

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Sezione Quinta Civile - Centro Direzionale - Torre A**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Salvatore DI LONARDO**

---

*Tipo procedimento:* **Espropriazione immobiliare**  
*Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari:* **N.R.G. 774/2013**

---

**Creditore procedente: UNICREDIT S.P.A.** Avv. to Maria  
Rosaria DE SIMONE notifiche@studiodesimone.it -  
studiodesimone@pec.it Via Nuova Marina n.5, 80133  
Napoli

**Debitore esecutato: XXXXXXXX**  
Via Arturo Toscanini n.13, 80026 Casoria (Na) – via Bruno Giordano n.15, scala A piano  
2 int.6 Casoria (Na)

**Creditori iscritti intervenuti: UNICREDIT S.P.A.** Avv. to  
Maria Rosaria DE SIMONE notifiche@studiodesimone.it -  
studiodesimone@pec.it Via Nuova Marina n.5, 80133  
Napoli

**Creditori iscritti non intervenuti: EQUITALE SUD S.P.A. (già GESTLINE S.P.A.)** Via  
Roberto Bracco n.20, 80133 Napoli - Direzione.napoli@pec.equitaliasud.it

---

**Esperto designato ex art. 568 c.p.c.:**  
arch. Carolina CIGALA - nomina del 22. 04.2016 e giuramento del 29.04.2016

---

**ELABORATO PERITALE** pgg. I-XXIII  
**Allegati** pagg. 1/69

---

**Consulente Tecnico di Ufficio**  
**arch. Carolina CIGALA**

Napoli, 16.10.2016



**Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Di  
Lonardo Tribunale di Napoli Sezione Quinta Civile**

**PREMESSA**

Con ordinanza pronunciata in data 22.04.2016, la S.V. designava la sottoscritta arch. Carolina Cigala, con studio alla via Generale Orsini n.42 in Napoli, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli con il n. 5039, esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione promosso da **UNICREDIT SPA contro XXXXXXXX N.R.G.E. 774/2013**. Il 29.04.2016 la scrivente effettuava il giuramento telematico.

La S.V. stabiliva la data del 29.11.2016 per la determinazione delle modalità di vendita, disponendo che il deposito della perizia venisse effettuato almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione, previa comunicazione alle parti, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc.

Si dichiara di non avere ricevuto l'acconto stabilito in sede di conferimento del mandato pari ad Euro 500,00 posto provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

La sottoscritta si recava presso i luoghi di causa alla data del 07.06.2016 alle ore 10.00 ed effettuava il sopralluogo alla presenza della sig.ra XXXXXXXX, occupante senza titolo del bene pignorato. Il verbale, allegato in uno alla presente relazione della quale forma parte integrante, riporta le dichiarazioni, gli atti e gli accertamenti svolti nel corso dell'accesso.

Si recava poi, al fine di acquisire dati e documentazioni richiesti:

- presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casoria alla date del 13.07, 29.09 e 04.10.2016;
- presso l'Ufficio del Catasto di Napoli alle date del 17.05 e 13.07.2016;
- presso l'Archivio notarile di Napoli alle date del 6 e del 7.10.2016.

**SINTESI SULLA VICENDA GIUDIZIARIA**

La sig.ra XXXXXXXX nata a Napoli il XXXXXXXXe residente in Casoria alla via XXXXXXXX n.1 XX c.f. . XXXXXXXX, stipulava con atto per notaio Giustino Rossi del 13.12.2007 rep. n. 61359 racc. n. 22428 contratto di mutuo ipotecario registrato in data 10.01.2008 presso l'Agenzia Entrate di Napoli 3 con la UNICREDIT SPA, già UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA, per la somma di € 120.000;

- che a garanzia del capitale mutuato e degli accessori veniva iscritta ipoteca per l'importo di € 180.000,00 sull' immobile di proprietà della sig.ra XXXXXXXX sito nel Comune di Casoria (NA) alla via Arturo Toscanini n. 13 piano secondo int.4;
- che quest'ultima non provvedeva a rispettare alcuni ratei di pagamento del mutuo e pertanto in data 20.02.2013 le veniva notificato atto di precetto per la complessiva somma di € 16.047,30 oltre interessi;
- che non essendosi provveduto neanche al pagamento di tale somma si procedeva in data 13.05.2013 alla notifica alla debitrice di atto di pignoramento immobiliare da parte della UNICREDIT SPA.

