

TRIBUNALE DI NAPOLI - 5^a Sezione Civile -

G.E.: dott.ssa Anna Giorgia CARBONE

Procedura esecutiva: ITALFONDIARIO S.p.A. /c. _____ R.G.E n°866/2012

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

In data 27.03.2014, il sottoscritto arch. Giuseppe Monaco, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli, al n°4070, inserito nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli al n°7664, con studio in Napoli alla Calata S. Francesco n°15, nominato dall'Ill.mo G.E. dott.ssa **Anna Giorgia CARBONE**, esperto per il procedimento indicato in epigrafe, veniva convocato per il conferimento del seguente incarico:

1) **Verifichi**, prima di ogni 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), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso l'esecutato sia un imprenditore) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, 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;

acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dai documenti in atti); acquisisca ove non depositati l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore)

2) **Segnali entro trenta giorni** al Giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli per l'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;

3) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, n. 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.);

4) **Indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti.

5) **Accerti**, 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di

provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status qua ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti;

7) **Segnali** *se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità;*

8) **Precisi** *anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*

9) **Proceda**, *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;*

10) **Indichi** *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

11) **Indichi** *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, descriva 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

12) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

13) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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; proceda, 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.1 078;

14) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi 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 apponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

15) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

16) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancamento o riscatto;

17) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, 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);

18) **Segnali**, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Inoltre, Il giudice dell'esecuzione dispone che l'esperto:

19) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei 18 punti appena esposti;

20) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei

documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

21) depositi la predetta relazione nella cancelleria del giudice dell'esecuzione entro e non oltre i successivi cinque giorni, allegando le prove delle spedizioni di cui al n. 15;

22) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico specie nel caso in cui abbia ricevuto le note con le osservazioni di cui al n. 20;

23) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza prossima del 2.10.2014 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale mediante deposito telematico, completo di tutti gli allegati, sia in forma telematica che in forma cartacea con allegato cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

24) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

25) *alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

26) *alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

27) *provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 3 e 4, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*

28) *provveda a compilare l'apposita scheda di controllo, da ritirare in cancelleria, che a cura dell'ufficio dovrà poi essere inoltrata al Nucleo di Polizia tributaria di Napoli, nel quadro dell'attività di prevenzione e repressione di fatti illeciti nell'ambito delle procedure esecutive.*

Dopo il giuramento di rito, il G.D. fissava la data per la nuova udienza per il giorno **2 ottobre 2014.**

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio con le indagini presso gli uffici dell'Agenzia dell'Entrate e presso il N.C.E.U.; il primo accesso presso l'immobile oggetto di consulenza, invece, è avvenuto in data **11 aprile 2014, alle ore 15,00**; in tale giorno lo scrivente si è recato nell'immobile sito in Napoli alla via Augusto Righi, n°10 (già contrada Astroni, 3) al piano terra, interno 2; sul posto è intervenuto il signor _____

_____, in qualità di convivente moro – uxorio, signora _____, soggetto esecutato. Dopo un'attenta ricognizione dei luoghi, lo scrivente ha eseguito un rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi, prendendo appunti su foglio a parte; è stato redatto, infine, il verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte (cfr. all. 1) e le dichiarazioni del sig. _____, intervenuto alle operazioni.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato:

punto 1. Verifica della completezza della documentazione

All'interno del fascicolo è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- a) **Certificazione notarile**, ai sensi della legge 3.8.1998, n° 302, del notaio dott. Adolfo BRANCA, del 19.12.2012;
- b) **Nota di trascrizione** del pignoramento n° 9 del 18.6.2012 (Reg. gen. n. 16077/Reg. part. n. 12043);
- c) **Atto di pignoramento notificato il 17.05.2012;**
- d) **Estratto per riassunto dal Registro degli atti di matrimonio** dove risulta che in data 18.01.2007, _____ ha presentato ricorso al Tribunale di Napoli per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio, contratto il 15.06.1991 con Cuozzo Stefano, nato a Quarto (Na) il 25.01.1965.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

