

**Architetto  
Fausta Ricci**

Riviera di Chiaia n° 207 - 80121 Napoli  
Tel. 081-404662 Cell. 339-5037193  
fausta.ricci2@archiworldpec.it  
Albo Architetti n° 9765  
Albo CTU n° 11412

## **TRIBUNALE DI NAPOLI**

Sezione Quinta - Esecuzioni Immobiliari  
G.E. dott. Attanasio  
R.G.Esec. 179/2014



Creditore procedente: Savino Calcestruzzi s.r.l.  
Creditori intervenuti: Edil S. Chiara s.r.l. -  
Edilnova dell'Irno s.p.a. - Mario Cirino Pomicino s.p.a.

Debitore executato: XXXXXXXXXX

Napoli, 27 febbraio 2017

L'Esperto  
Arch. Fausta Ricci



## **PREMESSA**

Con provvedimento del 15 dicembre 2016, la sottoscritta arch. Fausta Ricci, con studio in Napoli, alla via Riviera di Chiaia n° 207 (iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori, e Conservatori di Napoli e Provincia al n° 9765, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli al n° 11412), veniva nominata, dal Giudice dott. Attanasio, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare 179/2014 promossa da Savino Calcestruzzi s.r.l. nei confronti del sig. ██████████ ██████████.

La sottoscritta il 21 dicembre 2016 prestava giuramento.

## **INCARICO**

### **- INDIVIDUAZIONE fisica - catastale - giuridica dell'immobile -**

1. Previo sopralluogo, identifichi i beni pignorati, indicandone confini e dati catastali aggiornati (e pregressi, se variati), specificandone la conformità alla consistenza catastale o evidenziando ogni eventuale discrepanza tra i dati accertati e quelli riportati nell'atto di pignoramento; l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cpc, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, confermi in proprio - o meno - se siano esatti gli atti di provenienza del bene pignorato quali indicati nella certificazione ipotecaria o notarile depositata in atti, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede il pignoramento; a questo scopo, l'esperto indichi appunto, sinteticamente, tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede il pignoramento stesso, segnalando anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eventualmente eseguiti e specificando, altresì, esattamente, su quale ex-particella di terreno insistano i manufatti subastati ove si tratti di fondi poi edificati; indichi infine in quale data - se cioè prima o dopo il pignoramento - sia stata registrata al meccanografico/UTE la pregressa costituzione o variazione catastale eventualmente riscontrata (ai detti fini di controllo sull'idoneità e completezza della documentazione ex art. 567 cpc, il consulente, producendo comunque l'atto integrale di acquisto dell'esecutato, visioni inoltre in conservatoria le dette provenienze certificate in atti e, solo nel caso in cui dovessero a suo avviso permanere dubbi in ordine alla individuazione fisica e/o catastale del cespite, ne estrarrà allora copia, sottoponendo immediatamente la questione al GE); egli dovrà poi anche provvedere, se necessario e previa apposita autorizzazione del giudice, alle occorrenti costituzioni o variazioni dei dati catastali (se cioè l'immobile ne sia privo o sia stato fisicamente modificato o se erano dapprima indicati i soli dati del sottostante terreno), avendo tuttavia cura di verificare, preliminarmente,



che gli eventuali effettuandi accatastamenti riguardino, univocamente, porzioni geometriche tutte rientranti nella proprietà debitoria esclusiva già sottoposta a pignoramento; alleghi in ogni caso gli aggiornati certificati catastali, la planimetria catastale e le mappe censuarie del bene.

**- DESCRIZIONE del BENE e DETERMINAZIONE del VALORE -**

**2.** Descriva sommariamente e chiaramente i beni staggiti, redigendo planimetria dello stato di fatto e allegando documentazione fotografica completa, segnalando poi - anche con *lucidi* sovrapponibili - eventuali difformità dei luoghi rispetto all'acquisita planimetria catastale (e ai grafici urbanistici), specie in relazione ad eventuali variazioni di perimetro e/o volume, evidenziando e circoscrivendo ipotetici sconfinamenti del bene su proprietà aliene, comuni o comunque non pignorate, sconfinamenti di cui l'esperto dovrà specificare costi ed oneri di eliminazione o abbattimento; provveda a formare, se del caso, più lotti, e ne determini quindi il valore venale indicando, con sintetica chiarezza, l'effettivo prezzo di mercato degli immobili stessi ed il criterio di stima all'uopo adottato, anche alla luce della loro ubicazione e della relativa situazione urbanistico - edilizia: a riguardo, precisamente, **nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

**- STATO dell'IMMOBILE -**

**3.** Riferisca di detto stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale esso è appunto occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, da allegarsi.

