

TRIBUNALE DI NAPOLI



Sezione Civile quinta bis – Dott. R. Peluso



**PERIZIA DEL
CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO**

dott. arch. Claudia Signori

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare N° 4/2012

T R A

La*****., rappresentato e difeso dall'Avv.*****., Via IV Novembre 155, Ercolano (NA).



- creditore procedente -

- Via Barco, 1, Marano di Napoli (NA).

- debitore esecutato -

Il Consulente Tecnico di Ufficio
dott. arch. Claudia Signori



La presente perizia è composta da n° **15** pagine dattiloscritte compresa la presente, tutte timbrate e firmate, n° **17** fotografie, n° **2** grafici, n° **26** allegati timbrati e firmati.



INDICE

La presente perizia, redatta successivamente allo studio degli atti, dei documenti e dei verbali di causa versati agli atti del giudizio, nonché all'ispezione dei luoghi cui si riferisce la suddetta controversia, è stata articolata dalla scrivente nelle seguenti sezioni:

Premessa	pag. 5
Operazioni peritali	pag. 5
Relazione	pag. 5
Allegati	pag. 15

PRESCRIZIONI RICHIESTE DAL GIUDICE

Quesito 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** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti). pag. 5

Quesito 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 ecc.). pag. 6

Quesito 3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata 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 immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. pag. 8

Quesito 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. pag. 9

Quesito 5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. pag. 9

Quesito 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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, dei D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47. pag. 9

Quesito 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 ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. pag. 10

Quesito 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. pag. 10

Quesito 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. pag. 10

Quesito 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. pag. 10

Quesito 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. pag. 11

Quesito 12) Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura a 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 una nuda proprietà). pag. 11

Premessa. Con comunicazione di Cancelleria del 10.09.2012 (all. 1) la scrivente arch. Claudia Signori, iscritta al N. 10201 dell'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli e Provincia, con studio in Napoli in Via A. Manzoni n. 34, veniva convocata a comparire all'udienza del 07.11.12 per prestare giuramento e ricevere il conferimento d'incarico quale esperto estimatore nel Procedimento di esecuzione n. 4/12 promosso da *****S.A.S. contro di cui al mandato conferito così come previsto nell'art.173/bis del c.p.c. (all. 2).

Operazioni peritali. La prima data fissata per il sopralluogo fu stabilita dalla scrivente unitamente al custode nominato e fu comunicata alle parti interessate per il giorno 28.11.2012 alle ore 10.30. Il giorno 27.11.2012 faceva richiesta tramite fax di rinviare l'accesso a causa di motivi personali alla data 21.12.12 alle ore 10:30 (all. 3). La scrivente, unitamente al Custode nominato, dott.ssa Adriana Zeno, si è recata in sopralluogo presso il bene immobiliare oggetto di perizia, costituito da un appartamento sito in Marano di Napoli alla Via Barco 1.

Nel corso del I accesso il sig. (debitore esecutato) ci comunicava che non era possibile accedere all'appartamento di cui è causa per motivi di salute della madre che occupava l'appartamento a titolo gratuito. Pertanto veniva richiesto di effettuare un ulteriore accesso in data 30.01.2013 alle ore 10.30. (verbale all. 4). In data 29.01.2013 il sig. faceva nuovamente richiesta tramite fax di rinvio delle operazioni peritali in data successiva (all. 5). La data fu nuovamente stabilita e comunicata per il giorno 08.02.2013 alle ore 10.00. La scrivente, unitamente al Custode nominato, dott.ssa Adriana Zeno, si è recata in sopralluogo presso il bene immobiliare oggetto di perizia, per il secondo accesso (verbale all. 6). Nel corso del secondo accesso la sottoscritta C.T.U. effettuava una ricognizione dei luoghi oggetto di causa ed un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento (all. 12,13). In data 01.03.13 la scrivente inviava a mezzo email/pec e raccomandata a/r bozza della relazione, dando temine fino al 03.04.13 per l'invio di eventuali note contenenti le osservazioni, che però non pervenivano. Pertanto si procedeva con la stesura definitiva della relazione di C.T.