Con tale atto si sottoponevano a pignoramento la piena proprietà in capo alla debitrice del bene immobile sito in Casoria (NA) alla via Toscanini n. 13 piano secondo int. 4, così descritto in atto di pignoramento: *"appartamento ubicato al secondo piano, distinto dal numero interno quattro, composto da quattro vani catastali, confinante con cassa scale, altro appartamento del piano, via Toscanini e cortile, riportato al NCEU del comune di Casoria al foglio 7, p.lla 711 sub 5, via Arturo Toscanini, p.2, int.4 cat. A72, cl.5, vani 4, r.c. € 289,22"*.

Successivamente UNICREDIT SPA spiegava intervento in data 22.07.2013 per l'intera esposizione debitoria pari alla somma di € 142.629,08, oltre interessi e spese.

#### **MANDATO DEL GIUDICE E RELATIVE RISPOSTE**

In data 22.04.2016 la S.V., visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha conferito incarico alla scrivente consulente di relazionare sui seguenti quesiti:

#### **QUESITO A**

##### **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

- 1) Verifichi, 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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
- 2) Acquisisca 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 già risultante dalla documentazione in atti), nonché copia del decreto di trasferimento del 24 gennaio 2006, stante la necessità di verificare che lo stesso si riferisca al pignoramento immobiliare anteriormente trascritto di cui alla procedura iscritta al n.2068/93 Rg Esec.
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

### **RISPOSTA QUESITO A**

#### **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

1) La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in quanto agli atti è presente certificato notarile redatto dal notaio Gustavo Trotta in data 12.07.2013 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Tale certificato risale all'atto di compravendita per notaio Luigi D'Anna in data 30.03.1984 rep. n. 57563 registrato a Napoli il 16.04.1984 al n. 6064, trascritto a Napoli 2 in data 07.05.1984 ai nn. 14435/12403 con cui la sig.ra XXXXXXXX, nata XXXXX, acquistava dalla sig.ra XXXXXX il terreno al foglio 7 p.lla 30 poi divenuta 711 sul quale insiste l'immobile oggetto di esecuzione.

La data della trascrizione del pignoramento è il 26.06.2013 e la certificazione notarile risale al 1984 (allegato 2).

2) La sottoscritta ha acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli copia del titolo di acquisto in favore della debitrice costituito da atto di compravendita per notaio Giustino Rossi di Napoli del 13.12.2007 rep. n. 61358/22427, trascritto in Napoli presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 in data 11.01.2008 ai nn. 1680/1048 (allegato 3).

3) La sottoscritta ha reperito in atti il certificato di stato civile acquisito in data 11.04.2016 dal quale risulta che la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX è nubile (allegato 4).

4) Agli atti è presente certificato notarile per mano del notaio Gustavo Trotta in data 12.07.2013 attestante l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato di cui il seguente elenco (allegato 2).

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- Ipoteca n.i 1681/266 del 11.01.2008 per € 180.000,00 a favore di BANCA PER LA CASA SPA, con sede in Milano c.f. 13263030150, contro XXXXXXXX, gravante sulla p.lla 711 sub 5 del foglio 7;
- Ipoteca legale n.ri 2507678493 del 07.04.2006 per € 58.395,46 a favore di GEST LINE SPA con sede in Napoli, domicilio ipotecario eletto alla via Bracco n.20 contro XXXXX, gravante fra altri beni sulla p.lla 711 sub 5 del foglio 7;
- Trascrizione di pignoramento n.ri 26448/20145 del 26.06.2013 a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma.

