

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

G.E. Dott. ssa Margherita Lojodice

PROC. RGE n. 199/2018

*Arch. Diana Caldarone*

Napoli 21 febbraio 2020



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**  
**III SEZIONE CIVILE**

Ill. mo G. E. Dott.ssa M. Lojodice

Proc.RGE n. 199/2018

**Barclays Bank Ireland PLC/**

La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 25/10/2019 veniva nominata esperto stimatore nella causa in epigrafe dalla S.V.Ill.ma. che la incaricava di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;*

*Oppure*

*-Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di **Certificazione Notarile Sostitutiva**. Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso **Certificazione Notarile Sostitutiva** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati*

- *Se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto **catastale attuale** e l'estratto **catastale storico** attuale ...*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*



*In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso....*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugo, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio*

*Laddove risulti che ... l'esecutato...in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.*

*QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

*QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procederne alla descrizione materiale*

*QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*

*QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

*QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

*QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

*QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

*QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

*QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.*

*QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

*QUESITO n.11:fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti*

*QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni*

*QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

*QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*



## OPERAZIONI PERITALI

L'esperto fissava l'accesso sui luoghi per il giorno *20.11.2019 ore 10.00*, in tale data l'arch. Diana Caldarone si recava in Lusciano alla Via Caduti di Guerra, 6 (Catastalmente 4) per effettuare l'accesso presso l'immobile; ad attenderla incontrava la signora

, nata a \_\_\_\_\_, identificata con C.I. n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di Lusciano in data \_\_\_\_\_; la quale si rendeva disponibile affinché l'esperto effettuasse il rilievo metrico e fotografico.

In sede di accesso la signora \_\_\_\_\_ autorizzava l'esperto all'invio della relazione tramite la seguente mail: \_\_\_\_\_ e dichiarava di risiedere presso l'immobile con il marito \_\_\_\_\_ e le tre figlie, di cui una sposata che per gravi problemi di salute viveva con il marito presso l'immobile oggetto della procedura.

L'accesso si chiudeva alle ore 12.40.

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto a rilevamenti grafici, il sottoscritto ritiene di poter riferire in maniera esauriente, in ordine ai quesiti postigli in mandato, con la presente relazione di perizia così suddivisa:

- 1) PREMESSA
- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) CONTROLLO PRELIMINARE
- 4) RISPOSTE AL MANDATO



## CONTROLLO PRELIMINARE

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

L' esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per gli immobili pignorati siti in Lusciano (CE) alla Via Caduti di Guerra, 6 (catastalmente 4), i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile; **non ha depositato l' estratto catastale storico** (relativo ai passaggi del bene da possessore ad un altro, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento) l' esperto ha provveduto a reperirlo. (Cfr. da all.12)

Il creditore procedente **ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.**

I certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia favore che contro) si estendono al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento.

L' esperto dichiara che non è fatto salvo il principio della continuità delle trascrizioni sancito dall'art. 2650 c.c.; ed altresì che quota pari a 8/10 dell' immobile è pervenuta all' esecutata, al tempo sposata in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_, giusto atto per Notar Ennio de Rosa di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 23.12.1996, i restanti 2/10 sono pervenuti in parte da successione del padre \_\_\_\_\_, registrata all' Ufficio del registro di Aversa il \_\_\_\_\_ e trascritta il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ (Cfr. all. 7) ed in parte per successione della madre \_\_\_\_\_ registrata all' Ufficio del registro di Aversa il \_\_\_\_\_ rep.n. \_\_\_\_ e trascritta il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_.(Cfr. all.8)



L'esperto precisa che nella successione di \_\_\_\_\_ trascritta il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ la quota devoluta alla signora [REDACTED] [REDACTED] è pari a 2/30 della piena proprietà; nella successione di \_\_\_\_\_ trascritta il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ la quota devoluta alla signora \_\_\_\_\_ è pari a 5/50 della piena proprietà.

## RISPOSTE AL MANDATO

### **QUESITO N. 1 Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.**

Il bene oggetto del pignoramento, proprietà di \_\_\_\_\_, è:

1. Appartamento in Lusciano (CE) alla Via Caduti di Guerra, 6 (4 catastalmente), piano rialzato (catastalmente T)-S1 - accatastato al NCEU del Comune di Lusciano al Fog. 2, p.lla 721 graffata con p.lla 722, sub 1, cat. A/4, classe 2, Consistenza 5 vani; Sup. catastale Totale: 140 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 119 m<sup>2</sup>; R.C. euro 188,51.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

L'esperto non ha evidenziato difformità tra i dati catastali indicati nel pignoramento ed i dati attuali.