Relazione. La scrivente ha redatto il presente elaborato peritale al fine di rispondere puntualmente ai quesiti posti dal G.E. del Tribunale Civile di Napoli, dott. Roberto Peluso, nell'ambito della C.T.U. richiesta nella procedura di cui in epigrafe, come di seguito indicato.

Quesito 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** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

Nel corso delle operazioni peritali, la scrivente ha verificato la presenza agli atti dell'ispezione ipotecaria del 17.11.2011 (all.7a) e della certificazione notarile del Notaio dott.ssa Concetta Valentino, redatta in data 22.05.2012 (all. 7b), relativa al bene oggetto di perizia per il periodo che va dal 2.3.1984 al 31.1.2012 (ultraventennale), alle quale si rimanda, vista la loro completezza, anche in riferimento alle iscrizioni ed alle trascrizioni pregiudizievoli. Al fine di identificare correttamente l'immobile oggetto di perizia, la sottoscritta ha completato la documentazione catastale aggiornata recandosi presso l'Agenzia del Territorio dove ha richiesto ed ottenuto la visura catastale per immobile, (all. 8) la planimetria catastale (all. 9) e l'estratto di mappa terreni (all. 10), e , tramite l'ufficio tecnico del Comune di Marano di Napoli, la visura storica dell'immobile.(all. 11).

ISCRIZIONI CONTRO:

23741/4191 – 18.05.2004 Atto Benedetto Paladini 17.05.2004
Ipoteca a favore SAN PAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro nato a Napoli il 24.3.1977 per € 166.000,00, di cui € 83.000,00 per mutuo fondiario rimborsabile in anni 15, gravante sull'appartamento in Marano di Napoli, via Barco n.1 sito al primo piano per v. 3,5. Confinante con viale di accesso; con via Barco e con proprietà *****. In catasto fg.4 particella 9005, sub. 2, categoria A/7 classe 2 , vani 3,5 . Rendita Catastale 415,75 ex scheda 573 del 1981.

TRASCRIZIONI CONTRO:

4755/3893 – 31.01.2012 Pignoramento notificato il 01.12.2011
Ad istanza *****S.A.S. – ***** (NA) contro nato a ***** per € 166.000,00, di cui € 83.000,00 per mutuo fondiario rimborsabile in anni 15, gravante sull'appartamento in Marano di Napoli, via Barco n.1 sito al primo piano per v. 3,5. Confinante con viale di accesso; con via Barco e con proprietà. In catasto fg.4 particella 9005, sub. 2, categoria A/7 classe 2 , vani 3,5 . Rendita Catastale 415,75 ex scheda 573 del 1981.

15697/8058 – 01.03.2007 Atto tra vivi- Compravendita del 13.02.2007
Pubblico Ufficiale Cante Pasquale Repertorio 44185/11694
Immobile sito in Marano di Napoli (All. 17a e 17b)

Quesito 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 ecc.).

Caratteristiche interne ed esterne:

L'appartamento, ad uso abitazione , è parte di un fabbricato costruito agli inizi degli anni '80, sito nella provincia di Napoli , precisamente nel comune di Marano di Napoli alla Via Barco 1.

Al fabbricato, di cui l'unità abitativa oggetto di procedura in corso è parte, si accede tramite alcuni scalini che, attraversando il giardino condominiale ed il patio di proprietà, conducono alla porta d'ingresso dell'appartamento del piano rialzato, per cui è causa. Da qui si accede ad un vano di ingresso da cui si entra a sinistra nell'ambiente 1 e a destra nell'ambiente 2, nell'ambiente Wc e di fronte si sviluppa il corpo scala per accedere agli altri piani; per cui l'ingresso agli altri piani del fabbricato, è in comune al piano rialzato per cui è causa.

