

TRIBUNALE DI NAPOLI
V Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa STANZIONE Maria Rosaria
Procedura n. R.G.E. 1733/2010

RELAZIONE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da
UNICREDIT S.p.A.
contro
Omissis

arch. Emanuela ACCARINO
Viale Augusto, 9 - 80125 Napoli Cell. +39 338 9965414
PEC: emanuela.accarino@archiworldpec.it e-mail: architetto.accarino@gmail.com
C.F.: CCR MNL 78A54 F839Q - P.IVA: 06989471211



INDICE

1.	PARTI IN CAUSA	3
2.	DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	3
3.	PREMESSA	4
4.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
5.	RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	5
5.0	QUESITO "0"	6
5.1	QUESITO "1"	6
5.2	QUESITO "2"	10
5.3	QUESITO "3"	18
5.4	QUESITO "4"	21
5.5	QUESITO "5"	22
5.6	QUESITO "6"	24
5.7	QUESITO "7"	25
5.8	QUESITO "8"	26
5.9	QUESITO "9"	27
5.10	QUESITO "10"	28
6.10	QUESITO "11"	28
5.12	QUESITO "12"	28
5.13	QUESITO "13"	32
5.14	QUESITO "14"	33
6.	CONCLUSIONI	33



1. . P A R T I I N C A U S A

Creditore

- PRISMA SPV s.r.l., e per essa Dovalue S.p.A., già doBank S.p.A. e Unicredit Credit Management Bank S.p.A., con sede in Roma, 00143, alla Via Mario Carucci 131, C.F. 05028250263 rappresentata e difesa dall'Avv. Claudio Orabona, in qualità di procuratore speciale, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Napoli alla Via Manzoni, 132, PEC: claudioorabona@avvocatinapoli.legalamil.it

Interventore

- CORDUSIO RMBS Securitisation s.r.l., e per essa Unicredit Credit Management Bank S.p.A., con sede in Verona, 37121, alla Piazzetta Monte, 1, C.F. e P.IVA 03991520267 rappresentata e difesa dall'Avv. Simone Labonia, in qualità di procuratore speciale, ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Alessandro Foglia Manzillo in Napoli alla Via Crispi, 31, PEC: s.labonia@studiolegalelabonia.it

Debitore esecutato

- Sig.OMISSIS, nata a OMISSIS e residente in OMISSIS

2. . D A T I D E G L I I M M O B I L I P I G N O R A T I

Sono sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

Appartamento sito in Ercolano (NA) alla Via Mare I Rampa n. 19
posto al piano terra



3. . P R E M E S S A

La sottoscritta Emanuela ACCARINO, architetto, con studio in Napoli - 80125 - al Viale di Augusto n. 9, iscritta all'Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia al n. 10838 nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 12312, nominata *esperto stimatore* dal G.E. dott. Roberto Peluso (sostituito successivamente dalla dott.ssa Maria Rosaria Stanzione) in data 14/04/2011 nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.p.a. contro la Sig.ra OMISSIS è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 14/07/2011 la sottoscritta veniva invitata a comparire nell'udienza per il giuramento di rito e per il conferimento dell'incarico. L'III. Giudice dott. Peluso le affidava il mandato.

Si precisa che, essendo stato sostituito il Giudice sopra citato con la dott.ssa Stanzione, ed essendo il mandato a suo tempo assegnato oggi superato con uno più aggiornato, la scrivente si adegua al mandato più recente.

(All. 1: Mandato)

4. . S V O L G I M E N T O D E L L E O P E R A Z I O N I P E R I T A L I

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con un attento controllo preliminare del fascicolo, al fine di verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c.. Sono proseguite con le necessarie indagini presso gli Uffici Pubblici, atte al reperimento dei dati e dei documenti essenziali al compimento dell'incarico ricevuto.

In data 19/09/2011 la scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato (a suo tempo rappresentato da due sub distinti) ove, alla presenza del nominato custode del compendio dott. Francesco Russo e del suo collaboratore dott. Giovanni Casillo, ha esperito i necessari accertamenti e rilievi tecnici e fotografici, ha constatato lo stato dei luoghi, verificato i confini e lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, accertato lo stato di occupazione.



Valutati gli elementi raccolti, la scrivente ha constatato le difformità in ordine alla consistenza, alla distribuzione degli spazi interni, al numero civico e alla particella catastale su cui insistevano gli originari sub. L'immobile si presentava come un appartamento di tre vani, oltre cucina e bagno, distribuito al piano terra, contrariamente a tutte le informazioni desunte dagli atti, compreso il precedente (errato) atto di pignoramento, che descriveva il cespite come un appartamento costituito da due vani, distribuito su due livelli (piano terra e primo piano). In luogo della particella 715 citata agli atti, l'unità abitativa si riscontrava insistere sulla particella 718. Si accertava l'accorpamento di un vano all'unità immobiliare pignorata, spettante ad altro proprietario. Un ulteriore vano non si riscontrava sul grafico catastale, risultava pertanto di recente costruzione. Rappresentate queste criticità al Giudice, la scrivente veniva autorizzata ad effettuare le dovute correzioni: i due vani oggetto di pignoramento venivano fusi in un'unica unità immobiliare, veniva corretto il livello di piano e si effettuava la variazione della particella su cui esso ricadeva. Per tale motivo veniva rettificato l'atto di pignoramento.

(All. 2: Rettifica atto pignoramento)

Trascorsi vari anni, la scrivente veniva a conoscenza che la relazione peritale depositata nel fascicolo cartaceo era andata persa. Pertanto la scrivente veniva nuovamente incaricata dalla Dott.ssa Stanzone di redigerla.

La presente relazione, quindi, ha per oggetto l'unità immobiliare corrispondente agli attuali dati catastali.

(All. 3: Verbali di sopralluogo)

Acquisiti tutti gli elementi sufficienti per la stesura della perizia di stima, si è proceduto con le risposte ai quesiti del mandato, secondo l'ordine con cui esso è stato formulato.

5. . R I S P O S T A A I Q U E S I T I D E L M A N D A T O

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, le informazioni richieste nel mandato. I paragrafi che seguono hanno i numeri corrispondenti ai quesiti stessi.