**La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi**, in quanto sono state fatte delle modifiche consistenti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- parte del ballatoio, indicato in planimetria catastale, è stato annesso all'immobile, realizzando un'ampia cucina ed è stato annesso all'appartamento il bagno indicato in planimetria catastale;
- è stato ampliato e modificato nella forma l'originario ballatoio



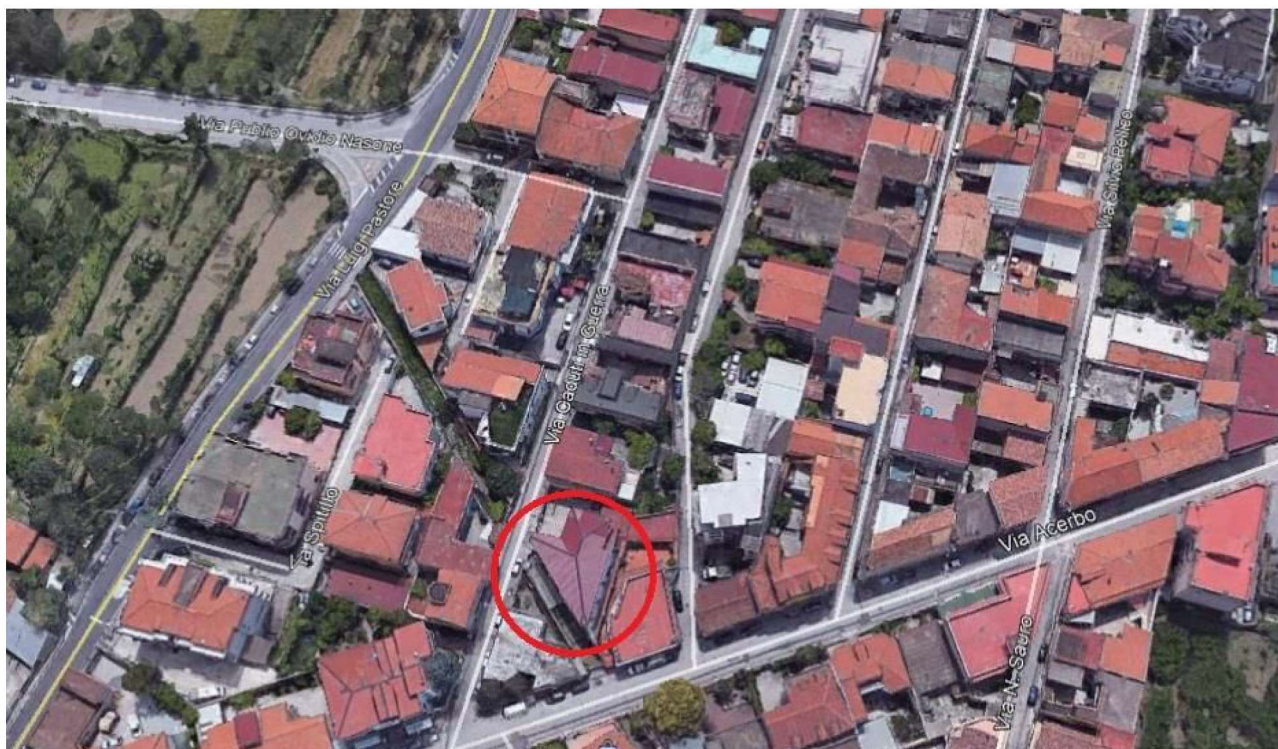
**I confini** in senso orario sono: cortile condominiale, prop. \_\_\_\_\_, acquedotto campano, via Caduti di guerra.

Nell' atto di pignoramento vengono indicati i confini.



**QUESITO N. 2 : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, è appartamento con locale cantinato sito in Lusciano (CE) alla via Caduti di Guerra, 6 (catastalmente 4).



Via Caduti di Guerra è una strada facente parte del centro storico di Lusciano.

L'immobile fa parte di una palazzina composta da due piani fuori terra; dalla via suddetta si accede attraverso un cancello elettronico ad un cortile che conduce, dopo aver percorso una piccola rampa di scale all' immobile oggetto della procedura; dal cortile si accede, attraverso un' altra rampa di scale, al piano superiore non oggetto della procedura.







Immobile oggetto della  
procedura.