**- FORMALITA' e VINCOLI -**

**4.-5.** Segnali l'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (ad es. morosità), gravanti sul bene, nonché dei vincoli connessi al suo carattere storico - artistico - ambientale (o di natura sismica, geologica, idrogeologica, ecc.), ivi compresi i vincoli derivanti da atti incidenti sull'attitudine edificatoria del cespite e che resteranno a carico del futuro aggiudicatario, segnalando altresì quelli che, invece, saranno poi cancellati o che, comunque non saranno opponibili all'acquirente (il consulente indichi anche i lavori ed i costi, approssimativi o già deliberati, di realizzazione impiantistica o di adeguamento a leggi specifiche nella specie occorrenti, nonché di manutenzione straordinaria; a questo fine, verifichi anche la sussistenza o meno dell'attestato di *certificazione energetica*, acquisendone copia ovvero, in caso negativo, indicando modalità e costi delle attività necessarie per la formazione dell'attestato stesso).



**- SITUAZIONE URBANISTICA -**

**6.-7.** Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, con acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica quale previsto dalla vigente normativa; in particolare, per i terreni indichi appunto l'attuale destinazione urbanistica e per i fabbricati segnali gli estremi della rilasciata concessione edilizia o in sanatoria, da acquisirsi se intervenuta, ovvero della presentata istanza di condono (con precisazione, per quest'ultima, dello stato della procedura); previa allegazione dei grafici urbanistici di concessione, valuti la conformità del fabbricato al progetto approvato (o proposto, in caso di istanza di condono), segnalando specificamente, ed anche graficamente, le eventuali difformità, con indicazione delle opere e dei costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi; indichi l'epoca di realizzazione del fabbricato e, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, chiarisca altresì se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 46 co. 5 del DPR 380/01 o dall'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 e succ. mod., **specificando** quindi, in definitiva, se i cespiti stessi siano o no **sanabili**; più in particolare, sul punto, **l'esperto faccia risultare dalla relazione di stima: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art.46, comma quinto, del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

**8.** Verifichi altresì se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

**9.** Fornisca ogni informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**- SCHEDE SINTETICHE -**

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** - piena ed esclusiva proprietà (o altro diritto) su appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, (o alla località \_\_\_\_\_), scala \_\_\_\_\_, pian \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_ (oppure è esteso per mq \_\_\_\_\_); confina con \_\_\_\_\_; è riportato nel NCEU (o NCT) alla partita \_\_\_\_\_ (in ditta \_\_\_\_\_ o ancora in ditta \_\_\_\_\_), SEZ \_\_\_\_\_, al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda



\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, cl. \_\_\_\_\_, ren. \_\_\_\_\_ (oppure r.d \_\_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_\_); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine \_\_\_\_\_); giusta relazione peritale del CTU \_\_\_\_\_ depositata in atti il \_\_\_\_\_, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono prot. n. \_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile risulta essere abusivo e può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. 46 co. 5 del DPR 380/01 e/o 40 co. 6 L.47/85 e succ. modifiche (per il fabbricato); ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
Pervenuto all'esecutato in virtù di atto per notar \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ .  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_.  
**LOTTO n. 2:** ecc.

**- QUOTE INDIVISE -**

Nel caso di pignoramento di quote indivise, l'esperto formi anche un progetto di separazione dei beni in natura - se comodamente praticabile -, individuando i relativi lotti ed i rispettivi valori, determinando anche gli eventuali conguagli in denaro e segnalando inoltre, in concreto, le successive variazioni catastali da doversi apportare rispetto ai dati già esistenti.

**DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In adempimento all'incarico conferito, previo avviso a mezzo posta certificata al creditore procedente ed ai creditori intervenuti, nonché a mezzo di raccomandata 1 n°05252728828-3 del 28 dicembre 2016 al debitore esecutato sig. \_\_\_\_\_, il giorno 12 gennaio 2016 alle ore 10.30, la sottoscritta si recava presso l'immobile in questione, al via Cupa delle Fescine n° 13, in Pozzuoli (Na), interno \_\_\_\_\_.

Era presente, oltre alla sottoscritta, il sig. \_\_\_\_\_ che dichiarava di vivere da solo nell'appartamento pignorato.

In questa occasione la sottoscritta prendeva visione dei luoghi e effettuava accurato rilievo metrico e rilievo fotografico, verificava i confini, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, constatando che il cespite non necessita di interventi urgenti.

La sottoscritta ha provveduto a redigere Verbale del sopralluogo (*cfr. Allegato n° 1*).



## RISPOSTA AI QUESITI

### Quesito 1

#### **Individuazione fisica - catastale - giuridica dell'immobile**

*Previo sopralluogo, identifichi i beni pignorati, indicandone confini e dati catastali aggiornati (e pregressi, se variati), specificandone la conformità alla consistenza catastale o evidenziando ogni eventuale discrepanza tra i dati accertati e quelli riportati nell'atto di pignoramento; l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cpc, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati; in particolare, confermi in proprio - o meno - se siano esatti gli atti di provenienza del bene pignorato quali indicati nella certificazione ipotecaria o notarile depositata in atti, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede il pignoramento; a questo scopo, l'esperto indichi appunto, sinteticamente, tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede il pignoramento stesso, segnalando anche i frazionamenti e le variazioni catastali via eventualmente eseguiti e specificando, altresì, esattamente, su quale ex-particella di terreno insistano i manufatti subastati ove si tratti di fondi poi edificati; indichi infine in quale data - se cioè prima o dopo il pignoramento - sia stata registrata al meccanografico/UTE la pregressa costituzione o variazione catastale eventualmente riscontrata (ai detti fini di controllo sull'idoneità e completezza della documentazione ex art. 567 cpc, il consulente, producendo comunque l'atto integrale di acquisto dell'esecutato, visioni inoltre in conservatoria le dette provenienze certificate in atti e, solo nel caso in cui dovessero a suo avviso permanere dubbi in ordine alla individuazione fisica e/o catastale del cespite, ne estrarrà allora copia, sottoponendo immediatamente la questione al GE); egli dovrà poi anche provvedere, se necessario e previa apposita autorizzazione del giudice, alle occorrenti costituzioni o variazioni dei dati catastali (se cioè l'immobile ne sia privo o sia stato fisicamente modificato o se erano dapprima indicati i soli dati del sottostante terreno), avendo tuttavia cura di verificare, preliminarmente, che gli eventuali effettuati accatastamenti riguardino, univocamente, porzioni geometriche tutte rientranti nella proprietà debitoria esclusiva già sottoposta a pignoramento; allegghi in ogni caso gli aggiornati certificati catastali, la planimetria catastale e le mappe censuarie del bene.*

Il bene pignorato è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Pozzuoli (Na) in foglio 12, particella ■■■, sub ■■■, categoria A2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 650,74, ed al **Catasto Terreni** in foglio 12, particella ■■■.

I confini dell'appartamento oggetto del procedimento sono:

- A nord con viale privato
- Ad est con altra proprietà
- A sud con viale di accesso
- Ad ovest con altra proprietà.

I confini reali sono corrispondenti con i confini catastali e con quelli riportati nell'atto di provenienza.

La sottoscritta ha rilevato che catastalmente l'indirizzo risulta essere via Monterusciello n°19, mentre attualmente, la porzione di strada in cui si trova l'accesso è denominata via Cupa delle Fescine n° 13.

In atto di pignoramento viene indicato l'indirizzo catastale.



L'immobile è comunque individuato con certezza dal confronto con la mappa catastale, personalmente richiesta presso l'ufficio competente, e viene correttamente indicato in atti.

La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione in atti.