## **QUESITO B**

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**1)** *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
  - *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;*
  - *la superficie commerciale ed utile;*
  - *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
  - *tutti i riferimenti catastali attuali;*
  - *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

### **Identificazione progressa dei beni**

**1)** *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;*
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*

- i dati indicati in eventuali precedenti

pignoramenti. Ai fini di cui sopra, allegghi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

## **RISPOSTA QUESITO B**

### **Identificazione e descrizione attuale del bene.**

1) Tipologia del bene: abitazione di tipo civile composta da soggiorno con cucina a vista, letto, pluriuso, cucina, bagno e balcone.

Dati attuali: Comune di Casoria (Na), Via Arturo Toscanini n.13, piano secondo int.4, scala unica.

Superfici: superficie commerciale pari a ca. mq 88.35, superficie utile netta pari a c.a mq 70,80. Il bene risulta parte di un frazionamento nella quale è stato effettuato un ampliamento pari a ca. mq 5,63 che risulta non sanabile.

Dati catastali: abitazione di tipo civile sita in Casoria Napoli Via Arturo Toscanini n. 13, riportato in catasto fabbricati del detto comune foglio 7 p.lla 711 sub 5, piano 2 int. 4, cat A/2, cl.5, vani catastali 4, r.c. € 289,22.

Confini: cassa scala, altro appartamento al piano, via Toscanini e cortile. Tali confini corrispondono con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza.

Descrizione attuale del bene: il bene è ubicato al secondo piano di una palazzina a destinazione residenziale, di quattro piani, oltre piano cantinato e piano terra, con scala unica e priva di ascensore. La scala serve una abitazione per piano, fatta eccezione per il secondo dove sono presenti due appartamenti (allegato 8.7, foto 1,4). Non è presente amministrazione condominiale né servizio di portineria. Dal civ. n.13 della via Toscanini ci si immette in un area comune pavimentata, protetta da muro basso sormontato da cancellata in ferro, che cinge il fabbricato (foto 2) su due lati e sulla quale prospetta l'ingresso al vano scala. Al pianerottolo al secondo piano, salendo sulla destra, è posta la porta di ingresso all'immobile in ferro, rivestita con pannelli in legno laccato bianco (foto 4,10) che immette direttamente nel soggiorno di ca. mq 24,42 (foto 6,7,10), collegato a sua volta alla cucina-pranzo di ca. mq 13,72 (foto 8,9). Sulla sinistra entrando è presente un locale, privo di areazione diretta, di ca. mq 10,11 adibito a cameretta (foto 7,18), a seguito del quale si trova un disimpegno di ca. mq 4,01 (foto 11,12) che conduce alla camera da letto di ca. mq 14,23 (foto 16,17) ed al bagno di ca. mq 8,11 (foto 13-15). Tutti i locali descritti, ad eccezione della cameretta, prospettano su un balcone di ca. mq 31,66 (foto 19,20) che circonda l'intero affaccio della casa.

Lo stato di manutenzione è buono ed è da riferire alla ristrutturazione effettuata nel 2007, allorché l'attuale occupante l'immobile vi si trasferì con il proprio nucleo familiare operando migliorie nelle finiture e rinnovamento degli impianti (elettrico, idraulico e riscaldamento), oltre ad alcune modifiche interne. In particolare fu abbattuto il tramezzo di separazione tra la cucina ed il bagno, fu realizzato il piccolo ambiente a sinistra dell'ingresso e fu realizzato il piccolo ampliamento del soggiorno sul balcone, utilizzando la rientranza presente tra la cassa scala e il muro esterno della contigua cucina.

Gli ambienti della casa sono pavimentati con piastrelle in monocottura di colore chiaro di formato quadrato simili al cotto e le pareti tinteggiate con pittura ad effetto tamponato di colore talvolta giallo talvolta rosa, ad eccezione del bagno, dotato di vasca idromassaggio, ove il rivestimento ceramico, di formato rettangolare e di colore verde e bianco, riveste anche le pareti sino ad un'altezza di ca. m 2,50.

Le condizioni di illuminazione ed areazione sono soddisfatte, essendo dotato di doppia esposizione a sud-est e sud-ovest (foto 19,20,21) e non avendo nelle vicinanze edifici di consistente altezza.