5.0 QUESITO “0”

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Agli atti della procedura risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 Il co. c.p.c., del 21/03/2011, a firma del Dott. Luigi Capobianco, Notaio in Altavilla Silentina (SA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Essa risale sino ad un atto derivativo del 20/11/1990 e trascritto all'Agenzia del Territorio di Napoli 2 l'11/12/1990 ai nn. 38904/29245. Detta certificazione ricopre il ventennio precedente la originaria trascrizione del pignoramento (21/12/2010). Pertanto, si ribadisce, la certificazione notarile contiene i precedenti dati catastali dell'immobile pignorato, ovvero sub 1 e 2 della particella 715 in luogo dell'attuale sub 1 della particella 720 (graffata al sub 1 della particella 721).

Non si rinviene agli atti alcuna documentazione catastale del cespite in oggetto, pertanto la scrivente acquisisce la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa.

(All. 4: Documentazione catastale)

Agli atti della procedura non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutata. La scrivente ne fa richiesta al Comune di Ercolano.

Alla data di acquisto dell'immobile pignorato, risalente al 26/07/2007, l'esecutata era nubile.

5.1 QUESITO “1”

Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione. Detto diritto corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

(All. 5: Ispezione ipotecaria immobile)



Il cespite nell'atto di pignoramento viene così descritto:

Appartamento sito nel Comune di Ercolano (NA) alla Via Mare I^ Rampa n. 19, riportato in N.C.E.U. attualmente al foglio 13, p.IIa 720 sub 1, cat. A/5, vani 3,5, p. T, graffato con p.IIa 721 sub 1.

I dati attuali del suddetto cespite, agli atti del catasto, sono i seguenti:

- Indirizzo: Via Mare I^ Rampa n. 19, piano T
- Comune: Ercolano (NA)
- Foglio: 13, Particella: 720, Sub: 1 - Particella: 721, Sub: 1
- Categoria: A/5 - Abitazione di tipo ultrapopolare
- Classe: 5
- Consistenza: 3,5 vani
- Superficie catastale: 64 mq
- Rendita: € 130,15

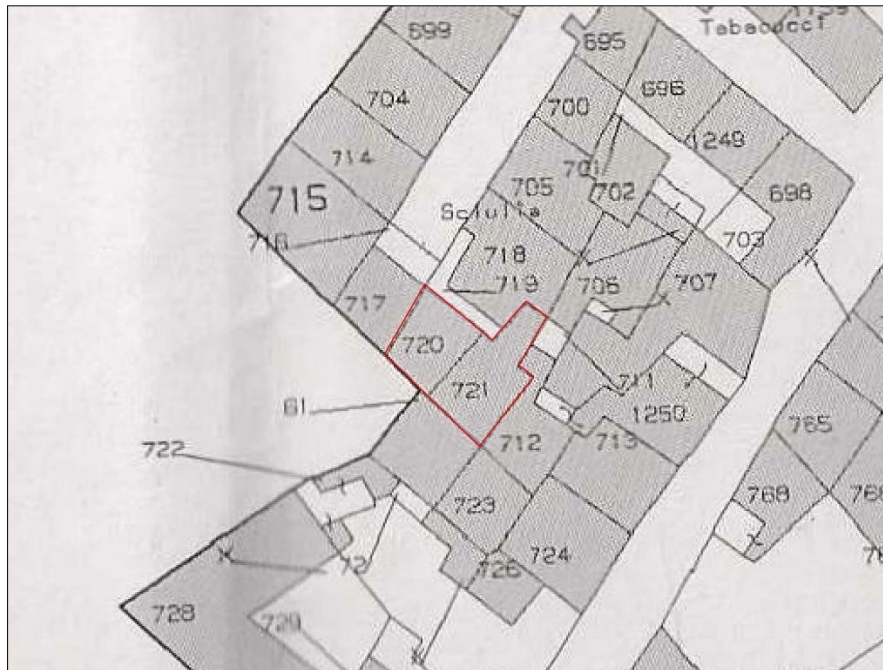
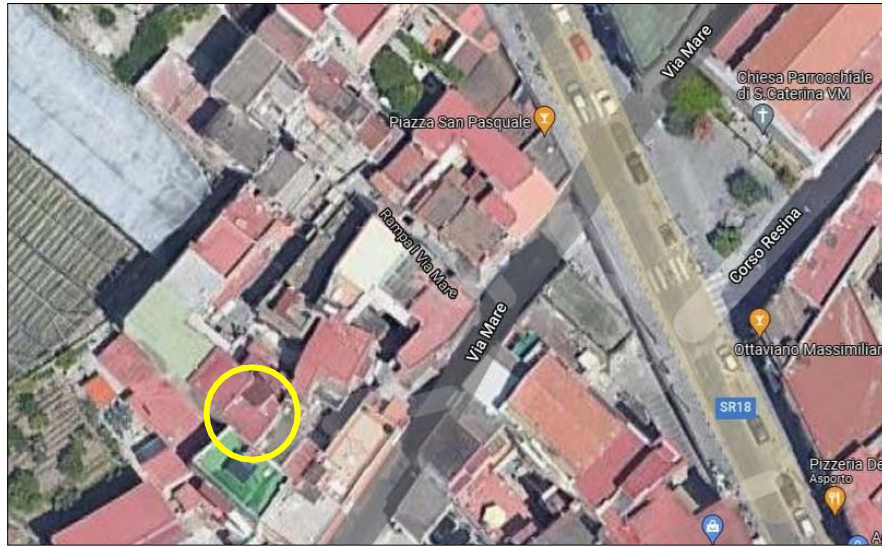
Non emergono difformità tra i dati di identificazione catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del Catasto.

Per quanto attiene la planimetria, si precisa che il grafico catastale è difforme dallo stato dei luoghi, per diversa distribuzione degli spazi interni.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente, corrispondente allo stato dei luoghi.

Al fine dell'esatta individuazione del manufatto pignorato, la scrivente ha tentato di effettuare la sovrapposizione dello stato dei luoghi con la foto satellitare reperita mediante Google Maps e con la mappa catastale. Le svariate superfetazioni che si riscontrano sui luoghi riguardanti il fabbricato in oggetto e quelli ad esso adiacenti, non lasciano riconoscere con assoluta precisione, la sagoma delle particelle sulle quali il bene stesso ricade. Anche la conformazione degli spazi, trattandosi di una stradina pedonale che conduce al fabbricato, di dimensioni ridotte, non aiuta al riconoscimento dall'alto della costruzione, in quanto si sovrappongono le varie coperture dei fabbricati con le ombre che gli stessi creano. In ogni caso si tenta di illustrare.