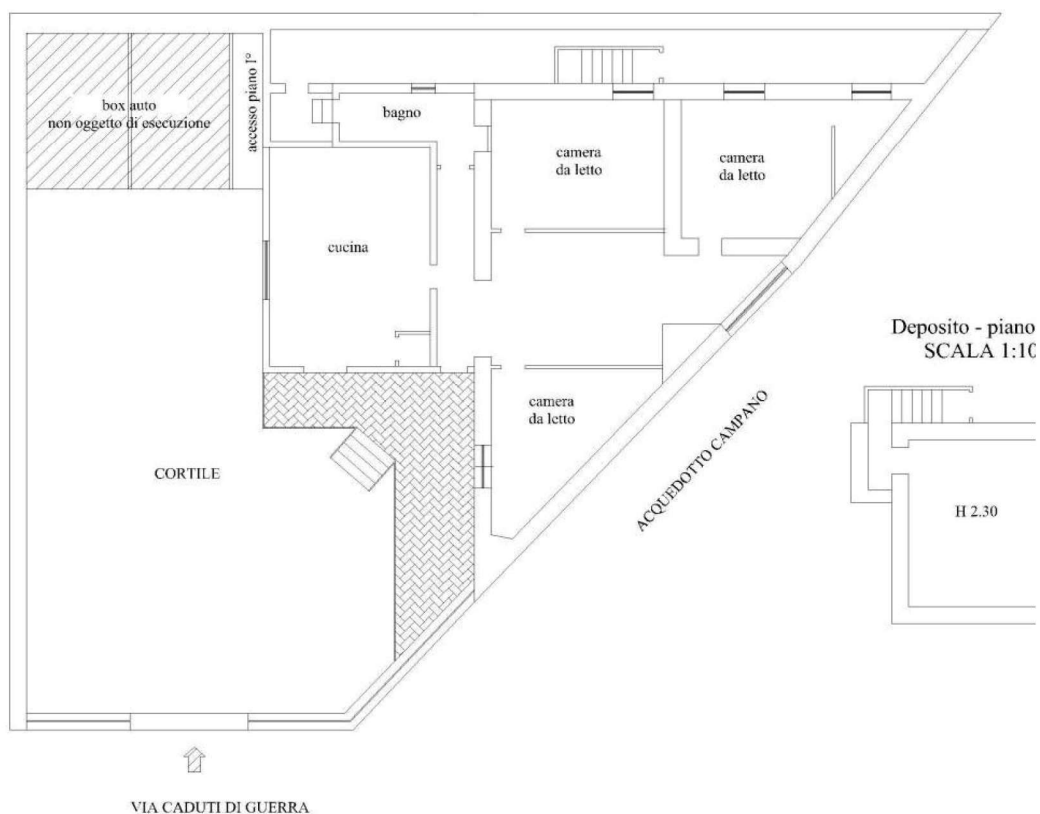
La palazzina è costituita da n. 2 piani fuori terra; la struttura portante del fabbricato è in c.a. caratterizzato da ampie balconate con parapetti in muratura; ai singoli appartamenti vi si accede mediante scala interna in c.a ; il fabbricato si presenta nel complesso in un ottimo stato di manutenzione.



## Unità immobiliare:

- Presenta destinazione d' uso "residenziale".
- è ubicata a piano rialzato , con locale cantinato a piano seminterrato, presenta un ingresso pedonale ed uno carraio;
- i confini in senso orario sono: cortile condominiale, prop. \_\_\_\_\_, acquedotto campano, via Caduti di guerra.
- è occupato dalla signora \_\_\_\_\_ che vi abitano con le tre figlie.
- entrando nell'appartamento ci si immette in un soggiorno di mq 22, con affaccio esterno; dal soggiorno si accede alla cucina di mq 31 il cui accesso avviene anche dal ballatoio; sempre dal soggiorno si accede alle tre camere da letto di mq 16,25, mq 20, e mq 20,20 ciascuna, percorrendo un corridoio si giunge al bagno di mq 6,43 che conduce attraverso un un vano di mq 2,30, sottoposto, al deposito posto a piano S1 di mq 23,00; tutti i vani, escluso il deposito, sono dotati di affacci esterni. Nel cortile condominiale sono presenti due box auto abusivi non facenti parte dell' esecuzione

i



L' appartamento è in un ottimo stato di conservazione, presenta finiture di qualità buona; i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono verniciate con pittura lavabile, tranne dietro al piano cottura e nel bagno in cui sono rispettivamente in mosaico e ceramica semplice; i serramenti esterni sono in alluminio bianco con doppio vetro camera e avvolgibili in plastica.