Il fabbricato è composto da piano interrato, piano rialzato, primo piano e secondo piano. Nel decreto di trasferimento di immobile subastato del 03.03.2004 n. 9908/7204 a firma del Notaio dott. Giancarlo Laurini però risultano solo piano interrato, piano rialzato e primo piano (all.16).

Il fabbricato insiste su di un lotto recintato da una ringhiera e dotato di giardino.

Sia il fabbricato (di cui l'unità immobiliare de quo è parte) nonché la stessa unità in parola, presentano buone condizioni manutentive e di rifiniture.

Locali che costituiscono l'unità immobiliare:

a) Ingresso in comune con gli appartamenti dei piani superiori (foto nn. 6,7,8) dotato di:

- n. 1 porta di ingresso,
- n. 1 varco sull'ambiente 1,
- n. 1 porta sull'ambiente 2,
- n. 1 porta su WC,
- n. 1 varco sul corpo scala.

b) Ambiente 1 (foto nn. 9÷13) dotato di:

- n. 1 varco sull'ingresso,
- n. 1 finestra-balcone prospiciente il giardino,
- n. 1 finestra prospiciente il patio di ingresso,
- n. 1 finestra-balcone prospiciente il balcone,
- n. 1 piccola finestra ad altezza piano di cottura prospiciente il giardino.

c) Ambiente 2 (foto n. 15) dotato di:

- n. 1 porta sull'ingresso,
- n. 1 finestra prospiciente il giardino.

e) W.C. (foto nn. 36, 17) dotato di:

- n. 1 porta sull'ingresso,
- n. 1 finestra prospiciente il giardino.

f) balcone (foto n.14).

g) patio / Ingresso esterno (foto nn. 1, 4, 5).

Caratteristiche tecnologiche dei materiali dell'unità immobiliare

La porta di ingresso è di tipo blindato mentre le porte interne sono in legno e vetro. Gli infissi delle finestre sono tutti in legno con scuri esterni in ferro, eccezion fatta per la piccola finestra sul piano cottura che è in alluminio verniciato bianco.

I pavimenti sono in gres marrone chiaro tranne nel locale wc nel quale sono in monocottura bianca e celeste. Le pareti sono intonacate e verniciate con un colore giallo-ocra ed in buono stato, la

parete sud del locale 1 è occupata da un angolo cottura con rivestimento in maioliche bianche e decori in verde, le pareti del locale wc sono rivestite con mattonelle in monocottura bianche e celeste con decori tono su tono. L'impianto elettrico e citofonico è completo, ed è sotto traccia. Il riscaldamento è autonomo, a gas e con termocamino (con camino nel locale 1).

Ambiente	area [mq]
Ingresso	7,00
Ambiente 1	46,5
Ambiente 2	17,86
W.C.	5,15
Balcone	7,35
Patio / Ingresso est.	26,2

Superficie utile (S.U.) = 76,51 [mq]

Superficie non residenziale (S.N.R.) = 33,55 [mq]

Superficie calpestabile, complessiva delle sue esclusive pertinenze (un balcone ed un ingresso/patio), = **110,06 [mq]**

Confini:

L'appartamento è interamente circondato dal giardino..

Il lotto su cui insiste il fabbricato confina:

Nord – Via Barco

Est – Viale privato

Sud – Viale privato

Ovest – Viale privato

Dati catastali attuali:

Unità immobiliare sita nel Comune di Marano di Napoli (NA) – Catasto dei fabbricati:

Foglio 4, Particella 9005, sub. 2, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, rendita euro 415,75, Via Barco. n.1, piano 1, ex protocollo 573/81 – bonifica dati. Progetto cabi 2005.

Proprietario: Sig.