a) - **trascrizione** del pignoramento immobiliare nn.16077/12043 sorto in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli in data 1.6.2012 n. rep. 15212/2012 a favore di Sestante Finance S.r.l., con sede in Roma e contro _____, avente oggetto l'immobile in Napoli, alla via Augusto Righi, n°10 (già contrada Astroni) e precisamente: appartamento al piano terra, distinto con il numero interno 2, composto da salone, cucina, due camere, due bagni, disimpegno e ripostiglio; riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, alla sez. CHIA, foglio 1, p.lla 163, sub 3, z.c. 10°, cat. A/2, vani 6, R.C. € 449,32.

b) - **iscrizione d'ipoteca** iscritta il 27.9.2007, ai nn. 28189/12623 per € 134.000,00 a favore di Meliorbanca S.p.A., con sede in Milano e contro _____, avente oggetto l'immobile sopra descritto, sorta in virtù di mutuo ipotecario per Notar Alfonso Monda del 25.9.2007 (durata anni 25).

Punto 2) Segnalazione delle risultanze:

Dall'esame della documentazione in atti e dalle consultazioni eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari e gli Archivi catastali, è stata verificata, la completezza della documentazione di cui all'art. 567.

Si precisa, inoltre, che nell'elenco sintetico delle formalità richiesto dallo scrivente in data 2.4.2014, al punto 7) risulta anche la trascrizione del 6.12.2012 - Reg. part. 22802 - Reg. Gen. 30855, notaio dr. Alfonso MONDA, repertorio nn. 169399 del 25.9.2007 - Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità.

L'immobile è occupato dal soggetto esecutato, signora _____, dal figlio _____ e dal sig. _____, nella qualità di convivente "more uxorio".

Punto 3) Descrizione dell'immobile:

L'immobile oggetto di esproprio immobiliare è sito in Napoli, alla via Augusto Righi, n°10 (già contrada Astroni, 3) al piano terra, interno 2, ubicato a circa settecento metri dalla diramazione in corrispondenza del civico n° 42 della via Augusto Righi, che a sua volta si dirama dalla via Agnano agli Astroni in direzione Fuorigrotta, a poca distanza, dagli ingressi dello svincolo di Agnano della Tangenziale cittadina, nonché dall'Ippodromo di Agnano, in zona poco servita da mezzi pubblici (linee urbane e extraurbane). Il fabbricato, di cui è parte l'immobile ad un solo piano fuori terra oltre il piano rialzato, è stato costruito nei primi anni '90 senza autorizzazione

edilizia, con struttura mista di muratura di tufo e cemento armato; esso si presenta in buono stato di conservazione. L'immobile espropriato, prende accesso dalla seconda porta a sinistra entrando nell'androne al piano rialzato, interno 2; esso si compone di ampio soggiorno, cucina, due camere da letto, ripostiglio e due bagni, oltre a tre terrazzini, di cui uno a servizio del soggiorno sul prospetto sud, un altro nella camera da letto sul prospetto est e l'altro, più ampio, in cucina ubicato sul prospetto sud.

L'appartamento, confina a sud con viale interno di proprietà Raffaele Esposito, a ovest con appartamento interno 2, di proprietà Raffaele Esposito e corpo scale, a nord ed a est viale interno di proprietà Raffaele Esposito. L'immobile è individuato al N.C.E.U. alla sezione urbana CHI, foglio 1, particella 163, subalterno 3, z.c. 10, cat. A/2, classe 2, cons.za vani 6.