Premesso ciò la superficie commerciale è:

H media interna:	3.20 m;
Sup. resid. Lorda	145 mq
Sup. ballatoio	24 mq
Sup. resid. Netta	125 mq
Sup. locale cantinato	23 mq

**Sup. commerciale complessiva:** determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": *La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)*

**Sup. commerciale complessiva =**

(Sup. resid. lorda x coeff. ragguglio) + (Sup. balcone lorda x coeff. ragguglio)+(Sup. cantina x coeff. ragguglio)=

$$(145 \text{ mq} \times 1) + (24 \text{ mq} \times 0,25) + (\text{mq } 23 \times 0,25) = \text{mq } 145 + 6 + 5,75 = \text{mq } 156,75$$



**Ricapitolando schematicamente le finiture:**

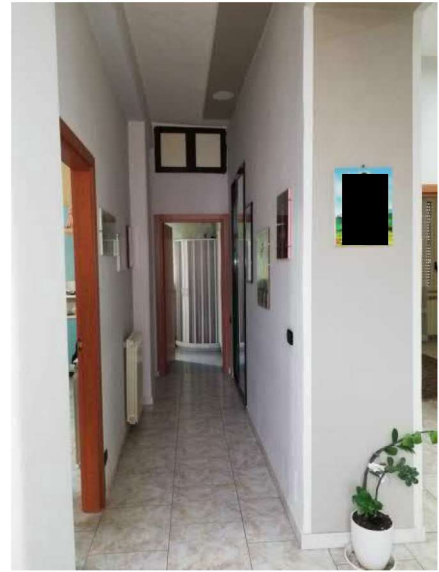
**Pavimenti:** ceramica;  
**Pareti:** pittura lavabile; mosaico in cucina, ceramica in bagno;  
**Porta d'ingresso:** porta blindata semplice;  
**Porte interne:** a battente in legno;  
**Infissi :** in alluminio bianco, con avvolgibili in plastica;  
**Impianti:** riscaldamento autonomo;  
elettrico;  
idrico;  
telefonico;  
antenna tv;

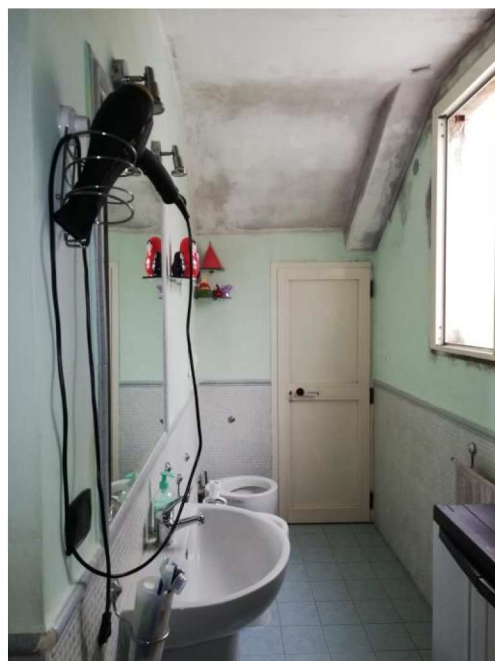
**Stato manutenzione:** buono

L' appartamento è abitabile nello stato in cui si trova.

L' immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica; il costo per l' acquisizione è di euro 250,00.







Scala di accesso  
locale cantinato



c. RGI



### **QUESITO N. 3 Identificare catastalmente l' immobile.**

L' immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, è:

1. appartamento con locale cantinato sito in Lusciano (CE) alla via Caduti di Guerra, 6 (catastalmente 4), piano rialzato (T catastalmente) - S1 accatastato al NCEU del Comune di Lusciano al Fog. 2, p.lla 721 graffata con p.lla 722, sub 1, cat. A/4, classe 2, Consistenza 5 vani; Sup. catastale Totale: 140 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 119 m<sup>2</sup>; R.C. euro 188,51.

Il terreno su cui sorge la palizzina, di cui fa parte l' immobile, in origine era un terreno edificabile sito in agro di Lusciano contrada "Starsa" accatastato al NCT al foglio 2 p.lla 88/c con R.D. L. 69,76 e R.A. L.6,97

