali del Vesuvio, di impianto ottocentesco, di tipologia a corte centrale, composto da due piani fuori terra lungo tre lati della corte interna. Il fabbricato è costituito da struttura portante verticale in muratura di tufo che costituisce anche le tamponature esterne. Le facciate esterne risultano parzialmente intonacate e gli impianti tecnologici si presentano non a norma (**foto 1 e 2**).

Esistono scale scoperte che danno accesso all'unico piano superiore esistente (**foto 3**). Nel complesso, lo stabile, si presenta bisognoso di manutenzione straordinaria e necessita anche di un intervento di adeguamento antisismico, per cui risulta in cattivo stato di conservazione.

L'appartamento è ubicato al piano terra, interno al fabbricato (**foto 4**), con accesso indiretto dal Corso Sirena; infatti, per giungere al portoncino blindato, che lo protegge all'ingresso (**foto 5**), è necessario oltrepassare il portone del civico 168, attraversare un androne, un successivo ampio cortile condominiale ed un ulteriore piccolo disimpegno (**foto 6**).



L'immobile, adibito a civile abitazione, si presenta completamente ristrutturato in ogni sua parte con rifiniture medie; si compone di un ampio locale soggiorno (**foto 7 e 8**), privo di illuminazione diretta, comunicante con angolo cottura (**foto 9**) avente accesso diretto al citato piccolo cortile (**foto 10**), un ampio disimpegno (**foto 11**), privo di illuminazione naturale diretta, camera da bagno (**foto 12 e 13**), con illuminazione naturale diretta da finestra/luce ingrediente (**foto 14**) piccola camera (**foto 15**), anch'essa priva di illuminazione naturale diretta, camera da letto (**foto 16**), con illuminazione naturale diretta da finestra/luce ingrediente (**foto 17**). Pertanto, l'immobile è privo di affacci diretti ad eccezione dell'angolo cottura. L'immobile risulta interamente rifinito con intonaco civile alle pareti; il pavimento, unico in tutti gli ambienti, è in gres smaltato, di colore beige/visone, tranne nella camera da bagno il cui colore è azzurro; il rivestimento delle pareti della camera da bagno è in bicottura di colore bianco e azzurro mentre quello delle pareti dell'angolo cottura è in gres porcellanato di colore beige con decori di colore marrone; il resto delle pareti non rivestite sono finite con pittura del tipo lavabile e coronate, ai piedi, da zoccolino in coordinato con il pavimento; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato di colore bianco mentre le bussole interne sono in legno tamburato di colore noce naturale e tutte con telaio a scomparsa, l'intradosso del solaio di



copertura è controsoffittato ed incassati ad esso faretti di tipologia alogena.

L'immobile è fornito di impianti tecnologici, eseguiti in fase di ristrutturazione integrale, avvenuta recentemente, come dichiarato spontaneamente dal conduttore dell'appartamento, signor Salvatore Liquori, in fase di sopralluogo ispettivo.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale pari a **mq.98,31** mentre la superficie utile interna risulta essere pari a mq.81,23 circa, così suddivisa:

- Soggiorno/angolo cottura mq. 27,55
- Disimpegno mq. 14,81
- Cameretta mq. 11,09
- Camera da letto mq. 19,39
- Camera da bagno mq. 8,39

Esso confina a nordest con proprietà Scarpato Maria Rosaria o suoi aventi causa, a sud e sudest proprietà eredi Borriello o loro aventi causa, a sudovest con disimpegno comune, come meglio raffigurato dalla planimetria catastale attuale (**Allegato C.2**) e dall'elaborato grafico redatto dallo scrivente (**Allegato F**).

Risposta al quesito B.2

Dalla consultazione planimetrica catastale risulta la comunione, con proprietà confinanti, di un piccolo disimpegno rappresentato da un'area la cui superficie risulta essere di mq. 21,50 circa, ben rappresentata nell'elaborato planimetrico catastale aggiornato (**Allegato C.2**) e riportata anche nell'elaborato planimetrico redatto dallo scrivente (**Allegato F.1**), ma che, di fatto, risulta essere, ad uso esclusivo



dell'immobile pignorato, in quanto risultano murati gli accessi alle proprietà attigue e protetto da un cancelletto in metallo (**foto 18 e 19 e 20**) .