Quesito 3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata 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 immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Il C.T.U. , dal confronto dei dati in suo possesso (quelli attuali, rinvenuti sui luoghi di causa, nonché presso il N.C.E.U., e quelli rilevati dall'atto di pignoramento posto in atti) ha potuto constatare che : i dati indicati nell'atto di pignoramento (posto in atti) sono erronei ma consentono

l'individuazione del bene. Infatti la scrivente fa notare che catastalmente l'appartamento è identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati: Comune di Marano di Napoli, Foglio 4, Particella 9005, Sub. 2, alla Via Barco n. 1 , **piano 1** ; ex protocollo 573/81 come risulta dalla visura allegata (all. 8). Sulla planimetria catastale (all.9) dell'immobile è specificato che l'appartamento è un **piano rialzato** così come è risultato evidente dal sopralluogo tecnico. Inoltre sempre sulla planimetria catastale, è specificato che la particella identificativa è quella del terreno , cioè la n.58, in quanto non è stato ancora completato l'aggiornamento catastale e quindi la particella 9005 è una particella provvisoria. L'ufficio tecnico del comune di Marano di Napoli ha rilasciato alla sottoscritta la visura storica dell'immobile della particella 58 (all. 11). Infine la scrivente fa presente che sull'ingresso del fabbricato non vi è alcun numero civico. La domanda di sanatoria (all.15) faceva riferimento al civico n.9, attualmente il fabbricato è individuato al catasto come civico 1, probabilmente a seguito di una nuova numerazione dei fabbricati della zona.

Quesito 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.

Dal confronto fra la planimetria redatta sulla base dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo (all. 12) e la planimetria catastale reperita (all. 9), si evidenzia una pressoché completa coincidenza del reale stato dei luoghi con l'elaborato catastale a meno di un minor dettaglio di quest'ultimo soprattutto nel disegnare la presenza di infissi esterni e muri. Il C.T.U. non ritiene in questa fase di procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale.

Quesito 5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano di Napoli dove reperiva copia del certificato di destinazione urbanistica per il bene pignorato a cui si rimanda (all. 14). Sinteticamente esso rientra nella zona P.R.G. E/3 (**zona omogenea agricola semplice**).

Quesito 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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, dei D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Nel corso dell'attività peritale, la scrivente si recava presso l'ufficio tecnico Comune di Marano di Napoli, dove apprendeva che la realizzazione del fabbricato risale agli anni '80, edificato senza regolare concessione edilizia. E' stata però presentata richiesta di concessione in sanatoria (all. 15) per il bene in oggetto in data 30.12.1987 e verbale di perizia stragiudiziale giurata a firma del tecnico geom. *****. L'istanza di condono è attualmente ferma. Inoltre il suddetto ufficio tecnico rilasciava alla sottoscritta copia dell'ingiunzione di demolizione di opere abusive relativa al lastrico solare del fabbricato in data 28.05.2007 da parte del Comune di Marano (all. 18) (non di proprietà del sig. e non oggetto di causa) con successivo accertamento di inottemperanza da parte dello stesso Comune e conseguente pronuncia di acquisizione al patrimonio

comunale del lastrico solare del fabbricato in data 13.08.2008 e trascritto il 07.10.2008 con RG 53422 RP 347832008 (all. 19 e 20). Il certificato di agibilità non è mai stato rilasciato.

Quesito 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 ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Come è desumibile dalla descrizione del bene, la più semplice ipotesi di vendita consiste nella formazione di un unico lotto costituito dall'appartamento esaminato.

Quesito 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 non è pignorato pro quota, è indivisibile e pertanto si procederà alla stima dell'intero.

Quesito 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.

Il sig. ha dichiarato in occasione del primo accesso, che l'appartamento è occupato dalla madre a titolo gratuito, come indicato nel verbale del primo accesso (all.4).

La sottoscritta si è recata presso la Conservatoria dei RR.II della circoscrizione di Napoli 2 dove ha richiesto ed ottenuto il Decreto di trasferimento immobile subastato a firma del Notaio GIANCARLO LAURINI di Marano di Napoli (NA) del **13 febbraio 2004**, rep. 2150, trascritto il 03 marzo 2004 ai n.ri 9908/7204 (all. 17).