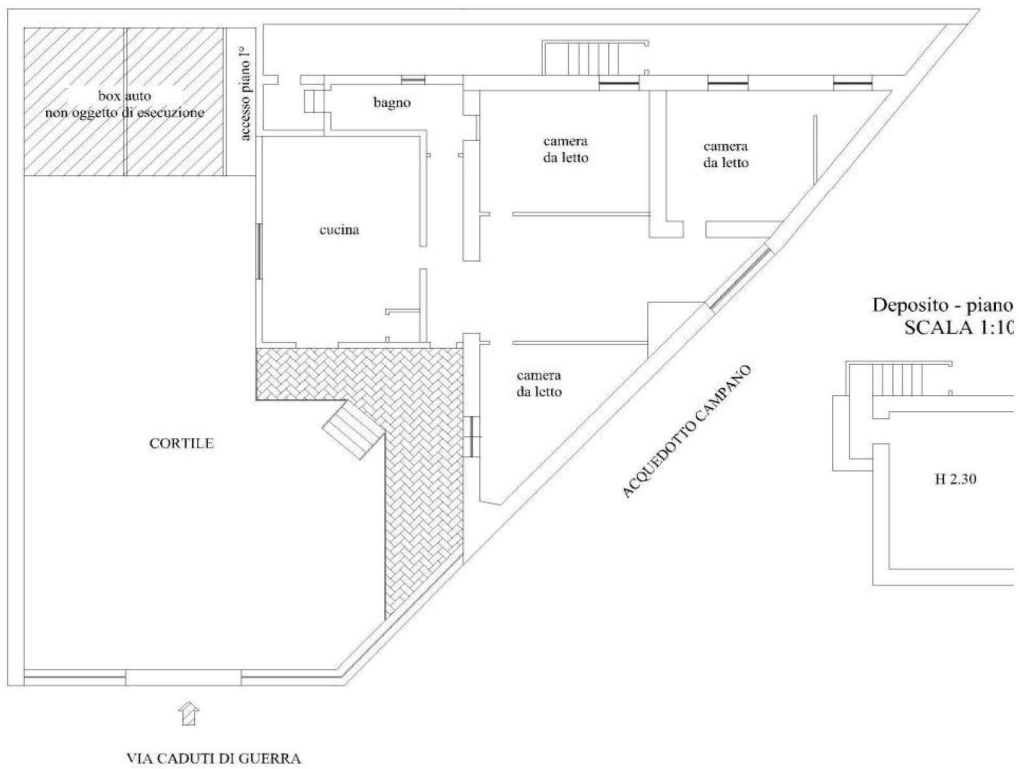
Successivamente la p.lla 88 è stata soppressa; oggi l' immobile sorge sulla p.lla 708 del foglio 2.(Cfr. all.13)

L'esperto da richiesta di accesso agli atti presso l' Agenzia del Territorio del Comune di Caserta (Cfr. all.17) relativamente alla ~~VARI~~VARIAZIONE del 30/12/1992 in atti dal 26/11/1996 FRAZ. M.LE EDILIZIO (n. 4553/B/1992) riceveva risposta in data 06/02/2020, dopo essersi recata presso gli uffici di Caserta, in cui veniva scritto che la variazione del 30/12/1992 in atti dal 26/11/1996 FRAZ.M.LE EDILIZIO (n.4553/B/1992) è una lavorazione interna dell'ufficio a fine di attribuire un sub alle particelle intere, pertanto non è prevista documentazione da consultare.(Cfr. all.18)

**La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi**, in quanto sono state fatte delle modifiche consistenti in:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- parte del ballatoio, indicato in planimetria catastale, è stato annesso all' immobile realizzando un' ampia cucina ed è stato annesso all' appartamento il bagno indicato in planimetria catastale;
- è stato ampliato e modificato nella forma l' originario ballatoio







L' Esperto ha calcolato il costo del ripristino dello stato dei luoghi che si stima euro 44.000,00; successivamente si dovrà presentare una CILA per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni euro 1500,00

Successivamente si dovrà presentare un DOCFA per l' aggiornamento catastale i cui costi si stimano euro 250,00 + IVA e CP per onorario tecnico abilitato e euro 50,00 per Tributi all' Agenzia delle Entrate.



**QUESITO N. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO UNICO**

**Tipologia:** appartamento con locale cantinato

**Quota di proprietà:** piena proprietà per 1000/1000;

**Ubicazione:** Appartamento in Lusciano (CE) alla Via Caduti di Guerra, 6 (4 catastalmente), piano rialzato (catastalmente T)-S1

**Stato di possesso:** occupato dagli esecutati.

**Composizione:** ampio ingresso/soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno e ballatoio; locale cantinato.

**Confini:** in senso orario: cortile condominiale, prop. Liardo, acquedotto campano, via Caduti di guerra.

**Dati Catastali:** accatastato NCEU del Comune di Lusciano al Fog. 2, p.lla 721 graffata con p.lla 722, sub 1, cat. A/4, classe 2, Consistenza 5 vani; Sup. catastale Totale: 140 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 119 m<sup>2</sup>; R.C. euro 188,51.

**Corrispondenza catastale:** La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto sono state fatte delle modifiche consistenti in:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- parte del ballatoio, indicato in planimetria catastale, è stato annesso all' immobile realizzando un' ampia cucina ed è stato annesso all' appartamento il bagno indicato in planimetria catastale;
- è stato ampliato e modificato nella forma l' originario ballatoio.