Le porte interne sono in legno, del tipo noce, la porta di ingresso blindata, gli infissi interni a taglio termico e relativi serramenti esterni sono in alluminio di colore bianco.

Non sono stati esibiti certificazioni impiantistiche, il riscaldamento è autonomo mediante

caldaia collocata nel balcone (foto 20). È presente un unico split per l'aria condizionata ubicato nel soggiorno.

2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, dal titolo di proprietà per notaio Giustino Rossi di Napoli in data 13.12.2007 rep. n. 61358, racc. n. 22427, all'art. 3 risulta che il bene è stato venduto "a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive risultanti da giusto titolo, con i proporzionali diritti condominiali a norma di legge sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato, nulla escluso ed effettuato" (allegato 3).

Si fa presente però che il fabbricato fu realizzato in assenza di titolo edilizio e fu presentata al Comune di Casoria a nome di XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Napoli in data XXXXXXXX, domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 01.10.1986 prot. n.4447, per una palazzina costituita da piano cantinato, piano terreno e tre piani, ognuno con un appartamento a piano, cinta su due lati da viale comune (allegato 6). Tale pratica è tuttora in via definizione. Allo stato attuale tuttavia e per quanto è stato possibile rilevare, emergono numerose difformità rispetto alla su citata domanda, da riferire ad aumenti consistenti nella volumetria e a modifiche di sagoma e prospetti esterni.

Eventuali diritti proporzionali condominiali sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato, ricadenti sull'immobile, per quanto detto risulterebbero oggi pertanto di difficile individuazione e quantificazione.

Si deduce quindi che l'immobile fu trasferito alla debitrice a seguito di un frazionamento operato su un bene con domanda di concessione ancora non definita, per il quale fu però presentata planimetria presso il catasto alla data 19.10.1986 (allegato 5.3).

Il fabbricato non è dotato di amministrazione condominiale né di regolamento di condominio.

Sono stati effettuati accurati rilievi metrici e fotografici, riportati in allegati che consentono una completa identificazione del bene (cfr. allegato 8).

3) Trattandosi di bene immobile e non di terreno, la scrivente si è limitata a redigere autocertificazione di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 15 della legge n. 183/2011 (allegato 7.1) da cui risulta che in base agli strumenti urbanistici vigenti il bene rientra in zona G - Commerciale e Terziaria- Supporto Stradale e parte in zona E3 - verde di rispetto autostradale, le cui prescrizioni urbanistiche escludono la destinazione residenziale, consentendo le sole abitazioni del personale di esercizio e custodia degli impianti commerciali (allegato 7.2).

### **Identificazione pregressa dei beni**

1) Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze risulta che:

- Il bene oggetto di pignoramento è identificato come abitazione di tipo civile sita in Casoria Napoli Via Arturo Toscanini n. 13, riportata in catasto fabbricati del detto comune foglio 7 p.lla 711 sub 5, piano 2 int. 4, cat A/2, cl.5, vani catastali 4, R.C. € 289,22.

Al fine di rendere più agevole il quadro della provenienza si indica il quadro cronologico dei passaggi di proprietà.

#### Passaggi di proprietà

13.12.2007 – Il bene pervenne alla sig.ra XXXXXXXX con atto di compravendita per notaio Giustino Rossi di Napoli rep. n. 1680/1048 trascritto presso l'Agenzia Napoli 2 in data 11.01.2008 ai nn. 1680/1048 per acquisto dai signori XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Napoli l'XXXXXXX e XXXXXXXX, nato a Cicciano (NA) XXXXXXXX;

30.03.1984 – Alla sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni con il sig. XXXXXXXX, il terreno identificato al C.F. al foglio 7 p. lla 30, poi diventata 711, sul quale insiste il bene pervenne per acquisto dalla sig.ra XXXXXXXX, con atto di compravendita per notaio Luigi D'Anna rep. 57563, registrato a Napoli il 16.04. 1984 al n.6064, trascritto a Napoli 2 in data 07.05.1984 ai nn. 14435/12403.