La porta di ingresso all'appartamento è del tipo blindato, con serratura "a cassaforte"; gli infissi esterni sono realizzati con profili di alluminio preverniciato, dotati di persiane esterne "alla napoletana"; le bussole interne sono in legno di noce Tanganica naturale; le canalizzazioni degli impianti elettrico e idrico sono poste sottotraccia; il bagno padronale, (munito di apparecchi igienici ordinari e vasca angolare) è pavimentato e rivestito con piastrelle di grande formato a due colori, di colore chiaro e scuro; quello di servizio (munito di apparecchi igienici ordinari, doccia e lavatrice) è pavimentato e rivestito con piastrelle di grande formato di colore chiaro; la cucina, molto ampia, presenta il rivestimento solo sulla zona cottura e lavaggio con piastrelle di colore chiaro; il pavimento della parte restante dell'appartamento è in monocottura di colore chiaro, di formato 40x40; le pareti sono attintate con pittura del tipo "tamponato" di colore chiaro. Lo stato di conservazione dell'immobile è ottimo. **L'immobile è occupato** dal soggetto esecutato, signora _____, dal figlio _____ e dal sig. _____, nella qualità di convivente "more - uxorio"; quindi è da ritenersi **libero**.

Come già accennato in precedenza, dal confronto della planimetria catastale e l'appartamento oggetto di perizia con lo stato attuale, non sono state riscontrate difformità.

Si è provveduto all'aggiornamento del rilievo ed alla restituzione grafica dello stesso; si allega alla presente la planimetria aggiornata dell'immobile, la documentazione fotografica e il certificato catastale aggiornato (cfr. allegati 1, 2 e 3).

La superficie utile dell'immobile è di seguito determinata.

Superficie lorda complessiva dell'appartamento	=	mq. 140,00
Superficie balconi e terrazzo mq 24 x 0,25	=	<u>mq. 6,00</u>
Superficie totale omogeneizzata	=	mq. 146,00

Punto 4): passaggi di proprietà

- Pignoramento immobiliare nn.16077/12043 sorto in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli in data 1.6.2012, n. rep. 15212;

- Atto del notaio Alfonso Monda del 25.9.2007, trascritto il 27.9.2007 ai nn. 38188/18095 col quale _____ ha venduto alla figlia _____ la quota pari ad 1/2 del cespite oggetto;

- Successione di Paragliola Teresa, deceduta il 4.11.1998, regolata da testamento del notaio Antonio Carpentieri, pubblicato il 14.3. 2000, col quale ha lasciato alla figlia _____, la quota pari ad 1/2 sul cespite in oggetto (denuncia di successione n° 983 vol. 4283, presentata a Napoli il 30.4.1999 e trascritta il 13.1.2009 ai nn.1911/1744;

- Successione di Paragliola Teresa, deceduta il 4.11.1998, lasciando quali unici eredi legittimi il coniuge _____ e la figlia _____, nella cui eredità era compreso il cespite in oggetto (denuncia di successione n° 3218 vol. 4114, presentata a Napoli il 30.4.1999 e trascritta il 13.1.2009 ai nn.1911/1744;

• Atto del notaio Salvatore Sica del 21.7.1989, trascritto l'1.8.1989 ai nn. 17171/11491 col quale Acampora Bruno, nato a Napoli il 10.9.1935, ha venduto ad _____, nato a Napoli il 13.6.1936, coniugato in regime di comunione legale con Paragliola Teresa, nata A Pozzuoli il 23.1.1942, il terreno in Napoli alla località Astroni, riportato in catasto al foglio 120 particella 163.

Punto 5) corrispondenza della conformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento

L'immobile oggetto di accertamento, sito nel Comune di Napoli, alla via Augusto Righi, n°10 (già contrada Astroni, 3) al piano terra, interno 2, riportato al N.C.E.U. alla sezione urbana CHI, foglio 1, particella 163, subalterno 3, z.c. 10A, cat. A/2, classe 2, cons.za vani 6, **anche se con diverso nome del luogo e del civico, corrisponde a quelli indicato** alla sezione B – Immobili della **nota di trascrizione n° 9 /del 18.6.2012 di cui al Registro generale n° 16077 e Registro particolare n° 12043**. Infatti, i dati indicati nella nota di trascrizione, identificano l'immobile nel seguente modo: Comune: *Napoli*; Catasto: *Fabbricati* sezione urbana: *CHI. Foglio 1, particella 163, subalterno 3*, Natura: *Abitazione di tipo civile A2*; consistenza: *vani 6*; indirizzo: *Contrada Astroni (ora via Augusto Righi)*, civico: *n° 3, (ora civico 10)* interno 2, piano T.

I dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

Si riporta, la storia catastale dell'immobile pignorato (cfr. visura storica all. 3c).

Situazione dell'unità immobiliare dal **15.12.1992: Costituzione dell'Impianto**

sez. CHI, fg. 1, part.lla 163, sub. 3, z.c. 10, cat. A/2, cl. 7, cons. vani 5,5, via Contrada Astroni n° 3, piano T, int. 2.

Situazione dell'unità immobiliare dal **20.04.1999: Variazione del 20.4.99 n°**

8651.1/1999, per ampliamento e diversa distribuzione interna - sez. CHI, fg. 1, part.lla 163, sub. 3, z.c. 10, cat. A/2, cl. 7, cons. vani 5,5, via Contrada Astroni n° 3, p. T, int. 2.

Situazione dell'unità immobiliare dal **20.04.1999: Variazione del 20.4.99 n° 8651.1/1999**, per rettifica consistenza proposta - sez. CHI, fg. 1, part.lla 163, sub. 3, z.c. 10, cat. A/2, cl. 7, cons. vani 6, via Contrada Astroni n° 3, p. T, int. 2.

Situazione dell'unità immobiliare dal **09.09.2003: Variazione del 09.09.2003 n° 634639.1/2003**, per errata attribuzione di Z.C. - sez. CHI, fg. 1, part.lla 163, sub. 3, z.c. 10A, cat. A/2, cl. 7, cons. vani 6, via Contrada Astroni n° 3, p. T, int. 2.

Punto 6): *verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale*

L'**art. 1)** dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Alfonso Monda in data 25.9.2007, la descrizione dell'immobile è così riportata: "***appartamento al piano terra distinto dall'interno 2 (due), composto da salone, cucina, due camere, due bagni, corridoio di disimpegno e ripostiglio***, corrisponde a quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi.

Punto 7): *segnalazione di porzioni aliene non pignorate nell'identificativo catastale*

L'identificativo catastale dell'immobile pignorato **non include** porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate

Punto 8): *Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria*

L'immobile staggito **non deriva** da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata.

Punto 9) operazioni di aggiornamento catastale

Non sono necessarie operazioni di aggiornamento catastale l'immobile, allo stato attuale, è conforme alla planimetria catastale dell'impianto originario del 1992 (cfr. all.1 ed all. 3 a

Punto 10) utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile:

- è interno alla Variante al P.R.G. per la zona occidentale di Napoli - Bagnoli, disciplinata dal piano urbanistico approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n.4741 del 15 aprile 1998 e pubblicato sul BURC del 28 aprile 1998;
- è interno all'ambito 10, (indicato nella tav. W8);
- è interna all'area già vincolata con decreto ministeriale 11 gennaio 1955, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- ricade all'interno al perimetro del Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (D. M. 6/11/1995) in zona Ai (Recupero zona Industriale);
- ricade in area con Vincolo idrogeologico (zona di bassa instabilità).

Punto 11) conformità della costruzione agli strumenti urbanistici e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

Il fabbricato sito nel Comune di Napoli, alla via Augusto Righi, n°10 (già contrada Astroni, 3) di cui fa parte l'immobile oggetto di accertamento, ubicato al piano terra, interno 2, **è stato costruito in data antecedente al 31.12.1993, in totale assenza di autorizzazione edilizia.** Per questo motivo è stata presentata alla Comune di Napoli domanda di concessione in sanatoria, in data 1.3.1995, ai sensi della Legge n° 724 del

31.12.1994, ed assunta al protocollo n° 4539 (cfr. all. 4).

In data 26 settembre 2007, (assunto al protocollo n° PG/2007/0103854), ai sensi della Legge 42/2004, è stato richiesto al Comune di Napoli, presso il Dipartimento Assetto del Territorio, il parere sul vincolo ambientale, non ancora rilasciato.

Da un controllo effettuato presso l'Ufficio del condono edilizio, risulta, che l'istruttoria individuata con il codice n° 271860, non è stata completata perché, come tutte le pratiche che interessano immobili vincolati, dovrà essere sottoposta al parere della Soprintendenza.