Allo stato si riscontra un ampliamento del cespite pignorato, un volume cha occupa la corte in comune con altro fabbricato, così come di seguito illustrato.





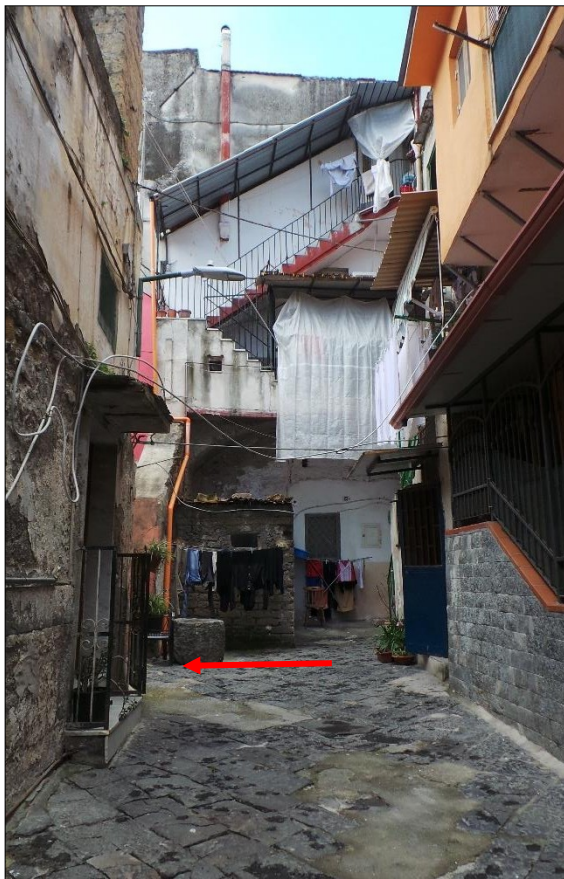
La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, di provvedere alla **formazione di un unico lotto**, rappresentato pertanto dall'unità immobiliare identificata catastalmente al Comune di Ercolano (NA), sita in Via Mare I Rampa n. 19, posta al piano terra, al foglio 13, p.lla 720 sub 1 e p.lla 721 sub 1, cat. A/5, sup. 64 mq. Detta unità confina a nord con la corte comune e con la strada, ad est con altra unità immobiliare ricadente sulla particella 712, a sud con altre unità immobiliari, ad ovest con altra unità immobiliare ricadente sulla particella 717 e con la strada.



5.2 QUESITO “2”

Individuazione del bene e descrizione del lotto

La costruzione in cui ricade il cespite oggetto di pignoramento, è situata nel Comune di Ercolano (NA), in un contesto territoriale piuttosto degradato, caratterizzato da palazzine in aderenza, sviluppate su pochi livelli, a poca distanza dal Museo Archeologico di Ercolano. Notevoli le superfetazioni che le contraddistinguono. La costruzione in oggetto è in muratura portante, con coperture a volta, costituita da due livelli oltre il piano terra; il fabbricato è raggiungibile dalla strada chiusa Prima Rampa che si dirama da Via Mare. Le condizioni del fabbricato sono piuttosto fatiscenti.



Un'area cortilizia, chiusa da un cancello, consente l'ingresso all'abitazione in oggetto. In quest'area cortilizia, annessa impropriamente all'unità abitativa in oggetto, si precisa che è



posizionata una scala con conduce ad un locale posto al primo livello, all'attualità disabitato e privo di chiusure, di altra proprietà.





L'immobile in esame è un appartamento di circa 85 mq (con esclusione del vano appartenente ad altra proprietà, che ricade su altra particella), di esclusiva proprietà dell'esecutata Sig.ra OMISSIS . Esso è pignorato per intero.

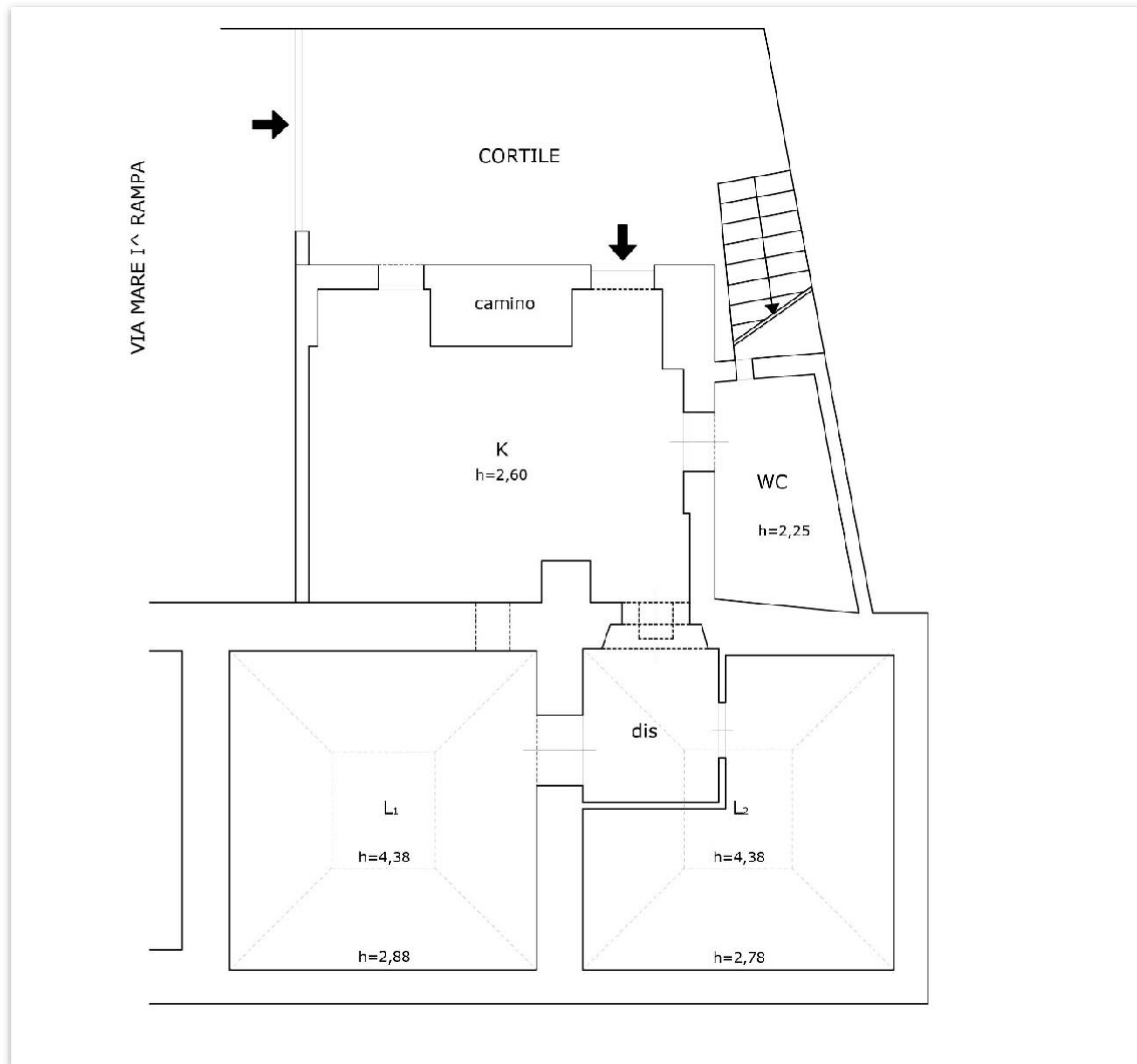
Si sviluppa su di un solo livello. Seppur si presenti in discreto stato, in quanto, come l'occupante dichiara, recentemente sono stati eseguiti lavori di manutenzione e di pitturazione delle pareti, molte aree manifestano segni di infiltrazione e di umidità, verosimilmente di risalita. L'appartamento è composto da cucina, bagno e due camere da letto.