Si rileva che vi sono intervenuti, e precisamente:

- Edil S. Chiara s.r.l.
- Edilnova dell'Irno s.p.a.
- Mario Cirino Pomicino s.p.a.

Per quanto riguarda la **provenienza** (cfr. Allegato n° 5) si rileva che:

- Al debitore, sig. [REDACTED], l'immobile è pervenuto tramite atto di compravendita per notaio Costantino Prattico del 25/03/1999 repertorio 52993/13177, registrato a Napoli il 13/04/1999 al n° 7345 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 19/04/1999 ai nn° 12991/9700, dalla sig.ra [REDACTED].

- Alla sig.ra [REDACTED] l'immobile è pervenuto tramite atto di compravendita per notaio Carlo Criscuolo del 20/12/1989 repertorio 25727/8012, registrato a Napoli il 29/12/1989 al n° 23036 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 il 29/12/1989 ai nn° 38807/29125, dal sig. [REDACTED].

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire copia di entrambi gli atti di compravendita.

La sottoscritta ha predisposto l'elenco delle **trascrizioni e iscrizioni** pregiudizievoli relative al bene (cfr. Allegato n° 4), che riporta di seguito in forma sintetica:

1. TRASCRIZIONE del 19/04/1999 - Registro Particolare 9700 Registro Generale 12991 - Pubblico ufficiale COSTANTINO PRATTICO Repertorio 52993 del 25/03/1999 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 31/07/2012 - Registro Particolare 25292 Registro Generale 32676 - Pubblico ufficiale FASANO FRANCESCO Repertorio 17369/10268 del 20/07/2012 - ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE EX ART. 2645 TER COD. CIV.
3. TRASCRIZIONE del 04/11/2013 - Registro Particolare 32455 Registro Generale 44954 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE



APPELLO Repertorio 30818 del 11/10/2013 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

4. TRASCRIZIONE del 21/03/2014 - Registro Particolare 8832 Registro Generale 19343 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 564/2014 del 21/02/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 29/06/2015 - Registro Particolare 2966 Registro Generale 23344 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3254 del 12/05/2015 - IPOTECA GIUIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**Come si evince dalla lettura dei punti 2, l'immobile è gravato da un atto di destinazione ex art. 2645 ter C. C. in favore delle due figlie minori; per tale atto, l'intervenuto Mario Cirino Pomicino S.p.a. ha presentato domanda giudiziale di revoca.**

Si allegano la visura catastale, la planimetria catastale e la mappa catastale del bene (cfr. Allegato n° 3).

## **Quesito 2**

### **Descrizione del bene e determinazione del valore**

*Descriva sommariamente e chiaramente i beni staggiti, redigendo planimetria dello stato di fatto e allegando documentazione fotografica completa, segnalando poi - anche con lucidi sovrapponibili - eventuali difformità dei luoghi rispetto all'acquisita planimetria catastale (e ai grafici urbanistici), specie in relazione ad eventuali variazioni di perimetro e/o volume, evidenziando e circoscrivendo ipotetici sconfinamenti del bene su proprietà aliene, comuni o comunque non pignorate, sconfinamenti di cui l'esperto dovrà specificare costi ed oneri di eliminazione o abbattimento; provveda a formare, se del caso, più lotti, e ne determini quindi il valore venale indicando, con sintetica chiarezza, l'effettivo prezzo di mercato degli immobili stessi ed il criterio di stima all'uopo adottato, anche alla luce della loro ubicazione e della relativa situazione urbanistico - edilizia: a riguardo, precisamente, nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Il bene pignorato è un appartamento facente parte di un fabbricato a schiera, su tre piani fuori terra, sito in Pozzuoli, zona Monterusciello, alla via Delle Fescine n° 13, piano ■, interno ■. Catastalmente è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Pozzuoli (Na) in foglio 12, particella ■, sub ■, categoria A2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 650,74, ed al **Catasto Terreni** in foglio 12, particella ■.



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è situato in una zona posta al limite del Comune di Pozzuoli, che ricade nella "**area di protezione integrale con restauro paesistico**" nonché, relativamente alla zonizzazione, viene classificata come "**B5\_2- residenziale satura, recente, interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche, o a zone di elevato pregio ambientale in zona PIR.**"

La zona ha una scarsa densità abitativa, visti anche gli strumenti urbanistici vigenti, e non si ravvisano nelle immediate vicinanze i maggiori servizi primari; non è servita da linee di trasporto pubblico su rotaia.