Il certificato di agibilità non è stato rilasciato, perché mai richiesto.

Dal confronto con la planimetria catastale del primo impianto (1992) con lo stato attuale, non risulta che siano stati effettuati ulteriori lavori, comportanti la necessità di altra domanda di sanatoria per opere abusive.

Punto 12) possibilità di vendere i beni pignorati in più lotti

Trattandosi di un unico immobile, non è possibile frazionare e vendere il bene pignorato in più lotti

Punto 13) divisibilità dell'immobile

L'immobile è di proprietà per l'intera quota di 1000/1000 del soggetto esecutato; non è necessario frazionare il bene pignorato.

Punto 14) Stato di locazione dell'immobile

L'immobile è occupato dal soggetto esecutato, signora _____, dal figlio _____ e dal sig. _____, nella qualità di convivente "more uxorio"; pertanto, **è da ritenersi libero.**

Punto 15) Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

La signora _____ ha acquistato l'immobile oggetto di pignoramento, il 25.9.2007, in regime di separazione legale dal marito, _____ (dal 18.1.2007, data in cui ha presentato ricorso presso il Tribunale di Napoli per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio).

Punto 16) eventuali vincoli esistenti sull'immobile pignorato

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato dove non risultano l'esistenza di vincoli artistici, architettonici, storici o di altra natura quali quelli di inalienabilità.

Per quanto riguarda l'accertamento degli oneri condominiali, è stata accertata l'inesistenza di un condominio all'interno del fabbricato di cui è parte l'immobile.

Punto 17) Accertamento del valore di mercato dell'immobile

Lo scopo è quello di **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità**, che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima; vendita, da effettuarsi per intero, essendo il soggetto esecutato proprietario dell'intera quota dell'immobile oggetto di esecuzione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il **valore di mercato** (*V_m*), rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico.*

In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene.

Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adotterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il **valore di mercato**. Questo, insieme ai valori di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare al più probabile valore di mercato. Tale valore, trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

Il processo logico stimativo adottato: metodo di stima per punti di merito

Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto** o altrimenti detto **sintetico**, ai quali poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti, in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il **metodo di stima per punti di merito**.

Il metodo di stima per punti di merito¹ rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato**

¹ *Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o*

anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sull'**analisi delle caratteristiche** che determinano il prezzo di un bene.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità. L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sull'elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- *Fase A - reperimento dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);*
- *Fase B - riconciliazione valori con l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.*

Le principali fonti prese a riferimento riguardano sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali. Gli operatori intervistati sono:

1. **Immobiliare Flegrea**, in via Ascanio n° 4 - Napoli;
2. **Immobiliare Partenope**, via Cavalleggeri d'Aosta, 180 - Napoli;

I valori forniti sono:

Valori Agenzie Immobiliari - Zona: Agnano via Piscitelli

diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Agenzie immobiliari	<i>Abitazioni in buono stato</i> €/mq	
Immobiliare Flegrea	min. 1.400,00	max. 2.500,00
Immobiliare Partenope	min. 1.550,00	max. 2.400,00

Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono quotazioni ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state prese in considerazione:

1. i valori del secondo semestre 2013 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del Territorio:**

Quotazioni: II semestre 2013

Fascia/zona: Suburbana/via Beccadelli

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili** – Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	Superficie
Residenze	Normale	Min. 1.550,00 Max 2.350,00	L

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I **valori riferiti dalle Agenzie immobiliari** operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Il valore al metro quadro commerciale, per le **abitazioni in buono stato** nella zona in esame, oscilla tra: *min. 1.400,00 - max. 2.400,00 €/mq*, con una media di **1.900,00 €/mq**.

I'O.M.I. indica un prezzo al mq riferito alla superficie lorda per immobili in condizioni normali che oscilla tra un *min. di 1.550,00 €/mq e un max. di 2.350,00 €/mq*, con una media di **1.950,00 €/mq**;

I valori reperiti dall'O.M.I., basati su indagini indirette risultano leggermente più alti di quelli raccolti dalle indagini dirette; lo scrivente, per la stima degli immobili in oggetto, assume i valori raccolti dall'indagine diretta pari ad **€ 1900,00/mq**.