Esiste solo altra area di pertinenza condominiale rappresentata dall'area di sedime dell'edificio destinata a cortile/androne di passaggio (**foto 21**).

Risposta al quesito B.3

Il bene pignorato in esame non ricade nei casi previsti da questo quesito.

B' - IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Risposta al quesito B'.1

Reperate e confrontate, successivamente, le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati, dell'Agenzia del Territorio, ovvero quella ultima, redatta e presentata in data **07/06/2011** con protocollo n. **NA0520831** (**Allegato C.2**) e quelle precedenti, depositate in atti alla data del **23/07/2010**, con protocollo n. **NA0676291** (**Allegato C.3**) ed alla data del **30/05/2008**, con protocollo n. **NA0483404** (**Allegato C.4**), il CTE ha accertato che nessun abuso edilizio è stato perpetrato sull'immobile e che le medesime planimetrie catastali si differenziavano solo per diversa distribuzione degli spazi interni senza alterare né la sagoma originaria della porzione immobiliare subastata né la superficie né la volumetria.

Procedendo, poi, ad esaminare la planimetria catastale attuale dell'immobile (**Allegato C.2**), essa non risulta conforme al D.L. 08.04.1948 n°514, e successive modifiche ed



integrazioni, e non esauriente ai fini della conservazione e classamento catastale, in quanto non aderente, esattamente, la realtà architettonica dei luoghi, come si evince, analiticamente, dal rilievo plano-altimetrico, redatto dal sottoscritto (**Allegato F**)

ma è possibile procedere alla rettifica e all'aggiornamento della consistenza dell'immobile.

All'uopo, resta necessario

Pertanto, verificata la corretta identificazione dell'immobile subastato, il CTE riteneva:

- allineati i dati catastali precedentemente assunti dal bene pignorato, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
- allineati i dati indicati dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito;
- allineati i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

All'uopo allega alla presente la visura catastale storica e la planimetria catastali attuale e quelle pregresse.

Risposta al quesito B'.2

In risposta al quesito B'.2, lo scrivente, al fine della verifica della correttezza del pignoramento e dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili, per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 del G.L. 31 Maggio 2010 n. 78, convertito in Legge 30 Luglio 2010 n. 122, ha riscontrato, rispetto allo stato dei luoghi, dei dati catastali



e delle planimetrie, solo lievi difformità catastali, per diversa distribuzione degli spazi interni, ed indica in €. 500,00 i costi necessari da sostenere da parte dell'aggiudicatario nel caso in cui l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C - STATO DI POSSESSO

Risposta al quesito C.1 e 2

In ordine allo stato di occupazione, il CTE ha accertato che l'immobile risulta occupato da terzi senza alcun titolo. Ha, peraltro, verificato l'effettivo stato di occupazione dell'immobile con la precisa individuazione dei soggetti che lo utilizzano, attraverso anche la dichiarazione rilasciata dal signor L*** S***, il quale ha ammesso:

- di essere L*** S***, nato a ***, il ****;
- di abitare l'immobile pignorato congiuntamente al proprio nucleo familiare composto dal coniuge, E**** R***, nata a ****, e dal primogenito, L***, nato a ****;
- di abitare l'immobile già da celibe, a far data dal novembre 2011, il cui proprietario, all'epoca, era il Sig. L*** D* M***, nato a ***, esibendo ricevuta di pagamento della fornitura di energia elettrica relativa all'immobile, riferita al periodo novembre 2011, data anteriore a quella del pignoramento, di importo pari ad €.85,20, pagata in data 02/12/2011



(Allegato B) ;

- di non aver mai stipulato contratto di locazione sottoscritto e/o registrato ne con l'attuale proprietario ne tantomeno con quello precedente;

- di versare puntualmente la somma di **euro 400,00** (quattrocento/00) **mensili**, quale canone di locazione, nelle mani di persona diversa dall'attuale proprietario esecutato, in quanto, da indagini assunte dallo scrivente, quest'ultimo si trova impossibilitato a riscuotere;

Il CTE, nonostante la dichiarazione ricevuta dal conduttore dell'immobile subastato, ha espletato ulteriori indagini, recandosi personalmente presso gli uffici del registro di Napoli, presso la Conservatoria ed il Comune allo scopo di verificare l'eventuale esistenza di un contratto regolarmente registrato ma dai riscontri effettuati nulla è stato trovato.