Si accede dal vano cucina (che presenta un affaccio sul cortile) attraverso una porta in ferro, e da questo si passa al bagno (munito di un piccolo finestrino) e al disimpegno che consente l'accesso alle due camere da letto, cieche.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito e con il supporto del rilievo fotografico si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato attuale dell'appartamento.

(All. 6: Planimetria dello stato attuale; All. 7: Rilievo fotografico)





Cucina



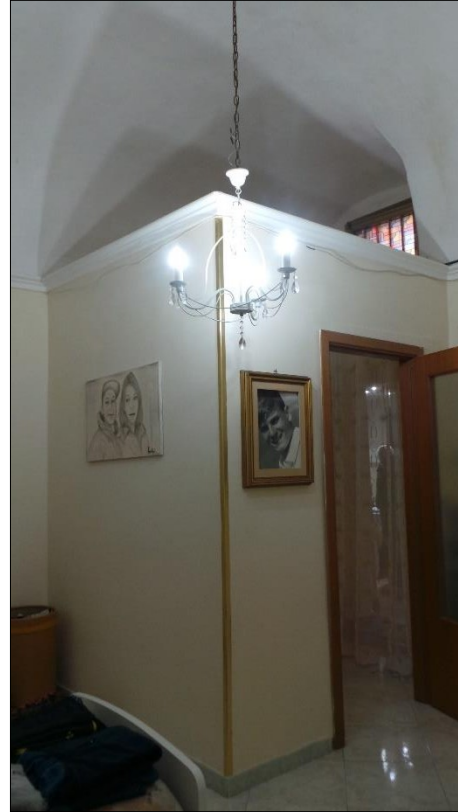
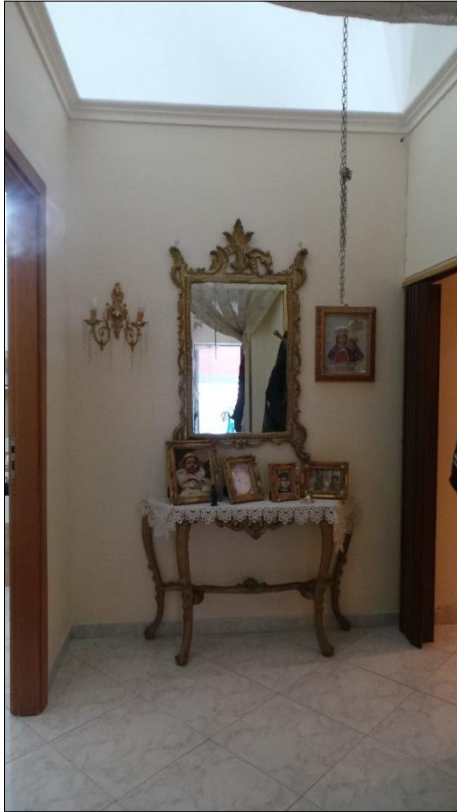


Cucina



Bagno





Disimpegno



Camera da letto L2





Camera da letto L1

Le due camere da letto presentano una copertura con volta a schifo, che si imposta alla quota di 2,80 m circa e raggiunge circa 4,40 m. Le pareti perimetrali di questi due vani sono spesse circa 70 cm, i tramezzi interni circa 10 cm. Il bagno presenta un'altezza di circa 2,25 m, ed è controsoffittato, pertanto non è possibile leggere l'altezza reale. L'ambiente cucina è un volume di recente costruzione. Presenta copertura piana ed altezza di 2,60 m circa.

Una porta è in legno, a battente, un'altra a soffietto, una in plastica. L'unico infisso, in cucina, in alluminio, ove all'esterno è presente cancello in ferro.

Le superficie sono rifinite con pittura di colore chiaro, ad eccezione del bagno che presenta le pareti rivestite con piastrelle.

La **pavimentazione** varia tra gli ambienti. Quella delle due camere da letto, disimpegno e bagno, di colore chiaro. In cucina di colore più scuro.

L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- impianto *idrico-sanitario* per la produzione di acqua fredda e calda
- impianto *elettrico* di tipo sottotraccia

Si precisa, come dichiarato dall'occupante all'accesso, che l'abitazione non è servita dalla rete del gas ma è in uso la bombola. Inoltre, la corrente elettrica e l'acqua sono allacciate ai contatori di un vicino, con il quale, di comune accordo, si dividono i consumi.



Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

▪ Cucina	Sup.	24,85 mq
▪ Bagno	Sup.	6,06 mq
▪ Disimpegno	Sup.	4,57 mq
▪ L 1	Sup.	21,43 mq
▪ L 2	Sup.	16,60 mq
TOTALE Superficie utile netta	Sup.	73,51 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE Sup. **90,72 mq**

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per **superficie commerciale**, invece, si intende la somma delle *superfici coperte*, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle *superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo* (di *ornamento*, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed *accessorie a servizio dell'unità immobiliare*, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

Non si ha certezza della **rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa**. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una **Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti** detta "**DIRI**", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in **€1.500,00**.



Non si hanno notizie circa l'esistenza dell'A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenga opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad **€300,00**.

5.3 QUESITO " 3 "

Identificazione catastale del bene pignorato

L'unità immobiliare in esame è così identificata all'N.C.E.U.: Comune di Ercolano, Via Mare Prima Rampa n. 19, piano T, Foglio 13, Particella 720, Sub 1, Particella 721, Sub 1, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale 64 mq, Rendita €130,15.

Essa deriva da: **variazione per modifica identificativo del 04/07/2014**, protocollo n. NA0267609 (n. 50552.1/2014).

La precedente unità immobiliare era così identificata: Comune di Ercolano, Via Mare Prima Rampa n. 19, piano T, Foglio 13, Particella 718, Sub 1, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Rendita €130,15.

Questa a sua volta deriva da: **fusione** del 18/06/2014, protocollo n. NA0245430 (n. 45498.1/2014).

Le precedenti unità immobiliari erano così identificate:

- Comune di Ercolano, Via Mare Prima Rampa n. 19, piano 1, Foglio 13, Particella 715, Sub 1, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, Rendita €37,18.
Questo l'identificativo catastale all'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Comune di Ercolano, n. 19, piano T, Foglio 13, Particella 715, Sub 2, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vano, Rendita €37,18.
Questo l'identificativo catastale all'impianto meccanografico del 30/06/1987.
(All. 8: *Visure storiche immobile*)

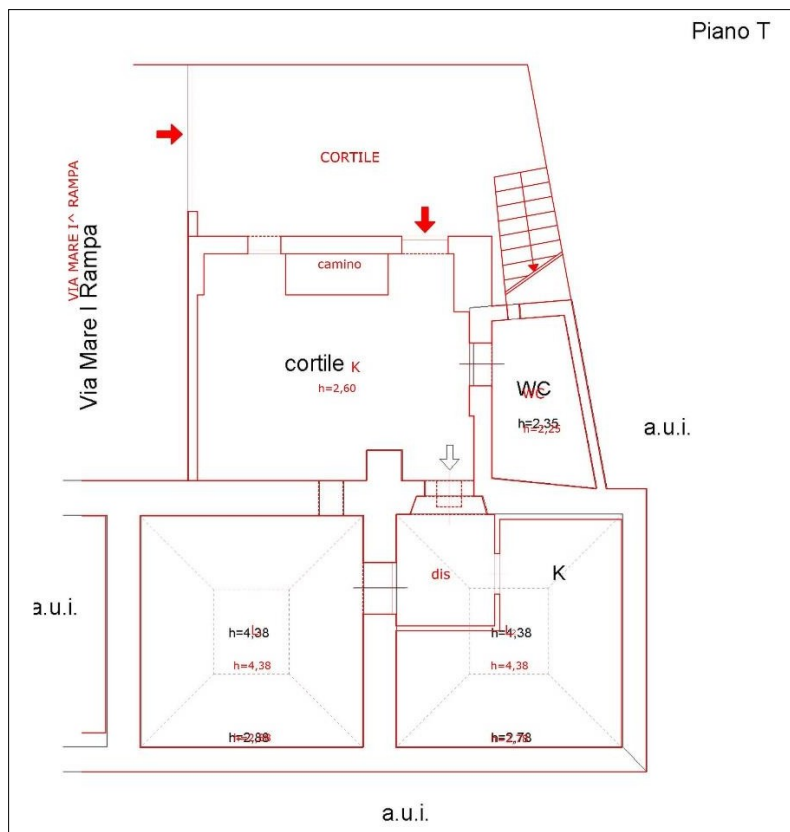


Si accerta che vi è corrispondenza formale tra i dati nell'atto di pignoramento (rettificato) e le risultanze catastali. Non vi sono variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

Agli atti del Catasto, l'immobile in oggetto insiste sulle particelle terreno **720 e 721** del foglio 13, che risalgono all'impianto meccanografico del 12/02/1985. Nella visura catastale non si evince la causale della variazione.

(All. 9: Visure storiche terreno)

Per quanto attiene la planimetria catastale, si riscontrano difformità tra questa e lo stato dei luoghi. Con il supporto della sovrapposizione delle due planimetrie (in rosso lo stato dei luoghi), è immediata la lettura delle discrepanze.



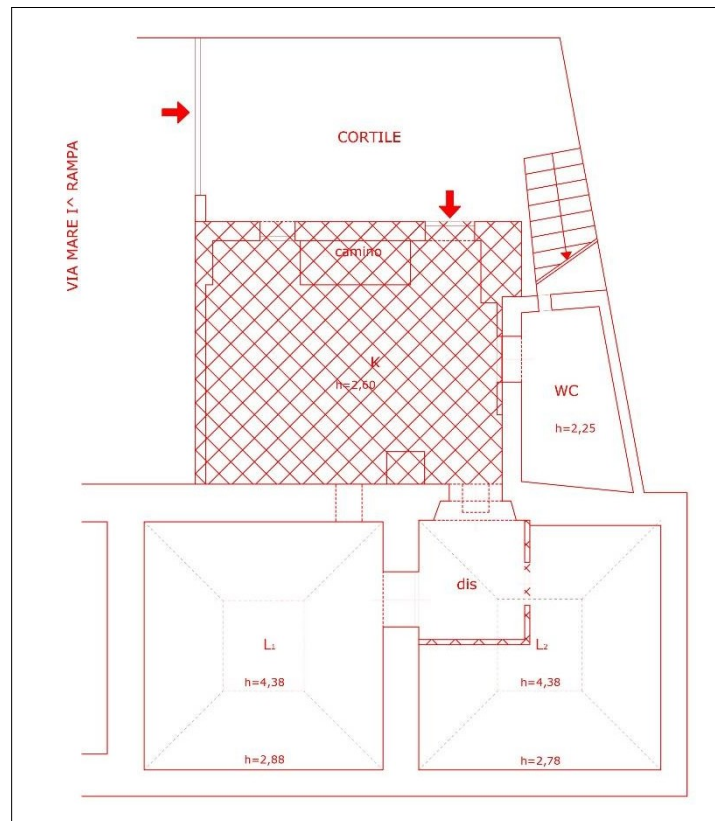
Le difformità si sostanziano in:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni, per la creazione dell'attuale disimpegno;
2. Creazione del volume cucina, che occupa la superficie cortilizia.