Per una migliore descrizione si rimanda all' allegato grafico e fotografico.

**Concessioni:** L' immobile oggetto della procedura è stato costruito con Licenza n. 204 del 05/03/1960; lo stato dei luoghi non è conforme ai grafici di progetto in quanto è presente una diversa distribuzione degli spazi interni; il ballatoio nei grafici di progetto è stato annesso realizzando un' ampia cucina e poi è stato realizzato un altro ballatoio. Non è stato rilasciato Certificato di Agibilità.

Sono stati calcolati i costi di ripristino dello stato dei luoghi euro 44.000,00;

i costi di una CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni euro 1500,00



Successivamente si potrà/dovrà presentare un DOCFA per l'aggiornamento catastale i cui costi si stimano euro 250,00 + IVA e CP per onorario tecnico abilitato e euro 50,00 per Tributi all'Agenzia delle Entrate.

L'immobile ricade in zona "B/2" relativamente al vecchio P.R.G., invece in relazione al PUC vigente approvato con delibera di Consiglio n. 54 del 26/11/2019, ricade in zona nell'area Tessuto Urbano Consolidato (UTOE B1) per il quale vigono le disposizioni di cui all'art. 26 Titolo II.

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 74.000,00**



**QUESITO N. 5** Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

**Anno 1959**

- in data 16 maggio 1959 con atto di compravendita a rogito del Notaio Mattia Coppola rep. 2664/1233 trascritto alla Conservatoria di S. Maria C.V. 1/06/1959 al n.16221 il signor \_\_\_\_\_ vendeva zona di terreno(partita 593-fogl. 2 p.lla 88/c, R.D. lire 69,76 e R.A. lire 6,97) ai coniugi \_\_\_\_\_ . (Cfr. all.5)

**Anno 1961**

- in data 15 settembre 1961 con atto di compravendita del Notaio Mattia Coppola rep. 5253/2137 trascritto alla Conservatoria di S. Maria C.V. il 6/10/1961 ai n.28806 il signor \_\_\_\_\_ vendeva zona di terreno(fog. 2, p.lla 88/b, R.D. lire 36 e R.A. lire 3,60) ai coniugi \_\_\_\_\_ . (Cfr. all.6)

\* L' Esperto fa presente che in tale atto di compravendita viene venduta al signor D' \_\_\_\_\_, zona di terreno confinante con la p.lla 88/b avente la stessa p.lla e lo stesso foglio del terreno venduto con l' atto precedente ai signori \_\_\_\_\_(fogl. 2, p.lla 88/c) è differente solo la R.D., la R.A. e la forma.

**Anno 1965**

- in data 26 dicembre 1965 decedeva \_\_\_\_\_ (dichiarazione di successione denuncia n. 32, vol. 260 registrata presso l'Ufficio Registro Successioni di Aversa in data \_\_\_\_\_, successivamente sostituita con denuncia di successione n.88 vol. 424 registrata presso l'Ufficio Registro Successioni di Aversa in data \_\_\_\_\_, trascritta a Caserta il \_\_\_\_\_), lasciando a sé superstiti i figli \_\_\_\_\_ per la quota di 2/30 (due trentesimi) ciascuno e la moglie \_\_\_\_\_ per la quota di 1/6 (un sesto).(Cfr. all. n. 7)



### Anno 1996

- in data 22 giugno 1996 decedeva in Lusciano, \_\_\_\_\_ (dichiarazione di successione denuncia n. 91, vol. 424 registrata presso l'Ufficio Registro Successioni di Aversa in data \_\_\_\_\_, trascritta a Caserta il \_\_\_\_\_), lasciando a sé superstiti i figli \_\_\_\_\_ per la quota di 5/50 (cinque cinquantesimi) ciascuno. (Cfr. all. n. 8)

### Anno 1996

- in data 23 dicembre 1996 con atto di cessione di diritti a titolo oneroso a rogito del Notaio Ennio de Rosa rep. 35645 (Trascritto alla Conservatoria il 29/01/1997 ai n.1938/1700) i signori \_\_\_\_\_, ciascuno in comune e pro indiviso, di un diritto di piena proprietà pari alla quota di 2/10 (due decimi), ognuno per i propri diritti alienano alla sorella, la signora \_\_\_\_\_, che acquista il diritto di piena proprietà pari alla quota di 8/10 (otto decimi). (Cfr. all.4)