Pertanto ai fini della valutazione l'immobile verrà considerato libero.

Quesito 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile è di proprietà del sig. , pertanto non sussiste il caso di cui al presente quesito.

Quesito 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.*

Dal certificato esistenza vincoli rilasciato dalla Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici di Napoli e Provincia (all. 21) per l'edificio in esame è possibile evincere che l'immobile in oggetto non rientra nel perimetro delle zone vincolate e che non sono stati emanati provvedimenti ministeriali di competenza della Soprintendenza nei confronti del bene per cui è causa.

Quesito 12) Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura a 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 una nuda proprietà).

Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore dell'immobile si deve determinare la sua **superficie commerciale**, (norma UNI 10750/2005) che è diversa dalla superficie calpestabile.

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei patii e porticati;

Superfici coperte = 84,00 [mq]

Superfici scoperte = 11,00 [mq]

Superficie commerciale = 95,00 [mq]

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile esaminato utilizzando tre distinti criteri di stima, come segue.

12.a) Metodo 1 - Metodo del confronto

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la scrivente ha adottato un criterio che fa riferimento ad un'indagine sui prezzi di compravendita praticati in zona o in zone a questa assimilabili per immobili aventi le stesse caratteristiche, considerando i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI).

In base all'ultimo aggiornamento del primo semestre del 2012, l'OMI ci fornisce un valore di mercato per Abitazioni in Villini in zona che va da €/mq 1.400,00 a €/mq 2.100,00, così come qui riportato:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/SAN ROCCO, CASTEL BELVEDERE, SAN MARCO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2050	L	3,4	5,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	960	1450	L	2,4	3,6	N
Box	NORMALE	700	1050	L	2,3	3,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1400	2100	L	3,5	5,3	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

Si ottiene perciò un Valore medio pari a:

$$V_m = \text{€/mq } 1.750,00$$

Il valore di mercato dell'appartamento con il metodo del confronto è pari a:

$$V = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7) \times Vm$$
$$V = (1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,85) \times (1.750,00) \text{ €/mq}$$
$$V = 1,03 \text{ (KTOT)} \times 1.750,00 \text{ (€/mq)} = 1.802,50 \text{ €/mq}$$
$$V = 1.802,50 \text{ (€/mq)} \times 95,00 \text{ (mq)} = \text{€ } \mathbf{171.237,50} \text{ (12.a)}$$

dove

K1 - E' un coefficiente relativo alle caratteristiche di qualità e d'immagine dell'edificio in cui è situato l'immobile, rispetto a quelle medie della stessa zona. Non si ritiene opportuno applicare una percentuale di deprezzamento;

K2 - Esprime lo standard dei servizi di cui gode il locale in dipendenza del complesso di cui fa parte. Il fabbricato in oggetto, facente parte di un villino con giardino. Pertanto si ritiene opportuno applicare un coefficiente di apprezzamento pari a 1.10;

K3 - Esprime l'eventuale deprezzamento da attribuire al fabbricato in previsione di dover effettuare lavori di manutenzione all'edificio. I prospetti sono in uno stato di conservazione buono, non sono prevedibili a medio termine interventi di manutenzione straordinaria all'edificio, per cui è inopportuno applicare una percentuale di deprezzamento;

K4 - Misura l'apprezzamento dovuto alla presenza di eventuali introiti extra legati alla proprietà comune, derivanti ad esempio da canoni di locazione di beni comuni. Ma nel caso in esame non esistono questi introiti;

K5 - Misura l'appetibilità del locale in funzione delle dimensioni. Gli appartamenti grandi sono difficili da vendere, in quanto costano per acquistarli e costano per mantenerli: cioè, per molti aspetti rappresentano un lusso. Tenendo conto di un semplice schema, possiamo determinare l'incidenza della superficie dell'appartamento:

fino 40 mq	+ 30 %
da 40 a 60 mq	+ 20 %
da 60 a 80 mq	+ 10 %
da 80 a 120 mq	0
da 120 a 150 mq	- 5 %
da 150 a 180 mq	- 7,5 %
oltre 180 mq	- 10 %