All'uopo, il CTE, calcolato secondo quanto dettato dai commi 341, 342 e 343 dell'articolo unico della legge finanziaria 2005, ha determinato in **€. 290,00** (euro **duecentonovanta/00**) il valore locativo dell'immobile subastato, dandone, contestualmente alla presente, comunicazione al Signor Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti consequenziali in ordine alla custodia.

**D - ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI
NATURA CONDOMINIALE**

Risposta al quesito D.1

In merito, il sottoscritto Consulente ha riesaminato la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza



e quant'altro acquisito, ha espletato specifiche indagini presso gli uffici comunali, la conservatoria competente, la sovrintendenza e presso gli uffici all'uopo preposti, ed in particolare ha

controllato l'esistenza di formalità trascritte, prima e dopo il pignoramento, non solo contro l'esecutato ma anche contro terzi.

Ha, quindi, controllato e verificato che:

- non esistono formalità trascritte, prima e dopo il pignoramento, non solo contro l'esecutato ma anche contro terzi;
- non esistono diritti reali e personali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - non esistono servitù attive e passive nonché formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- non esistono domande giudiziali e giudizi in corso;
- non esistono canoni, livelli, diritti demaniali o di uso civico.

Ha verificato, altresì, che:

- non esistono vincoli o oneri di natura condominiale nonché l'inesistenza di beni condominiali.
- non esistono spese condominiali ordinarie e straordinarie nonché cause in corso passive ed attive
- non esistono vincoli di tipo alberghiero o di inalienabilità o di indivisibilità.



Risulta, però, sottoposto al vincolo archeologico, ai sensi dell'art.58 della variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli ma non ricadente nel perimetro delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n°42, parte terza, ivi comprese le aree di cui alla legge dell'11.06.1922 n°778.

E - REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Risposta al quesito E.1

In merito, il CTE, dopo aver esperito indagini presso il Comune di Napoli e presso la Circoscrizione competente, ha accertato che l'intero edificio è stato realizzato in epoca antecedente l'anno 1935 e, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater cpc, non esistono atti e/o titoli autorizzativi, concessioni amministrative, dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità riconducibili alla costruzione originaria dell'edificio; all'uopo, non è stato possibile nemmeno acquisire documenti catastali storici originari, a causa della vetustà delle pratiche.

Ha, pertanto, inoltrato, in data 08/05/2014, presso il Comune di Napoli, Direzione Centrale, Pianificazione e Gestione del Territorio, Sito Unesco, Servizio Sportello Unico Edilizia Privata, II^a Unità operativa, richiesta di informazioni circa i titoli edilizi abilitativi esistenti relativi all'immobile pignorato e, in data 27/05/2014, riceveva la seguente testuale comunicazione (**Allegato E.1**): "Si comunica che , da ricerche effettuate presso gli archivi informatici del servizio, si sono desunte le sotto riportate risultanze:



>>> Arco temporale: dal 1995 a tutt'oggi >>> nessuna pratica edilizia;

>>> Arco temporale: dal 1975 a tutt'oggi >>> nessuna pratica di agibilità.

Per quanto attiene la ricerca cartacea, per il periodo antecedente a quello sopra indicato, non è stata rinvenuta, dall'ufficio preposto alla ricerca, alcuna pratica."