Nella planimetria dello stato dei luoghi che segue vengono evidenziate le difformità riscontrate.

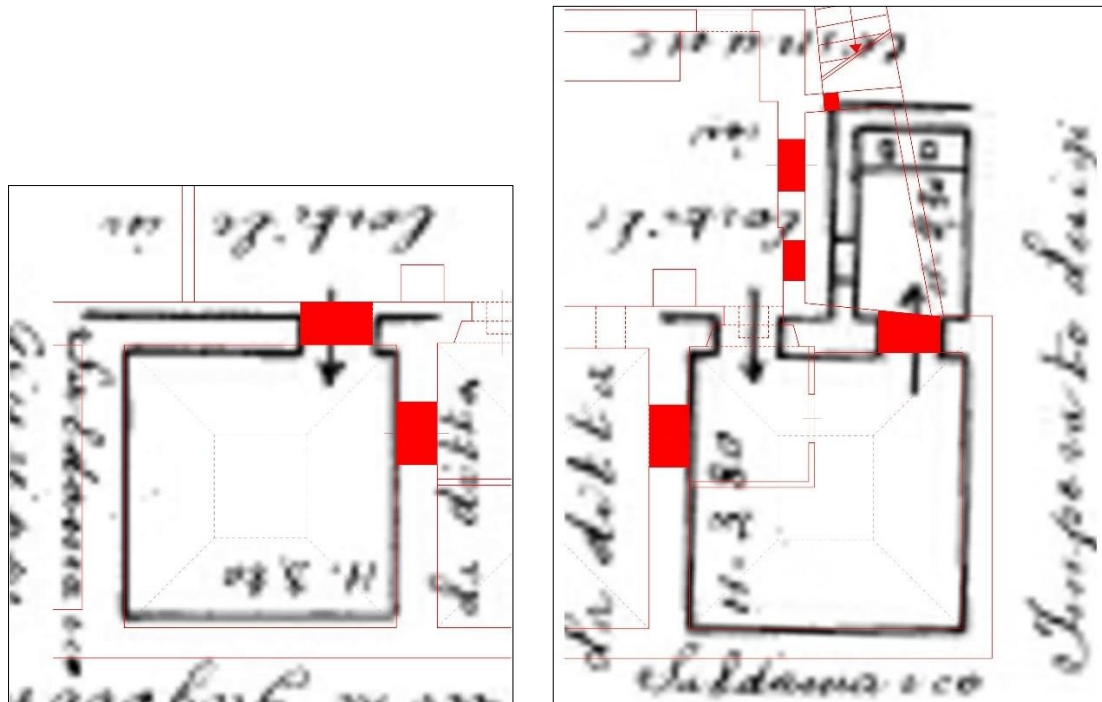
(All. 10: Planimetria stato dei luoghi e difformità rispetto al grafico catastale)



Per quanto attiene la quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si precisa che i tramezzi che sono stati creati per la creazione del disimpegno, possono essere sanati mediante la presentazione al Comune di Ercolano della pratica CILA in sanatoria, essendo detto intervento contemplato dalla normativa vigente ma non comunicato per essere autorizzato. Per quanto attiene il volume della cucina, se ne deve prevedere la demolizione in quanto si configura come un abuso, oltretutto occupando una porzione di superficie in comune con altro fabbricato. Una volta demolito questo volume, si dovrà intervenire nell'appartamento per dotarlo di cucina, per renderlo abitabile. Pertanto si dovranno prevedere interventi di manutenzione straordinaria. Detti interventi potranno essere dichiarati e pertanto resi legittimi unitamente agli altri da dichiararsi nella CILA in sanatoria. Si dovrà prima eseguire aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA. Tutto questo può essere stimato in circa **€7.000,00**.



C'è altresì da precisare, per la quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità, che il confronto è opportuno farlo con la planimetria originaria dell'immobile, ovvero con quella storica, pertanto con le due planimetrie relative ai sub 1 e 2 che hanno originato, con la loro fusione, l'attuale cespite oggetto di pignoramento.



Per entrambe le unità immobiliari, le difformità che si riscontrano riguardano le aperture, ovvero porte e/o finestre. Alcune potrebbero essere sanate, per altre (quelle in facciata) si deve prevedere il ripristino dello stato dei luoghi. I costi per detti interventi si stimano in €1.000,00.

5.4 QUESITO " 4 "

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, di provvedere alla **formazione di un unico lotto.**



LOTTO UNICO: appartamento

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Ercolano (NA) alla Via Mare Prima Rampa n. 19, piano terra; composta da cucina, bagno e due camere da letto; confina a nord con la corte comune e con la strada, ad est con altra unità immobiliare ricadente sulla particella 712, a sud con altre unità immobiliari, ad ovest con altra unità immobiliare ricadente sulla particella 717 e con la strada; è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 13, p.lla 720 sub 1 e p.lla 721 sub 1, cat. A/5, sup. 64 mq; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad un aumento di volume, alla chiusura/apertura di vani porta/finestra, oltre che ad una diversa distribuzione degli spazi interni; il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato costruito prima del 1942, pertanto la costruzione è legittima (a meno del vano cucina); è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi per l'eliminazione degli interventi abusivi; è possibile sanare gli interventi consentiti dalla normativa vigente eseguiti senza titolo abilitativo.