Il fabbricato presenta tre piani fuori terra sul fronte nord, e un piano rialzato oltre un seminterrato sul fronte sud, poiché il viale di accesso, laterale alla costruzione è in pendenza.

La costruzione ha una struttura in cemento armato e copertura piana, appare in stato manutentivo molto buono, dotata di aree scoperte comuni e private, doppio cancello pedonale e carrabile. Non vi è servizio di portierato.

L'accesso al cespite staggito avviene attraverso il vialetto comune che conduce al giardino della proprietà, attualmente non recintato, ma individuabile attraverso il disegno della pavimentazione.

L'appartamento è composto da ingresso, salone doppio, cucina, camera matrimoniale e servizio, oltre due balconi; attualmente risulta unito con l'attigua proprietà dell'interno ■■■, poiché è stato eliminato il tramezzo divisorio interno. Nei successivi paragrafi la sottoscritta farà riferimento al solo cespite in oggetto di pignoramento e specificherà nell'apposito paragrafo, gli oneri e le procedure per il ripristino dell'integrità abitativa.

L'immobile, che presenta ottime finiture, è dotato di porta blindata, impianto di riscaldamento e raffrescamento a termoconvettori, caldaia a gpl, camino funzionante, vasca idromassaggio.

Le finiture, di ottima qualità sono composte da pavimenti e rivestimenti in gres con inserti in marmo, sia nelle stanze che nel bagno, infissi in legno-alluminio con vetrocamera, oscuranti in alluminio orientabili, infissi interni in legno e vetro, a decoro e con maniglie a disegno.

Gli impianti appaiono funzionali e di buona fattura e finitura. Non vi è allaccio alla rete fognaria comunale e lo smaltimento avviene tramite espurgo.



Gli ambienti sono tutti molto luminosi e ben aerati, solo il bagno è dotato di lucernaio in luogo della finestra.

L'appartamento ha esposizione Nord-Sud e presenta un balcone su ciascun lato: di questi, quello sul lato Nord è parzialmente occupato da una veranda che amplia di fatto l'esistente salone.

L'impronta dell'appartamento è pressoché quadrata, gli ambienti sono regolari e comodamente dimensionati.

Si rilevano difformità con la planimetria catastale riportata in atti e in domanda di condono.

Tali difformità riguardano:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di veranda mediante infissi in legno e alluminio;
- apertura di un vano di comunicazione diretta con l'immobile attiguo.

L'immobile ha una superficie netta interna (calpestabile) di circa 122 mq oltre a circa 13 mq di balconi e circa 90 mq di giardino pertinenziale.

La **superficie netta** complessiva è:

$$122 + 13 + 90 = \mathbf{225 \text{ mq}}$$

Dal calcolo della superficie commerciale secondo la norma UNI 10750-2005 (pari alla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive dei muri interni e di quelli esterni perimetrali per intero, e dei muri in comunione con altre unità immobiliari per la metà) risulta che l'appartamento ha una superficie commerciale pari a 143 mq, cui si deve aggiungere la superficie dei balconi (circa 13 mq), dopo essere stata omogeneizzata secondo norma (25%) e quella del giardino (circa 90 mq) omogeneizzata al 15%.

La **superficie commerciale** complessiva è:

$$143 + (13 * 25\%) + (90 * 15\%) = 143 + 3,25 + 13,5 = 159,75 \text{ mq} = \mathbf{160,00 \text{ mq.}}$$

Si allega alla presente relazione la planimetria dello stato dei luoghi (*cfr. Allegato n° 6*) e la documentazione fotografica effettuata (*cfr. Allegato n° 7*).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi personalmente rilevato e la planimetria catastale (del 1986), si rileva una mancata corrispondenza della



distribuzione interna e alcune modifiche degli esterni, come antecedentemente descritto e successivamente dettagliato al paragrafo 6/7.