Lo scrivente, ha, altresì, inoltrato, presso il Comune di Napoli, Pianificazione e Gestione del Territorio, Sito Unesco, Sportello Unico Edilizia Privata, istanza di accesso agli atti allo scopo di ottenere il rilascio di copia e certificazione di ogni documento abilitativo esistente, per l'immobile pignorato, e, in data 18/06/2014, riceveva la seguente testuale comunicazione (**Allegato E.2**):

".....si rappresenta che, da una ricerca effettuata consultando l'archivio cartaceo a decorrere dall'anno 1996 e l'archivio digitale a decorrere dall'anno 2010, agli atti di questo ufficio, non risulta essere pervenuta alcuna D.i.a., S.c.i.a. o C.i.l. relativa all'indirizzo e al nominativo indicato nella Vs. richiesta."

Dalla attenta lettura dell'ultimo atto di compravendita, del bene pignorato (**Allegato D**), si evince, però, che l'immobile è stato oggetto, poco prima dell'atto medesimo, di una ristrutturazione per cui è stata inoltrata relativa Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) n° 729/2011, P.G. /256623/2011, presentata in data 19 aprile 2011.



Pertanto, dal **Piano Regolatore Generale** vigente del **Comune di Napoli** si individua che l'area in cui ricade l'edificio è indicata come: **Area di zonizzazione A: Insediamenti di carattere ed interesse storico** e l'identificazione urbanistica risulta essere: **Classificazione tipologica di centro storico, unità edilizie di base pre-ottocentesche, art.64: edifici originari a corte.**

Per tal motivo non è stato possibile verificare la conformità dell'immobile non potendo raffrontare i grafici (inesistenti) con lo stato dei luoghi.

Per accertare, altresì, la datazione dell'immobile subastato, il CTE ha effettuato ulteriori verifiche, consultando il relativo foglio di mappa del 1885, ove già esisteva l'edificio, nonché rilievi aerofotogrammetrici I.G.M. e precisamente i voli 14/08/1943 (strisciata D fotogramma 178) e volo del 1929 (strisciata IV, fotogramma 29 dx) dove, anche in tali stralci è stata comprovata la presenza della consistenza volumetrica dell'edificio.

Inoltre, non risulta, fino alla data odierna, emesso alcun attestato di certificazione energetica, ex D.Lgs. 311/2006 e succ. modifiche, per l'immobile pignorato.

Risposta al quesito E.2

In risposta, lo scrivente consulente, non ha riscontrato opere abusive perpetrate.



F - FORMAZIONE DEI LOTTI

Risposta al quesito F.1

In risposta al quesito F.1, il CTE dichiara che trattasi di un solo immobile sottoposto a pignoramento immobiliare e pertanto è raffigurabile in unico lotto.

Risposta al quesito G.1

Rispondendo al quesito G.1, il CTE passa alla stima dell'immobile pignorato determinando il suo valore commerciale.

Orbene, non trattasi di terreno ma di sola porzione immobiliare censita e ben identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Essa è ubicata in un quartiere alla periferia est della città di Napoli, che conta la presenza di scuole, banche, uffici postali, e tutte le altre attività e servizi che lo rendono civilmente vivibile, abbastanza servito da linee di trasporto che lo collegano con tutti i paesi vicini ed il centro città e dall'accesso alle autostrade che dista circa due chilometri.

L'immobile sorge in zona molto popolare, nel centro storico del quartiere ed è inserito in un contesto di costruzioni prevalentemente dello stesso periodo con una sporadica presenza di edifici di epoca posteriore. Gli edifici circostanti sono adibiti a civile abitazione ed attività commerciali situate ai piani bassi del frontestrada.

L'appartamento ha "quadratura" buona ma ha i locali mal disimpegnati e distribuiti.



Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, vengono adottati i seguenti **criteri di valutazione**, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici utili di calpestio, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

L'articolazione delle fasi è la seguente:

- **Fase di studio dei dati storici:** i dati storici sono relativi ai prezzi delle compravendite realizzate, a proposte di acquisto di unità immobiliari di tipologia omogenea a quella in oggetto, ad annunci pubblicizzati su riviste specializzate nella compravendita di immobili.

Tali dati consentiranno di individuare il valore unitario massimo registrato (Euro/mq.) e il valore unitario medio (€/mq.).

