

**TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI**



**V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONI**

**G.E. Dott. Abete**



Promossa da:

Contro



**RELAZIONE DEL CONSULENTE  
TECNICO D'UFFICIO**

Tecnico incaricato

**Ing. Mauro PIERRO**

Via Piave, 7 - NAPOLI



**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO**



<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>ATTIVITÀ DEL C.T.U.</b>	<b>6</b>
<b>RISPOSTA AI QUESITI</b>	<b>6</b>
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
1. VERBALE DI SOPRALLUOGO	
2. VISURA CATASTALE	
3. PLANIMETRIA CATASTALE	
4. ATTO DI COMPRAVENDITA	
5. RILIEVO FOTOGRAFICO	
6. NOTA UFFICIO URBANISTICA COMUNE DI CAIVANO + ALLEGATI	
7. ESTRATTO PRG COMUNE DI CAIVANO	



## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO



### PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. ABETE, con provvedimento del 18 Marzo 2011, nominava in qualità di consulente tecnico d'ufficio lo scrivente, Pierro Ing. Mauro con studio presso il proprio domicilio in Via Piave 7, Napoli, iscritto all'ordine degli ingegneri di Napoli al n° 14630 ed all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Napoli al n° 11510, con il seguente incarico:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;  
predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;  
acquisire, copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti).
- 2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.).



- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quelli contenuti nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47 (e successive modifiche);
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 C.P.C.. dall'art. 846 C.C. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

## **ATTIVITÀ DEL C.T.U.**

Il sottoscritto, compariva all'udienza del 16 giugno 2011, dove accettava il mandato e prestava il giuramento di rito.

Preliminarmente al sopralluogo sulla località, previo studio degli atti di causa, lo scrivente acquisiva presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Napoli e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli la documentazione catastale, notarile, ipotecaria ed urbanistica relativa all'immobile in oggetto.

Ordinata ed ottenuta la documentazione necessaria, previo studio della stessa, fissava per il giorno 20 Luglio 2011 alle ore 17,30, il sopralluogo in sito per esperire le operazioni peritali.

Al sopralluogo presenziava il proprietario dell'immobile, che rendeva accessibile l'appartamenti e forniva le informazioni richieste.

Durante il sopralluogo, lo scrivente tecnico provvedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

A conclusione della attività svolta e dello studio della documentazione acquisita ed in atti, il C.T.U. ritiene di poter così rispondere ai vari quesiti posti dal mandato.

1. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire, copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti).

La documentazione in atti risulta completa ai sensi dell'art.567 2° comma c.p.c.:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Sulla base della documentazione in atti, alla data del 21 Gennaio 2011, il bene pignorato risulta gravata dalle seguenti iscrizioni formalità pregiudizievoli:

### **TRASCRIZIONI**

- **Atto di pignoramento trascritto in data 21/01/2011 al n. 2706/2056** a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano, codice fiscale 00348170101 e contro, nata a
- 

### **ISCRIZIONI**

- **ipoteca iscritta in data 01/06/1999 al n. 19514/3883** per lire 100.000.000 a favore della Banca Del Cilento - Credito Salentino s.p.a., con sede in Lecce, codice fiscale 000143640753 e contro, nato a ;
- **ipoteca iscritta in data 04/04/2001 al n. 12311/1842** per lire 100.000.000 a favore della Banca 121 s.p.a. con sede in Lecce, codice fiscale 00143640753 e contro, nato a ;
- **Ipoteca iscritta in data 02/10/2006 al n. 71447/27143** per euro 310.000,00 a favore della Banca Popolare di Novara s.p.a. con sede in Novara, codice fiscale 01848410039 e contro nata, a garanzia di un mutuo di originari euro 155.000,00 concesso a con atto del notaio Luigi Castaldo del 29/9/2006;
- **Ipoteca iscritta in data 29/10/2008 al n. 57687/11580** per euro 252.000,00 a favore della Banca Per Casa s.p.a. con sede in Milano, codice fiscale 13263030150 e contro, nata a , a garanzia di un mutuo di originari euro 168.000,00, concesso a con atto del notaio Luigi Castaldo del 28/10/2008;

Si è provveduto ad acquisire le visura catastale (Allegato 2) e la planimetria catastale (Allegato 3) dell'immobile pignorato, da cui si evince che l'immobile è attualmente censito all'Agenzia del Territorio di Napoli con i seguenti dati:

CATASTO FABBRICATI										
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	Superficie Catastale	Rendita
B371		31	1069	102		A/2	2	4		€ 216,91

Si è provveduto ad acquisire copia conforme del titolo d'acquisto (Allegato 4), dal quale si evince che l'immobile è pervenuto alla sig.ra in virtù del seguente titolo:

- Atto d'acquisto rogato dal Notaio Luigi Castaldo, con sede in Napoli, in data 29 Settembre 2006, repertorio n°12380 raccolta n°4676, e trascritto presso RRII di Napoli il 2 Ottobre 2006 ai nn. 71446/35404.

2. descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio presso l'immobile pignorato il giorno 20 Luglio 2011 alle ore 17:30, a seguito delle comunicazioni di rito.

In tale data lo scrivente si è recato presso l'appartamento oggetto di procedura espropriativa, dove si sono potute svolgere compiutamente le attività peritali.

Durante le operazioni di accesso, di cui si allega il verbale (Allegato 1), sono stati portati a termine i necessari rilievi metrici e fotografici.

L'immobile pignorato si trova nel Comune di Caivano in provincia di Napoli, in via Giuseppe Garibaldi n°42, interno 2, piano primo e secondo,

#### 1. Descrizione della zona in cui è ubicato l'immobile pignorato

L'immobili oggetto del pignoramento si trova in una zona semicentrale del comune di Caivano, in provincia di Napoli, in via Giuseppe Garibaldi n°42, interno 2, e si sviluppa su due piani, in particolare il primo ed il secondo piano.

## 2. Descrizione dell'edificio in cui sono ubicati gli immobili pignorati

L'immobili oggetto della procedura esecutiva fa parte di un edificio in muratura portante costituito da tre piani fuori terra.

Considerato nella sua parte esterna, il complesso si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

## 3. Descrizione dell'immobile pignorato

L'U.I. oggetto della procedura espropriativa si sviluppa su due piani, ed in particolare il primo ed il secondo piano .

All'immobile si accede da Via Giuseppe Garibaldi attraverso un piccolo cortile su cui insistono altri appartamenti.

L'Uiu è costituita da una soggiorno con angolo cottura ed un bagno al primo piano e due camere da letto ed un bagno al secondo piano.

L'appartamento presenta i seguenti confini:

- A nord si sviluppa lungo Via Giuseppe Garibaldi.
- Ad est ed ad ovest confina con altra u.i.u.
- A sud affaccia sul cortile di accesso all'appartamento.

L'immobile è censito all'Agenzia del Territorio di Napoli con i seguenti dati:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	Superficie Catastale	Rendita
B371		31	1069	102		A/2	2	4		€ 216,91

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. E' costituito da una superficie netta totale di circa 72 mq. Gli ambienti interni sono, in dettaglio, così suddivisi (quadratura netta):

Ambiente	m <sup>2</sup> (netti)
Salotto/cucina	31,12
Bagno 1	4,34
Camera da Letto1	14,74
Camera da Letto2	10,84
Bagno 2	3,67

Disimpegno	2,36
Scala	4,93
<b>Totale</b>	<b>72,00</b>
Balcone piano1	2,51
Balcone piano2	9,17

All'immobile si accede attraverso un ballatoio che serve gli appartamenti situati al primo piano dello stabile.

L'appartamento presenta un unico ingresso, da cui si accede al salotto. Lungo una delle pareti del soggiorno si sviluppa la cucina. Da questo ambiente, in prossimità della parete che accoglie la cucina, si accede al bagno1. Di fronte alla porta di ingresso, è situata una scala ad L da cui si accede al piano superiore. Dal soggiorno si accede inoltre ad un piccolo balcone1 che affaccia su via Garibaldi.

Salendo le scale si raggiunge il secondo piano dell'immobile. Alla fine delle scale si accede ad un piccolo disimpegno da cui si raggiungono gli ambienti del secondo piano.

Dal disimpegno procedendo da sinistra a destra si accede alla camera da letto1, poi alla camera da letto2 ed infine al bagno2.

Dalle camere da letto si accede al balcone piano2 che affaccia sul cortile dello stabile.

I serramenti interni all'appartamento sono in legno e vetro, mentre i serramenti esterni sono in PVC. I serramenti esterni presentano anche degli scudi in legno.

Le pareti dell'appartamento sono rifinite in tinteggiatura civile, mentre le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle ceramiche a tutta altezza.

La pavimentazione dell'intero appartamento è costituito da mattonelle ceramiche.

Lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento risulta buono.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed impianto tv, impianto di riscaldamento autonomo ed impianto di condizionamento.

Si allega rilievo fotografico (Allegato 5).

3. accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quelli contenuti nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Il sottoscritto tecnico ha provveduto a verificare che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento sia conforme alla descrizione attuale del bene pignorato, ed identifichi univocamente il bene soggetto a pignoramento.

Di seguito si riporta estratto dell'atto di pignoramento.

- *“pignoramento immobiliare per la quota di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare sita in Caivano (Na) alla via Giuseppe Garibaldi, 42 piano 1-2 int. 2 e riportato in N.C.E.U. di detto comun al foglio 31, particella 1069, sub. 102, cat. A/2”*

4. Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

I beni oggetto del pignoramento sono correttamente accatastati dal punto di vista dei dati catastali e la planimetria è conforme allo stato di fatto dell'immobile.

5. Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dopo un attento studio dello strumento urbanistico comunale si è verificato che l'immobile oggetto della procedura espropriativa ricade nella zona A del Piano Regolatore Generale del comune di Caivano. Per la descrizione della zona, si rimanda all'estratto del PRG riportato in Allegato 7.

6. indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°,

del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47 (e successive modifiche);

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato prima del 1° settembre 1967. Si precisa inoltre che, da una indagine effettuata presso il comune di Caivano, per il fabbricato risulta essere rilasciata autorizzazione edilizia n°111/90 del 10/07/1990 ad oggetto "sostituzione solaio di copertura e ricostruzione basso e stanza sull'androne" (che però non riguarda l'unità abitativa in oggetto) ed ulteriore concessione edilizia n° 101/90 del 11/10/1993 ad oggetto "adeguamento abitativo e statico".

Inoltre in data 23/02/1995 p.g. n°3306 è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge 724/94 per abusi realizzati in difformità alla concessione edilizia n°101/90, che consistono nella realizzazione di un balcone al secondo piano e di 2 wc al primo piano dell'edificio (vedi foto n°5 e n°11 allegato 5).

Tale richiesta di concessione in sanatoria riguarda l'appartamento dell'esecutata e l'appartamento adiacente, che all'epoca della richiesta di condono erano un'unica unità abitativa.

L'ufficio Urbanistica del Comune di Caivano come specificato nella nota fornitami (vedi Allegato 6), al momento è impossibilitato a rilasciare il relativo permesso di costruire in sanatoria non essendo state, a tutt'oggi, prodotte le integrazioni documentali ed i versamenti a conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori dovuti. La richiesta di tale integrazioni fu effettuata al richiedente ed ex proprietario dell'immobile in data 30/03/96 dallo stesso ufficio con nota n°8756 del 28/03/96 debitamente notificata, (vedi giusta relata di notifica allegata alla nota).

In particolare per poter chiudere la pratica manca la documentazione di seguito elencata:

- Relazione Tecnica di descrizione dell'abuso con dimostrazione 3° tipologia.
- 2 copie dei Grafici (stato di fatto e pregresso) e relative foto dettagliate dell'abuso.
- Visura e planimetria catastale aggiornate.
- Dichiarazione sostitutiva atto di Notorietà indicando:
- di non trovarsi nelle condizioni specificate nell'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 39 L.724/94

- che le opere abusive realizzate non creino limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime e non siano state realizzate su parti comuni.
- Modello semplificato compilato (con copia del documento del tecnico e del proprietario)
- Titolo di Proprietà.
- Dimostrazione Legittimità piano terra

E' inoltre necessario effettuare i seguenti versamenti:

- € 180,29 per conguaglio degli oneri concessori + interessi della pratica del '93.
- € 829,99 , per conguaglio delle oblazioni + interessi, se si dimostra la 3° tipologia dell'abuso del secondo piano. Di questi una metà ( € 414,99 ) da versare allo stato e l'altra metà ( € 414,99 ) da versare al comune.
- € 131,33 per diritti di istruttoria.

7. dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Per le sue caratteristiche, l'immobile pignorato, non può che essere venduto per intero in un unico lotto.

8. dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 C.P.C.. dall'art. 846 C.C. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile, oggetto della procedura espropriativa, non è stato pignorato pro quota ma interamente; come suddetto lo scrivente non ritiene che l'immobile pignorato possa essere frazionato.



9. accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile risulta attualmente occupato dalla sig.ra, proprietaria dell'immobile ed eseguita.

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Come sopra specificato, l'immobile è occupato dallo stesso proprietario.

11. indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Da una indagine effettuata presso la "Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico ed Etnoantropologico di Napoli e Provincia" risulta che l'immobile "non rientra nelle zone vincolate ai sensi del D.Lgs 22.1.2004 n°42, Parte Terza, ivi compresa le aree di cui alla legge 778/1922" ed inoltre "non sono stati emanati provvedimenti ministeriali ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, Parte Seconda, per quanto di competenza della Soprintendenza" competente.

12. determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento,

operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

### 1. Criterio di stima adottato

Per determinare il valore dell'immobile oggetto dell'esecuzione si è proceduto all'applicazione della metodologia di stima a valore di mercato, che si basa sulla valutazione per analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento ed oggetto di recente compravendita, con valutazione a costo o a €/mq.

Svolta un'accurata indagine sul mercato immobiliare relativo alla zona dove è ubicato il cespite pignorato, è stato possibile riscontrare un valore di mercato medio degli immobili di tipo residenziale destinati a civile abitazione pari a **1.600,00 €/mq**, dati sostanzialmente in linea con quelli forniti dal servizio Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornato al 2° semestre 2010.

Per la quantificazione della consistenza dell'unità immobiliare è stata utilizzata la superficie commerciale che individua il parametro di consistenza adottato nella stima di fabbricati residenziali (Decreto legge del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138, Allegato C). Il suddetto parametro è definito come la superficie interna comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali (fino ad un massimo di 50cm) e metà delle murature di confine con altre unità abitative (fino ad un massimo di 25 cm). Per quanto riguarda la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, esse vengono computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani.

Di seguito si calcolano le superfici commerciali degli immobili pignorati in base a quanto sopra esposto:

	$m^2$	Coefficiente di ponderazione	$m^2$
Vani e accessori diretti	83,00	1,00	83,00
Balconi/Terrazzi	11,68	0,3 fino a 25mq e 0,1 oltre	3,51
<b>Superficie commerciale</b>			<b>86,51</b>

## 2. Stima dell'immobile pignorato

Definito il valore di mercato medio  $V_m$  e la superficie vendibile  $S_v$  si definiscono di seguito i coefficienti di apprezzamento e/o deprezzamento relativi alle caratteristiche dell'immobile oggetto della stima:

<u>Coefficiente di piano</u>	(piano primo/secondo)	$C_p=1,00$
<u>Coefficiente di luminosità/orientamento</u>	(Nord)	$C_o=0,90$
<u>Coefficienti di esposizione</u>	(tipo via: basso traffico)	$C_t=0,95$
	(esposizione su 2 lati)	$C_l=1,00$
<u>Balconi e Terrazzi</u>	(senza con 2 balconi)	$C_b=1,05$
<u>Servizi abitazione</u>	(abitazione media/piu bagni)	$C_r=1,05$
<u>Riscaldamento abitazione</u>	(Autonomo)	$C_r=1,05$

**Coefficiente totale apprezzamento/deprezzamento **C= 1,00****

## 3. Stima del valore di mercato delle unità immobiliari

valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)  
 valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO (euro/cad)

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento

valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE ponderato (euro/mq)

riepilogo superficie complessiva (arrotondata al mq)

riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO:

**VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO**

1.600,00
-
1,00
1.600,00
87,00
-
<b>€ 139.200,00</b>

In merito al mandato conferitomi, il sottoscritto ing. Mauro Pierro è pervenuto alle seguenti conclusioni:

- **oggetto della stima:** oggetto della procedura espropriativa è un immobile immobiliare ubicato nel comune di Caivano, in via Giuseppe Garibaldi n°42; nella tabella seguente si riassumono i dati ricavati nell'elaborato;

Dati Catastali immobile							Superficie	Valore
Comune	fl.	p.lla	sub.	cat.	cl.	vani	Comm.le (mq)	Immobile
B371	31	1069	102	A/2	2	4	87	€ 139.200,00

- **conformità edilizia - urbanistica:** l'edificio di cui l'immobile è parte è stato costruito prima del 1967. Per l'immobile pignorato è stato effettuato un abuso edilizio riguardante il wc al 1° piano ed il balcone al secondo piano, per i quali è stata avviata la pratica di concessione in sanatoria presso il comune di Caivano. La pratica è però attualmente sospesa in quanto non sono state fornite all'ufficio urbanistica le integrazioni documentative richieste in data 30-3-96 al precedente proprietario.
- **stato degli immobili:** L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra e dalla sua famiglia.
- **valore degli immobili:** il valore stimato dell'immobile pignorato in c.t. è pari ad € 139.200,00 ( euro centotrentanovemiladuecento)

I sotto elencati allegati ed il verbale di accesso formano parte integrante della presente relazione.

Ritenendo di aver espletato l'incarico conferitomi, tenuto conto del giuramento prestato, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza.

Napoli, 16/09/2011

Il C.T.U.  
Ing. Mauro Pierro