La scelta del criterio di stima è funzione dello scopo della stima che risulta essere la vendita del bene, pertanto l'aspetto economico del bene da ricercare va individuato nel cosiddetto "valore di mercato", con la corrispondente stima del più probabile prezzo a cui il bene in oggetto potrà essere scambiato.

In questo caso il criterio di stima adottato è il "Metodo di comparazione sintetico o diretto". Esso è fondato sulla comparazione tra il complesso di caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi verificatesi in occasione di compravendite avvenute in epoca prossima a quella a cui la stima va riferita.

I valori di raffronto sono stati desunti da due fonti principali, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ed il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli redatto dalla Camera di Commercio (*cf. Allegato n° 8*), oltre che da indagini presso agenzie immobiliari di zona.

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà all'individuazione delle caratteristiche "estrinseche" (zona, accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti) riferite all'edificio in cui è ubicato l'unità immobiliare e, alle caratteristiche "intrinseche" (vetustà, finiture, affaccio, luminosità) che sono attribuite alla specifica unità immobiliare; applicando dei coefficienti numerici alle singole caratteristiche, si perverrà al valore del coefficiente correttivo K (o di differenziazione).

In conclusione il valore di mercato (Vm) si otterrà moltiplicando la superficie commerciale (Sc) dell'immobile per il valore di mercato unitario medio (Vmu) per il coefficiente correttivo (K):

$$\mathbf{Vm = Sc \times Vmu \times K}$$



Dal calcolo della superficie commerciale secondo la norma UNI 10750-2005 (pari alla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive dei muri interni e di quelli esterni perimetrali per intero, e dei muri in comunione con altre unità immobiliari per la metà) risulta che l'appartamento ha una superficie commerciale pari a **160 mq.**

Per quanto riguarda la determinazione del valore di mercato unitario medio (Vmu) dell'immobile si è fatto riferimento ai seguenti valori:

- Agenzie di zona
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari, 1° semestre 2016, Pozzuoli, fascia sub urbana di Monterusciello.
- Borsa Immobiliare di Napoli (BIN) redatto dalla Camera di Commercio di Napoli, Listino Ufficiale, 1° semestre 2016, Pozzuoli - Monterusciello.

Facendo prima la media dei minimi e massimi delle singole quotazioni e poi la media tra di esse si ha:

Fonte	Val. min €/mq	Val. max €/mq	Val. mercato medio €/mq
Agenzie	1.400,00	1.600,00	1.500,00
O.M.I.	1.100,00	1.700,00	1.400,00
BIN			1.600,00

**Valore di mercato unitario medio:**

$$Vmu = \text{€/mq} (1.500 + 1.400 + 1.600) : 3 = \mathbf{1.500 \text{ €/mq}}$$

I coefficienti correttivi adottati sono:

	Parametro	Coefficiente
Zona	Sub urbana	0,90
Collegamenti	Mediocri	0,90
Tipologia strutturale	Cemento armato	1,00
Finiture edificio	Ottime	1,10
Piano	Secondo e ultimo	0,95
Affaccio - Luminosità	Ottimo	1,10



Impianti	Ottimo	1,10
Conservazione infissi-finiture	Ottimo	1,10
Superficie	Media	1,10

**Coefficiente correttivo** totale:

$$K = 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,10 = \mathbf{1,24}.$$

Quindi il **valore di mercato dell'immobile** in questione è:

$$Vm = Sc \times Vmu \times K = 160 \times 1.500 \times 1,24 = \mathbf{€ 297.600,00}.$$

A tale cifra vanno sottratti i seguenti costi (che sono dettagliati nel successivo paragrafo 6/7):

- costi forfettariamente ipotizzati per effettuare l'accertamento di conformità per opere interne minori, pari a circa € 11.000,00;
- costi dovuti per il completamento dell'esistente pratica di Condono Edilizio, pari circa € 9.398,01;
- costi per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, valutati in percentuale del 10% sul valore di mercato, pari a € 29.760,00.

Per cui il valore dell'immobile diventa:

$$€ 297.600,00 - (11.000,00 + 9.398,01 + 29.760,00) = \mathbf{€ 247.441,99}.$$

### Quesito 3

#### Stato dell'immobile

*Riferisca di detto stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale esso è appunto occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, da allegarsi.*

Alla data del sopralluogo, il debitore riferiva di abitare personalmente ed esclusivamente l'immobile.