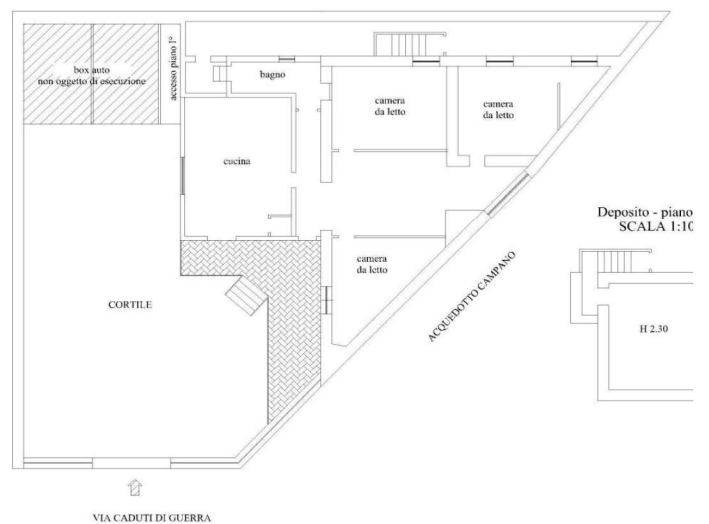


**QUESITO N. 6 Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.**

L'immobile è stato costruito con Licenza n. 204 del 5/03/1960 rilasciata dal Comune di Lusciano al signor \_\_\_\_\_.(Cfr. all.15)

Dal confronto del grafico di progetto con la planimetria dello stato dei luoghi si sono riscontrate delle difformità:

- non esiste il locale cantinato, anche se nella richiesta di Permesso di costruire è indicato;
- parte del ballatoio è stato annesso all'immobile, realizzando un' ampia cucina
- è stato ampliato e modificato nella forma l' originario ballatoio;



Da ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Lusciano, non sono state rinvenute ulteriori notizie inerenti a richieste di autorizzazioni edilizie, da parte del debitore esecutato (Cfr. all.16), ai fini della legittimità dell' opera edilizia lo scrivente esperto ha esaminato la possibilità che gli stessi possano usufruire delle previsioni di cui al comma 5 dell'art.46 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art.40, comma 6 della L.47/85.

L'epoca delle ragioni del credito sono insorte successivamente all'entrata in vigore all'ultima legge sul condono edilizio, art.32 L.326/2003, pertanto l'abuso non rientra nelle previsioni di sanabilità.

L' abuso non rientra nemmeno nel Piano Casa in quanto la volumetria realizzata è oltre il 20% del volume autorizzato in origine,

Rimane da esaminare la possibilità che gli abusi edilizi commessi, siano sanabili per mezzo di un accertamento di conformità ai sensi dell' art.36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la quale è condizionata al duplice rispetto di conformità alla disciplina edilizia e urbanistica vigente sia al momento della presentazione dell'istanza sia al momento dell'esecuzione dell'opera. Poichè l' esperto non è potuto risalire alla disciplina urbanistica al momento della presentazione della domanda di autorizzazione a costruire (1960), al fine di poter rendere vendibile l'immobile pignorato, lo scrivente Esperto è dell'avviso che l' ampliamento realizzato sia demolito al fine di rendere conforme l'immobile ai titoli edilizi. Per il ripristino dello stato dei luoghi sopradescritto, si dovranno eseguire lavori edili sinteticamente specificati come segue:

1. Ripristino del ballatoio come in origine;
2. Demolizione dell' cucina e del bagno;
3. Adeguamento degli impianti e intonacatura e tinteggiatura nelle zone interne ed esterne interessate dai ripristini.

Considerando che i lavori edili necessari all'eliminazione degli abusi sopradescritti sarebbero eseguibili da 4 operai specializzati per una durata almeno di 45 giorni lavorativi, la spesa necessaria per il ripristino dei luoghi, comprensiva dei materiali occorrenti, dello smaltimento e oneri di discarica per i materiali risultanti dalle demolizioni, delle opere provvisoriale e di ogni altro onere, sarebbe di circa € 44.000,00



come di seguito specificato:

- manodopera (360 ore X 4 operai x 25,00 €/ora) = € 36.000,00;
- materiali e ogni altro onere = € 8.000,00;

Per le modifiche interne si dovrà sanare la diversa distribuzione degli spazi interni presentando una CILA in sanatoria il cui costo si stima euro 1.500.

Solo in seguito si potrà aggiornare, tramite voltura catastale, l'intestazione della proprietà per l'immobile in oggetto presso gli uffici provinciali dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizi Catastali.

Ai fini dell' aggiornamento del bene (DOCFA) si stimano:

euro 250,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato = euro 315,00

euro 50,00 per tributi all' Agenzia delle Entrate.