PREZZO BASE *piena proprietà* euro **62.596,80**

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà* euro **46.450,00.**

5.5 QUESITO "5"***Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato***

Alla data del 21/12/2010 (trascrizione del pignoramento originario), l'unità immobiliare in esame risulta di proprietà dell'esecutata Omissis

Ella ne acquista la piena proprietà con atto di compravendita del **26/07/2007** per Notaio Tommaso Branno, dal Sig. Omissis

In detto atto il bene oggetto di trasferimento viene così descritto: *"Immobile costituente un'unica unità abitativa, facente parte del fabbricato sito nel Comune di Ercolano alla Via Mare Prima Rampa n. 19 e precisamente appartamento posto al piano terra, composto da due vani catastali confinante con Via Mare, proprietà Omissis o aventi causa, cortile comune e proprietà Omissis"*



o aventi causa, salvo altri, riportato nel catasto fabbricati del detto Comune al foglio 13 p.IIa 715 sub 1 (piano 1) e sub 2 (piano T)".

La scrivente acquisisce detto atto.

(All. 11: Atto di compravendita 2007)

Pertanto, a tale data (2010), l'immobile era catastalmente identificato con dati differenti da quelli attuali, ovvero con il sub 1 e 2 della particella 715 in luogo del sub 1 particella 720 graffata al sub 1 particella 721, come dalla scrivente rettificato su autorizzazione del Giudice.

L'unità immobiliare pervenne, per l'intera quota, al Sig. Omissis in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Salvi del **Omissis**, per acquisto dai Sigg. Omissis.

In detto atto il bene oggetto di trasferimento viene così descritto: *"Piccola abitazione nel Comune di Ercolano alla Via Mare Prima Rampa n. 19 posta al piano terra, composto da due vani catastali confinante con Via Mare, proprietà OMISSIS cortile comune e proprietà eredi OMISSIS , riportato nel catasto fabbricati del detto Comune al foglio 13 p.IIa 715 sub 1 erroneamente piano 1 e sub 2 piano terra".*

La scrivente acquisisce detto atto.

(All. 12: Atto di compravendita 2000)

L'unità immobiliare pervenne, per l'intera quota, ai Sigg. Omissis in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Salvi del 16/03/2000, Rep.8284 trascritto a Napoli 2 in data 23/02/2000 ai nn.9495/6473, per acquisto dal Sig. Omissis

All'attualità, come già anticipato nel corpo della presente relazione, la consistenza del cespite è differente da quella che risulta agli atti del catasto e nei vari titoli di proprietà. Nello specifico, si riscontra un aumento di volumetria, rappresentato dal vano a destinazione cucina.



5.6 QUESITO “6”

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il Comune di Ercolano, a seguito dell'istanza dalla scrivente presentata, comunicava che per l'immobile oggetto di pignoramento non risultava richiesta alcuna licenza, concessione, autorizzazione, agibilità, D.I.A., Condoni, Concessioni in Sanatoria.

La zona ove insiste l'immobile in questione ricade in zona di “**riqualificazione urbanistica**”, ove non è consentito costruire edifici residenziali, del **Piano Regolatore Generale del Comune di Ercolano**, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 2376 del 14/05/1975.

Nel **Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani**, approvato con Decreto del Ministro per i BB.AA.CC. 04/07/2002 il sito ricade in zona P.I. “**protezione integrale**”, ove è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento di volumi, se non per l'adeguamento igienico-sanitario.

Detto Piano costituisce norma vincolante e prevalente nei confronti degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali, provinciali e nei confronti del P.T.C. e dei piani di settore Regionali. I Piani Regolatori Generali e i Piani Particolareggiati devono essere adeguati alla presente normativa di Piano Paesistico.

La originaria planimetria catastale risale al 24/01/1940, ovvero ante 1942, anno in cui veniva introdotto l'obbligo della licenza edilizia in base all'art. 31 della L. 1150/42 per chi intendeva eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche di strutture o dell'aspetto. Pertanto, per la costruzione del fabbricato in questione (con esclusione del volume aggiunto), non si è resa obbligatoria la richiesta della licenza edilizia comunale. Quindi il cespite pignorato risulta regolare sotto il profilo edilizio. Per quanto riguarda il volume della cucina, non essendo legittimo in quanto difforme dalle prescrizioni del P.R.G., se ne dovrà prevedere la demolizione, al fine del ripristino dello stato dei luoghi della originaria unità immobiliare.

(All. 13: Certificato urbanistico)

Al fine di legittimare lo stato dei luoghi, è necessario confrontare la configurazione attuale dell'immobile con l'originaria planimetria catastale (dei due sub distinti). Si rimanda al quesito 5.3.

Gli abusi descritti (apertura/chiusura di bucaure, chiusura del terrazzo e aumento di volumetria), realizzati in difformità dalla normativa vigente, potrebbero rientrare, nell'ambito di un trasferimento derivante da procedura esecutiva, nei casi di eccezionale ipotesi di sanatoria, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in virtù del quale l'aggiudicatario potrebbe presentare l'istanza di



sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, qualora le originarie ragioni di credito per le quali si procede siano anteriori alla data di entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono (L. 326 del 24/11/2003) e qualora l'abuso risulti ultimato entro il 31/03/2003. Nel caso in esame, le ragioni di credito sono successive a tale data e la realizzazione degli abusi non è facile collocarla nel tempo. Per tale motivo, l'aggiudicatario non potrà presentare istanza in base all'ultima disposizione di legge in materia di condono.

Pertanto, non può che prevedersi il ripristino dello stato dei luoghi.

Ripristinato lo stato dei luoghi, sarà necessario eseguire l'allineamento catastale, pertanto presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria. Per l'elaborazione di detto documento si stima un costo, comprensivo di oneri tecnici, di **€300,00**.

Riguardo la diversa distribuzione degli spazi interni, come già sopra precisato, tali interventi rientrerebbero nei casi realizzati in assenza o in difformità di comunicazione di inizio lavori asseverata, pertanto sarà possibile ottenere il permesso in sanatoria mediante una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis, commi 2 e 4 e art. 23 bis, comma 3 del Dpr n. 380/01 smi, in quanto gli interventi eseguiti risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Per detta pratica, e per la demolizione del volume della cucina, e per il ripristino delle bucatore, si stima un costo, comprensivo di oneri tecnici, di **€8.000,00**.

5.7 QUESITO “ 7 ”

Stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data dell'ultimo sopralluogo, ovvero 07/04/2021, si riscontra che l'immobile in oggetto è occupato dalla Sig.ra OMISSIS e dal proprio nucleo familiare, senza titolo.

Essendo l'immobile occupato da terzi senza alcun titolo, si procede alla determinazione del canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato.