Vista la sentenza di separazione consensuale con la ex-coniuge ██████████ ██████████, del 10/07/14, che assegnava alla signora la casa coniugale, la sottoscritta ha richiesto copia dei certificati di residenza di entrambi i coniugi: da tali documenti si evince che la sig.ra ██████████ non risiede in via delle Fescine n. 13 dal 10/10/14. Risulta altresì che il debitore, sig. ██████████, risiede in via



delle Fescine ■. Si sottolinea però che vi è una incongruenza con l'interno di residenza, che viene indicato come n. ■ (cfr. Allegato n° 2).

La sottoscritta ha provveduto a inoltrare formale richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile, non ricevendo però alcuna risposta all'attualità (cfr. Allegato n° 2).

#### **Quesito 4-5**

##### **Formalità e vincoli**

*Segnali l'eventuale esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (ad es. morosità), gravanti sul bene, nonché dei vincoli connessi al suo carattere storico - artistico - ambientale (o di natura sismica, geologica, idrogeologica, ecc.), ivi compresi i vincoli derivanti da atti incidenti sull'attitudine edificatoria del cespite e che resteranno a carico del futuro aggiudicatario, segnalando altresì quelli che, invece, saranno poi cancellati o che, comunque non saranno opponibili all'acquirente (il consulente indichi anche i lavori ed i costi, approssimativi o già deliberati, di realizzazione impiantistica o di adeguamento a leggi specifiche nella specie occorrenti, nonché di manutenzione straordinaria; a questo fine, verifichi anche la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica, acquisendone copia ovvero, in caso negativo, indicando modalità e costi delle attività necessarie per la formazione dell'attestato stesso).*

Il debitore ha dichiarato, in sede di accesso, che non vi è Condominio.

Da ispezione ipocatastale personalmente effettuata, risulta in essere una nota di **trascrizione CONTRO**, per destinazione ex - art. 2645 ter del C.C., a favore delle figlie minori, ■ e ■: la suddetta è integralmente allegata alla presente.

L'intervenuto "Mario Cirino Pomicino S.p.a." ha presentato domanda giudiziale di revoca della succitata trascrizione.

Dal punto di vista dei vincoli ambientali, l'immobile ricade nella "**area di protezione integrale con restauro paesistico**" nonché, relativamente alla zonizzazione, viene classificato come "**B5\_2- residenziale satura, recente, interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche, o a zone di elevato pregio ambientale in zona PIR.**"

Non risulta l'esistenza della certificazione energetica: per la redazione della medesima si stima un costo medio pari a € 250,00.



## Quesito 6-7

### Situazione urbanistica

*Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, con acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica quale previsto dalla vigente normativa; in particolare, per i terreni indichi appunto l'attuale destinazione urbanistica e per i fabbricati segnali gli estremi della rilasciata concessione edilizia o in sanatoria, da acquisirsi se intervenuta, ovvero della presentata istanza di condono (con precisazione, per quest'ultima, dello stato della procedura); previa allegazione dei grafici urbanistici di concessione, valuti la conformità del fabbricato al progetto approvato (o proposto, in caso di istanza di condono), segnalando specificamente, ed anche graficamente, le eventuali difformità, con indicazione delle opere e dei costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi; indichi l'epoca di realizzazione del fabbricato e, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, chiarisca altresì se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 46 co. 5 del DPR 380/01 o dall'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 e succ. mod., specificando quindi, in definitiva, se i cespiti stessi siano o no sanabili; più in particolare, sul punto, l'esperto faccia risultare dalla relazione di stima: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art.46, comma quinto, del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

La sottoscritta ha richiesto agli uffici comunali preposti, di visionare la pratica con cui il sig. ██████████, costruttore dell'immobile, ha chiesto il Condono Edilizio per difformità rispetto alla Concessione Edilizia n. 50 del 20/07/83, con la quale aveva costruito.