#### **QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

In sede di accesso l' Esperto ha verificato che l' immobile è occupato dagli esecutati che vi abitano con le tre figlie.

#### **QUESITO N. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

 Nessun onere

**Cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

##### **a. Iscrizioni**

1. Ipoteca volontaria iscritta in data 8/10/1999 ai nn. 25872/4108 a favore di Unicredito Italiano spa. giusto contratto di mutuo per Notar Carlo Iaccarino del 29/09/1999 capitale Lire 100.000.000, ipoteca euro 200.000.000, contro \_\_\_\_\_.





2. Ipoteca volontaria iscritta in data 28/09/2005 ai nn. 51373/19178 a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa. giusto contratto di mutuo per Notar Raffaele Orsi del 16/09/2005 capitale euro 63.000,00, ipoteca euro 126.000,00 contro \_\_\_\_\_.(Cfr. all. 11)

3. Ipoteca volontaria iscritta in data 13/02/2009 ai nn. 7770/1929 a favore di Barclays Bank PLC. giusto contratto di mutuo per Notar Concetta Palermiti del 11/02/2009 capitale euro 113.600,00, ipoteca euro 170.400,00, contro \_\_\_\_\_.(Cfr. all. 11)

**b. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Pignoramento notificato dal pubblico Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Napoli Nord in data 08/03/2018 n.2581 di repertorio, trascritto in data 20/04/2018 ai nn. 14259/11221 a favore della Barclays Bank PLC contro \_\_\_\_\_.

**c. Difformità urbanistico-edilizie:**

- ripristino dello stato dei luoghi euro 44.000,00;
- CILA in sanatoria euro 1.500,00

**d. Difformità Catastali:**

- DOCFA per aggiornamento catastale euro 365,00;



**QUESITO N. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

I beni oggetto di causa non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO N. 10 Verificare l' esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**QUESITO N. 11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell' immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L' immobile fa parte di un fabbricato non avente condominio.

**QUESITO N. 12: Procedere alla valutazione dei beni.**

Lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il giusto prezzo minimo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di stima sintetica.

La stima sintetica si effettua in base ai parametri tecnici cioè, a metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare.

**La Stima sintetica** è riferita al parametro €/mq assumendo i valori da un' accurata indagine di mercato svolta ad attingere informazioni da operatori del settore immobiliare, quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri nelle strutture interne di catene di franchising come Remax e Tecnocasa, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l' OMI dell' Agenzia del Territorio) (Cfr .all. 20) e pubblicazioni specializzate (Il Borsino Immobiliare) (Cfr. all.21)

Le quotazioni prese di riferimento sono quelle relative ad abitazioni civili..



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1150	L	2,5	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1300	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1350	L	3	4,5	L

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
 ABITAZIONI CIVILI	In buono stato <input type="button" value="v"/>	> Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	<b>FASCIA MEDIA</b>	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
545 €/mq	599 €/mq	654 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>

Nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato



vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Date le caratteristiche dell' immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati :

max %	min %
prezzo di mercato	prezzo di mercato
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 35%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 20%
- caratteristiche produttive	Kp 10%

Ne consegue :il valore di mercato è di euro 1.150,00

- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 0.30
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 0.30
- caratteristiche tecnologiche	Kt 0.15
- caratteristiche produttive	<u>Kp 0.08</u>
Tot.	K 0.83

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m.= 1.150,00 \text{ €/mq} \times 83\% = \text{€ } 954,50 \text{ €/mq}$$



Tenuto conto che la superficie commerciale è di circa mq.156,75 il valore dell'immobile risulta essere:

$$954,50 \text{ €/mq.} \times 156,75 \text{ mq} = \text{€ } 149.617,87$$

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Stima immobile .....	euro	149.617,87	
CILA	euro	1.500,00	-
Ripristino dello stato dei luoghi	euro	44.000,00	-
DOCFA	euro	365,00	
APE	euro	250,00	-
Riduzione (20%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro	29.923,57	-
<b>Prezzo base d' asta</b>	<b>euro</b>	<b>73.579,30 ~ euro 74.000,00</b>	
<b>(euro cento settantaquattro/00)</b>			

**QUESITO N. 13: Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota.**

La casistica del quesito non ricorre nella presente procedura esecutiva.

**QUESITO N. 14: Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.**

I signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno contratto matrimonio in data \_\_\_\_\_; non ci sono annotazioni a margine.

Gli esecutati sono residenti in Lusciano alla via Caduti di Guerra, 6 dal giorno 27/07/1983. (Cfr. all.19)



L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d'indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 21.02.2020

L'Esperto Stimatore  
Arch. Diana Caldarone