Si riportano le quotazioni (valori di locazione) della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferita alle locazioni di immobili abitativi di tipo civile aventi



caratteristiche simili a quello staggito ricadenti nella stessa zona dell'abitazione in oggetto nel secondo semestre 2020 e opportunamente verificate mediante indagini di mercato sulla rete e presso le agenzie immobiliari di zona.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2300	L	4,6	7,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1550	L	3,1	4,8	L
Box	Normale	820	1250	L	3,1	4,7	L

Per un immobile analogo a quello in oggetto, si assume la quotazione pari a **3,1 €/mq x mese**. Pertanto, per l'appartamento in esame, il canone di locazione sarebbe pari a:

$$\text{Canone mensile} = 3,1 \text{ €/mq} \times 90,72 \text{ mq} = 281,23 \text{ €}$$

Stante l'esigenza di assicurare la conservazione del bene e considerando l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta del Giudice dell'esecuzione, si stima l'indennità di occupazione, in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, applicando una decurtazione del 40%.

$$\text{Indennità occupazione} = 60\% \text{ di } 281,23 \text{ €} = 168,74 \text{ €}$$

5.8 QUESITO "8"

Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'immobile della presente relazione non è oggetto di altre procedure esecutive, né di altri procedimenti giudiziari civili.

Per il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato non è costituito il Condominio.



Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Nessuno

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Oneri per la cancellazione di gravami costituiti da: imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile, imposta di bollo di €59,00, tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €35,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione (art. 3 comma 3 del D.L. n. 347/1990 e art. 44 del DPR n. 131/1986). La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita
- Costi per il ripristino dei luoghi, in riferimento agli abusi non sanabili, pari complessivamente ad € 8.000,00 circa. Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad €300,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad €1.500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

5.9 QUESITO "9"

Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale

Non ricorre tale circostanza



5.10 QUESITO “10”

Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non si rinvencono.

6.10 QUESITO “11”

Informazioni relative alle spese di gestione dell'immobile e verifica di eventuali procedimenti in corso

Come già anticipato al punto 5.8, per il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato non è costituito il Condominio.

Non si hanno informazioni relative alle spese di gestione.

Non si hanno informazioni riguardanti eventuali procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato.

5.12 QUESITO “12”

Valutazione del bene

La determinazione del valore di mercato viene di seguito svolta con il metodo della stima diretta ovvero mediante la comparazione di beni che presentano caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima e dei quali si conosca il valore di mercato.

Si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dalla quotazione media in una determinata zona, si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ovvero individuare i coefficienti correttivi



che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche dell'unità immobiliare da stimare sono rappresentati da:

K₁ - Taglio. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio- grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio, si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 1,00$$

K₂ – Stato conservativo. Lo stato conservativo influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame lo stato conservativo è discreto/scarso, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 0,90$$

K₃ – Qualità delle finiture. Concorre a formare il prezzo di un immobile la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è discreta, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

K₄ – Dotazione impianti. Tiene conto della presenza degli impianti e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo immobile dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è al di sotto dello standard, pertanto si assume il fattore:

$$K_4 = 0,95$$

K₅ – Presenza di parcheggio esclusivo. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame l'immobile non è dotato di parcheggio esclusivo, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,00$$



K₆ – Pertinenze esclusive. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame non sono presenti pertinenze accessorie, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,00$$

K₇ – Livello di piano. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

- Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
- Piano terra: -10% del valore quotato
- Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato

L'unità abitativa è posizionata al piano terra per cui si assume il coefficiente:

$$K_7 = 0,90$$

K₈ – Affaccio e panoramicità. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Per il caso in esame si assume il valore:

$$K_8 = 1,00$$

K₉ – Luminosità. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti non hanno una sufficiente illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 0,90$$

K₁₀ – Qualità distributiva e funzionalità ambienti. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è discreta. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}$$

$$K_{TOT} = \mathbf{0,69}$$



LOTTO UNICO: appartamento

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (Vu) pari a **1.000,00 €/mq**. Tale quotazione corrisponde alla media dei valori dedotti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferita alle vendite realizzate su immobili abitativi di tipo civile aventi caratteristiche simili a quello staggito ricadenti nella stessa zona dell'abitazione in oggetto nel secondo semestre 2020 e opportunamente verificata mediante indagini di mercato sulla rete e presso le agenzie immobiliari di zona.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2300	L	4,6	7,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1550	L	3,1	4,8	L
Box	Normale	820	1290	L	3,1	4,7	L

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (Vu), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times S_c (\text{mq})$$

$$V_m = 1.000,00 \times 0,69 \times 90,72 = \text{€}62.596,80$$

Per approssimazione sarà:

$$P = \text{€}62.500,00$$

Calcolo del valore di mercato unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_u = V_m / S_c = \text{€}62.500,00 / 90,72 \text{ mq} = 688,93 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10% per l'assenza di garanzia per vizi, alla luce delle varie problematiche emerse.



In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - 10 \%$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = €62.500,00 - 10 \% = €56.250,00$$

Si sono rilevati oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché oneri per il ripristino dello stato dei luoghi, il cui importo è stato stimato in **€9.800,00**. Questi andranno decurtati dal prezzo base d'asta ottenuto. Si avrà:

$$P = €56.250,00 - €9.800,00$$

$$P = \mathbf{€46.450,00}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario (V_u) relativo al prezzo base d'asta espresso in €/mq:

$$V_u = P/S_c = €46.450,00/90,72 \text{ mq}$$

$$V_u = \mathbf{512,01 \text{ €/mq}}$$

5.13 QUESITO "13"

Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile in questione è stato pignorato per l'intera quota. Esso non risulta comodamente divisibile, pertanto la valutazione è stata fatta per l'intero.



5.14 QUESITO "14"

Acquisizione certificati di stato civile e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

La scrivente ha fatto richiesta al Comune di Ercolano dei certificati di stato civile, di residenza storica ed estratto di matrimonio dell'esecutata Sig.ra Omissis. Si è in attesa di acquisirli.

6. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena ed intera proprietà dell'immobile staggito che risulta pari a circa €62.596,80 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a circa €46.450,00.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.

Napoli, 13 Ottobre 2021

L'esperto
Arch. Emanuela ACCARINO