Dalla visione della domanda e dei grafici ad essa allegati, si rileva quanto segue:

- la planimetria allegata alla domanda di Condono corrisponde sostanzialmente a quella catastale;
- da ciò si evince che la planimetria allegata alla domanda di Condono **non** corrisponde allo stato attuale;
- le sostanziali differenze riscontrate consistono nella diversa distribuzione degli spazio interni e nella realizzazione di una veranda.

A seguito della formale richiesta di informazioni circa lo stato di avanzamento della pratica edilizia di Condono, il Comune di Pozzuoli ha risposto mediante pec, specificando quanto segue (cfr. Allegato n° 2):

- 1) il sig. ██████████, in data 02/04/86 prot. 17816 pratica n. 1571, ha presentato istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85;



- 2) a seguito di provvedimento di diniego sindacale n. 59019 del 23/12/95, la sig.ra [REDACTED] ha prodotto richiesta di rideterminazione ai sensi della L.662/96, prot. N. 6504 del 13/02/96 per la sola unità abitativa qui staggita;
- 3) l'oblazione risulta versata;
- 4) il contributo di Concessione pari a € 4444,87 oltre interessi, non risulta versato;
- 5) la Commissione per il Paesaggio, in data 19/12/08 ha espresso parere favorevole;
- 6) in data del 08/04/09 è stata inviata autorizzazione paesaggistica relativa all'istanza, al Ministero per i Beni Ambientali e Culturali;
- 7) che, a seguito di sospensione per integrazione documentale, è stata trasmessa ulteriore documentazione in data del 18/12/09, a seguito della quale il Ministero succitato non ha esercitato il potere di annullamento entro i 60 gg. Previsti dalla legge;
- 8) la Sovrintendenza Archeologica di Napoli e Pompei ha ritenuto di non doversi esprimere in merito;
- 9) attualmente la pratica di Condonò richiesta è in corso di istruttoria finale, previo pagamento degli oneri concessori dovuti e dell'indennità risarcitoria pari a € 2.047,50 oltre interessi legali.

Da quanto fin qui esposto, si calcola che, qualora il Condonò venga rilasciato, come si può supporre dalla lettura della documentazione inviata dall'Ufficio competente, il costo complessivo dovuto per gli oneri e i contributi Sia pari a € (4.444,87 + 2.047,50) = € 6.492,37, e i relativi interessi, siano pari forfettariamente a € (2.655,54 + 250,10) = € 2.905,64, calcolati all'attualità, per un totale pari a **€ 9.398,01**.

Per quanto attiene alle difformità relative alla diversa distribuzione planimetrica (ovvero alla diversa posizione degli ambienti e dei muri divisorii che li delimitano) possono essere sanate mediante **accertamento di conformità** ai sensi del D.P.R. 380/01.

Il costo previsto per effettuare la sanatoria suddetta è orientativamente quantificato in € 5.000,00.





### **QUOTE INDIVISE**

*Nel caso di pignoramento di quote indivise, l'esperto formi anche un progetto di separazione dei beni in natura - se comodamente praticabile -, individuando i relativi lotti ed i rispettivi valori, determinando anche gli eventuali conguagli in denaro e segnalando inoltre, in concreto, le successive variazioni catastali da doversi apportare rispetto ai dati già esistenti.*

Non ricorre il caso.

### **CONCLUSIONI**

Sicura di aver svolto l'incarico affidatomi con obiettività e diligenza, rassegno la presente relazione completa di allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Allegati:

- Allegato 1 - Verbale di accesso
- Allegato 2 - Istanze e Risposte uffici
- Allegato 3 - Documentazione catastale
- Allegato 4 - Ispezioni ipocatastali
- Allegato 5 - Atti notarili
- Allegato 6 - Grafici
- Allegato 7 - Rilievo fotografico
- Allegato 8 - Quotazioni immobiliari
- Allegato 9 - Ricevute della trasmissione della relazione alle parti
- Allegato 10 - Spese

Napoli, 27 febbraio 2017

L'Esperto  
Arch. Fausta Ricci

A circular blue ink stamp of the professional Fausta Ricci. The text around the perimeter reads "ORDINE ARCHITETTI E INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI". In the center, it says "Architetta FAUSTA RICCI N. 9765". There is a handwritten signature over the stamp.