- **Fase di stima per valori tipici:** questo metodo consente di individuare il più probabile valore di mercato della unità immobiliare in oggetto attraverso la similitudine delle caratteristiche qualitative di tale bene con quelle relative al teorico bene simile che ha realizzato il prezzo più alto;

- **Fase di stima sintetica comparativa:** il risultato ottenuto seguendo i criteri sopracitati, sarà modificato con l'aiuto di questo procedimento di stima che consente nell'attribuire



all'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato rapportato al prezzo medio tra quelli registrati.

- **Fase di studio dei dati storici:** considerando le unità immobiliari con caratteristiche simili, considerate libere, in zone adiacenti a quella del fabbricato in oggetto, si sono rilevati i seguenti prezzi:

Prezzo unitario massimo registrato €. 1.000,00

Prezzo unitario medio €. 600,00

Questi valori sono stati desunti considerando:

- i prezzi di compravendita realizzate;
- i prezzi rilevati da annunci su riviste con rubriche specializzate nella compravendita di immobili, quali: "Il Mattino", "Bric a Brac", "Quattromura", ect., ai cui valori è stato applicato un coefficiente moltiplicatore, nel caso in esame di 0,10, che tiene conto del decremento percentuale che normalmente si determina tra la "proposta di vendita" ed il prezzo di realizzo della compravendita.

L'applicazione del coefficiente 0,10, significa stimare una riduzione tra la proposta di vendita ed il prezzo di realizzo del 10%.

PROCEDIMENTO DI STIMA PER VALORI TIPICI

Tale procedimento si basa sulla considerazione che il valore di mercato di un bene immobiliare, quale quello oggetto della presente, è determinato da un certo numero di caratteristiche che incidono con percentuali diverse, e solitamente oscillanti tra un minimo ed un massimo, alla sua formazione; individuate



tali caratteristiche e relativi coefficienti, è possibile stabilire che il prezzo più alto realizzato in un'operazione di compravendita sia riferibile ad un bene cui corrisponda il grado massimo di tutte le caratteristiche di "apprezzabilità".

Ne discende che, assegnato il valore unitario alla somma dei coefficienti massimi relativi a ciascuna delle caratteristiche di "apprezzabilità", è possibile comparare tali caratteristiche con quelle del bene oggetto di stima, ricavando, dalla somma di queste ultime, un indice, minore dell'unità, che, moltiplicato per il prezzo massimo registrato, fornirà il valore ricercato.

Come prima segnalato, nel caso in esame, abbiamo che il prezzo unitario del bene, di apprezzabilità massima registrato nell'area in cui è ubicato il bene oggetto di stima, risulta essere di

€1.500,00/al metro quadrato

I parametri che contribuiscono alla formazione del valore di mercato e relativo coefficiente di incidenza, sulla formazione del valore di mercato, sono i seguenti:

- **Caratteristiche posizionali estrinseche:** la caratteristica posizionale è quella che determina maggiormente il diverso apprezzamento del mercato; da essa, in effetti, consegue il fenomeno della rendita edilizia, cioè del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche. La caratteristica posizionale deve però distinguersi in qualificazione infrastrutturale e in qualificazione ambientale



(variazione dal 5 al 35%).

- **Caratteristiche posizionali intrinseche:** tali caratteristiche sono la panoramicità (o visualità), l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità (e quindi, indirettamente, la quota del piano stradale) che conferiscono una qualificazione ed un maggior apprezzamento conseguente (variazione dal 5 al 25%).

- **Caratteristiche tecnologiche:** l'influenza sul valore di mercato delle caratteristiche tecnologiche e del grado di finimento può analizzarsi attraverso la determinazione del costo necessario per conferire all'unità abitativa il miglior grado di finimento, opportunamente aumentato dell'utile conseguibile dall'imprenditore. A tale costo corrisponde, infatti, entro i limiti del principio di livellamento delle unità marginali, un incremento del prezzo (variazione dal 10 al 30%).