Determinazione del più probabile valore di mercato valore di mercato

Al fine di determinare *il più probabile valore di mercato dell'immobile* oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, sono:

- **il valore medio unitario, pari a 1.900,00 €/mq**, ed ottenuto considerando la media delle diverse quotazioni ottenute dalle indagini di mercato effettuate
- **il coefficiente di differenziazione**

Valori proporzionali e coefficienti di differenziazione

“I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di *correggere le quotazioni medie* delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

I coefficienti *possono essere applicati* indifferentemente, *sia alla quotazione unitaria (per mq)*, sia *alla quotazione complessiva* (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima) sia *alla superficie reale*, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un **coefficiente globale unico**, *moltiplicando tra loro tutti i coefficienti applicati* e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima” (“Il consulente immobiliare” n. 781- 2006 pag. 2285).

I coefficienti di differenziazione applicati hanno la stessa funzione di quelli utilizzati per la determinazione delle tabelle millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Min. LL.PP. circ. n. 1248 del 1966 e n. 2945/93) e anche dalla legge 392/78 per la determinazione dell’equo canone (abrogata): quindi, rappresentano la differenza dei valori rispetto alla media.

In altre parole, **i coefficienti di differenziazione servono a stabilire**, con la maggiore possibile approssimazione, **l’equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo.**

Nel prospetto che segue è riportata la valutazione del cespite, calcolata in funzione dei rispettivi coefficienti di adeguamento adottati in base alle rispettive caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Le parti **in grassetto** evidenziano le caratteristiche dell’immobile in oggetto

Tipologia	med. sign.	(1,10)	civile	(1,00)	popolare	(0,92)
Stato di detenzione.	libero	(1,00)	liberabile	(0,95)	locato	(0,70)
Esposizione	ottima.	(1,05)	buona	(1,00)	mediocre	(0,90)
Distribuzione ambienti	buona	(1,10)	normale	(1,00)	scadente	(0,80)
Piano	terra/rialz.	(0,96)	intermedio	(1,00)	alto	(0,96)
Manutenz/ cond. statiche	buone	(1,10)	normali	(1,00)	scadenti	(0,90)
Vetustà	interesse storico	(1,10)	tra 10/50anni	(1,00)	oltre 50	(0,94)

Impianto di ascensore piano alto (1,10) intermedio (0,94) **basso** **(1,00)**
Accessibilità buona (1,10) normale (1,00) **complessa 0,90)**

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere = **0,864**; pertanto si avrà:

€ 1.900,00 x mq 146,00 = € 277.400,00 x 0,864 = € 239.673,6 ed in c.t.

€ 240.000,00 che corrisponde al probabile valore della proprietà.

Punto 18): Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza...

La casa è occupata dal soggetto pignorato e dai suoi familiari

Nel rassegnare la presente relazione e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Napoli, 28 luglio 2014

(Il C.T.U. arch. Giuseppe Monaco)



Si allegano alla presente relazione:

1. Verbale di accesso
2. Planimetria quotata del cespite in scala 1:100, con individuazione territoriale;
3. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi (n° 14 foto) ;
4. Planimetrie e visura catastali:
 - a) planimetria primo impianto (1992);
 - b) planimetria del 20.4.1999
 - c) visura storica al 2..4.2014;
5. Pratica Condonò edilizio;
6. Titolo di proprietà;

7. Pubblicazione testamento olografo (14.3.2000) e Successione (4.11.1998)
8. Certificati di matrimonio e residenza della signora _____;
9. Spese documentate;
10. Ispezioni ordinarie e informative presso l’Agenzia del Territorio di Napoli
11. Corrispondenza
 - a) ricevuta di avvenuta ricezione della relazione da parte **del debitore**;
 - b) ricevuta di avvenuta ricezione della relazione da parte **del creditore procedente**;
12. Specifica delle competenze professionali e delle spese.