Quindi K5 non verrà incrementato;

K6 - Misura il maggiore o minor valore legato alla posizione del locale nell'edificio rispetto alla strada. L'edificio è interno ad un villino con giardino, è lontano dalla strada principale, quindi lontano da rumori e da smog. pertanto il coefficiente K6= 1,10

K7- E' un coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, della qualità e dello stato dei materiali impiegati, e del suo stato di manutenzione, prescindere dagli aspetti già considerati più sopra. La distribuzione e la funzionalità degli spazi è buona, lo stato e la qualità dei materiali e degli impianti è buona, così come lo stato di manutenzione dell'immobile. Tuttavia, per la presenza di una servitù di passaggio per l'accesso ai piani superiori, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento pari a 0,85;

12.b) Metodo 2 - Metodo della Capitalizzazione del Reddito

Volendo utilizzare la stessa fonte indiretta, l'OMI, essa ci fornisce anche dei Valori di Locazione che vanno da 3,5 a 5,3 €/mq x mese.

Prendendo un valore medio di 4,4 €/mq x mese, moltiplicando per una superficie di 95,00 mq si ottiene il valore del canone medio mensile che è pari a € 418,00.

Il valore di mercato con il metodo della capitalizzazione del reddito viene

qui di seguito calcolato ed è pari a: € **133.760,00** (12.b)

Appartamento ad uso ufficio	
Canone Medio mensile	€ 418,00
Canone lordo annuo	€ 5.016,00
Spese 20%	€ 1.003,20
Canone netto annuo	€ 4.012,80
Saggio di capitalizzazione 3%	0,03
	€ 133.760,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.c) Metodo 3 – Indagini di mercato

Da un'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari in zona e dalla ricerca di annunci immobiliari per immobili simili nella stessa zona, si può individuare il più probabile valore di mercato all'attualità. Si prendano ad esempio tre annunci immobiliari per appartamenti di varia metratura e proprio in Via Barco:

Annuncio 1 (all. 22): Appartamento in Via Barco di 80 mq ->145.000 €
Annuncio 2 (all. 23): Appartamento in Via Barco di 100 mq -> 215.000 €
Annuncio 3 (all. 24): Appartamento in Via Barco di 200 mq -> 350.000 €

Si calcolano i valori al mq per i tre immobili:

Valore al mq per l'immobile dell'Annuncio 1 : 1812,50 €/mq
Valore al mq per l'immobile dell'Annuncio 2 : 2150,00 €/mq
Valore al mq per l'immobile dell'Annuncio 3 : 1750,00 €/mq

Da qui facendo una media si ha un valore al mq per appartamenti in zona di 1904,16 €/mq, che moltiplicato per i 95,00 mq del nostro immobile, ci fornisce il valore di mercato con il metodo delle indagini di mercato che è pari a:

1904,16 €/mq x 95 mq = € **180.895,2** (12.c)

A questo punto mediando i risultati (12.a), (12.b) e (12.c) si ha: $1/3 * [(12.a) + (12.b) + (12.c)] = 1/3 * (\text{€ } 171.237,50 + \text{€ } 133.760,00 + 180.895,2) = \text{€ } 161.964,23$ che per arrotondamento possiamo considerare paria a = € **162.000,00** (12), che a parere della scrivente rappresenta il più probabile **valore commerciale dell'immobile in esame.**

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordatale, la sottoscritta deposita la presente relazione confidando di aver obiettivamente ed esaurientemente risposto ai quesiti. Con ciò si ritiene di aver espletato il mandato ricevuto.

Napoli, 04 aprile 2013

C.T.U.
arch. Claudia Signori

ASTE
GIUDIZIARIE.it