- **Caratteristiche produttive:** il diverso apprezzamento del mercato può essere determinato anche da specifiche caratteristiche produttive dell'unità di abitazione, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, le situazioni connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria, etc. (variazione dal 5 al 10%).

Nel nostro caso, sono stati assegnati ai vari parametri i seguenti coefficienti riduttivi:

Caratteristiche posizionali estrinseche	0,10
Caratteristiche posizionali intrinseche	0,10
Caratteristiche tecnologiche	0,15
Caratteristiche produttive	0,10



Coefficiente di adeguamento globale = 0,45

Dunque, l'incidenza assegnata alle caratteristiche di "apprezzabilità" che individuano la qualità del bene oggetto di stima nei confronti di quello di pregio massimo ci rende un coefficiente di adeguamento globale pari a **0,45**, da cui scaturisce il prezzo unitario al metro quadrato dell'immobile oggetto della presente stima, ricavato come di seguito specificato:

$$\text{Euro/mq.} \cdot 1.500,00 \times 0,45 = \mathbf{\text{€} \cdot 675,00/\text{mq.}}$$

Moltiplicando, poi, tale prezzo unitario per la superficie commerciale, calcolata in precedenza, si ottiene un valore pari a:

$$\text{€./mq.} \cdot 675,00 \times 89,97 \text{ mq.} = \text{€} \cdot 60.729,75$$

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICA COMPARATIVA

In virtù dei dati storici e per la particolare tipologia del bene oggetto di stima, il "procedimento sintetico di stima" consente di individuare il "più probabile valore di mercato" come il prodotto del prezzo unitario medio in Euro/mq. ricavabile dalla media aritmetica dei prezzi reperiti, per la consistenza (in mq.) dell'unità immobiliare da stimare, avremo, pertanto:

$$\text{mq.} \cdot 89,97 \times 800,00 \text{ €./mq.} = \text{€} \cdot 71.976,00$$

Difatti, per le abitazioni, il mercato indica i dati con estrema frequenza e la popolazione statistica dei dati stessi tende a distribuirsi con legge gaussiana; in tale eventualità e per dati contemporanei o recanti il valore più probabile sarà



coincidente con il prezzo medio aritmetico e quindi più frequente.

In virtù di quanto detto, si ritiene congruo attribuire un valore all'unità immobiliare in oggetto effettuando una media tra gli importi precedentemente ottenuti, così facendo si avrà un valore stimato di

$$€.60.729,75 + €.71.976,00 = €.132.705,75/2 = €.66.352,87$$

Pertanto, il più probabile valore attuale dell'immobile in esame, nello stato in cui si trova e sopra descritto, risulta, in cifra tonda **€. 66.000,00**.

Gli allegati tutti, ed i verbali di accesso, formano parte integrante della presente relazione di consulenza.

Ritenendo di avere esaurientemente espletato l'incarico conferitogli, nell'interesse della Giustizia e tenendo conto del giuramento prestato, il sottoscritto rassegna la suesesa relazione di consulenza. Melito di Napoli, 22 aprile 2015

In fede

GEOM. MICHELE OREFICE C.T.E.

SEGUE FASCICOLO DEGLI ALLEGATI
ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato A - CERTIFICAZIONE NOTARILE **Allegato B** -
ATTESTAZIONE OCCUPAZIONE IMMOBILE
Allegato C - ELABORATI CATASTALI

C.1 Visura catastale storica dell'immobile



C.2 Planimetria catastale attuale (2011)

C.3 Planimetria catastale del 2010

C.4 Planimetria catastale del 2008

Allegato D - COPIA TITOLO ACQUISTO DEL DEBITORE

Allegato E - CERTIFICAZIONI COMUNALI

E.1 Risultanze titoli edilizi abilitativi

E.2 Risultanze di accesso agli atti

Allegato F - ELABORATO DI RILIEVO PLANIMETRICO

Allegato G - ELABORATO FOTOGRAFICO composto da
N°25 immagini selezionate, a colori, numerate
dal n°001 al n°025, con didascalia

Allegato H - SCHEDA RIASSUNTIVA