- I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione identificano come oggetto del pignoramento l'appartamento di tipo civile sito nel Comune di Casoria alla Via Toscanini n.13, secondo piano, distinto dal numero interno quattro, riportato in catasto fabbricati del detto comune foglio 7 p.lla 711 sub 5, piano 2 int. 4, cat A/2, cl.5, vani catastali 4, R.C. € 289,22.

- Si allegano visure catastali storiche per soggetto, per immobile e visura planimetrica presentata presso il catasto alla data 19.10.1986 e richiesta dalla scrivente alla data del 13.07.2016 (allegato 7).

2) Il fabbricato in cui ricade il bene fu realizzato in assenza di concezione edilizia e fu presentata a nome di XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Napoli in data XXXXXXXX, domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Casoria in data 01.10.1986 prot. n.4447 (allegato 6). Nell'atto di compravendita con cui la debitrice acquistò l'immobile dalla sig.ra XXXXXXXX (allegato 3) è riportato un certificato, rilasciato dal Comune di Casoria in data 23.06.2006, attestante la congruità dell'oblazione pagata dalla stessa sig.ra XXXXXXXX. Tuttavia, da quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo e come già riferito in precedenza, lo stato attuale dell'intero fabbricato è difforme da quanto

rappresentato nella domanda di concessione in quanto sono stati effettuati numerosi incrementi di volumetria e di modifica nei prospetti esterni (allegati 8.1 e 8.7 foto 1), che saranno descritti in risposta al quesito E) e che risultano non sanabili (allegato 4.3).

La planimetria catastale, presentata il 29.10.1986 è conforme al grafico della domanda di sanatoria per la porzione dell'appartamento indicato all'int.2 al piano 2 e successivamente frazionato; sono invece presenti difformità con la planimetria di rilievo allo stato attuale, evidenziate nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.4).

In particolare per quanto riguarda la distribuzione interna, il soggiorno è stato unito alla cucina attraverso l'abbattimento del tramezzo di separazione ed il bagno è stato leggermente ingrandito; aumento di superficie coperta e modifica nel prospetto esterno sono state effettuate in corrispondenza del locale soggiorno la cui superficie ha acquisito parte dell'antistante balcone, pari a ca. mq 5,63.

Per regolarizzare catastalmente l'immobile è necessario aggiornare la visura planimetrica a mezzo di procedura DO.C.Fa per la quale si prevede un costo pari ad Euro 400,00 oltre oneri contributivi, IVA e spese di segreteria pari ad euro 50,00.

Si fa presente tuttavia che l'aggiornamento catastale redatto sullo stato attuale rappresenterebbe il bene con i descritti abusi che non risultano sanabili.

### **QUESITO C**

#### **Stato di possesso**

*1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

*2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

*3) Determini il valore locativo del bene.*

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..*

*Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

## **RISPOSTA QUESTITO C**

### **Stato di possesso**

1) L'immobile risulta attualmente abitato senza titolo di occupazione dalla sig.ra XXXXX, nata a Napoli ilXXXXX carta di identità n. XXXXXXXX e dal suo nucleo familiare composto dal marito sig. XXXXXXXX nato a Napoli il XXXXXXXX e dai due figli minori(allegato 1). A mero titolo indicativo si fa presente che in sede di accesso, come riportato in verbale, l'occupante sig.ra XXXXXX dichiarava l'intenzione di volersi attivare a mezzo di un proprio procuratore per l'eventuale acquisizione del bene.

2) L'immobile risulta attualmente abitato senza alcun titolo di occupazione ed in particolare non risultano stipulati contratti di locazione.

3) Il valore locativo del bene in buono stato conservativo, alla luce di quanto riportato dalle quotazioni OMI, ultimo semestre pubblicato 2° semestre 2015, fascia/zona Periferica/Calvanese zona D4 , per abitazioni civili in stato conservativo normale il valore medio del canone di locazione è pari a circa € 3,8/mq. La superficie utile rilevata risulta pari ca. mq 74,60, per cui un canone congruo di locazione può essere indicato in € 285,00/mese.

## **QUESITO D**

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

**1)** *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

*- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*

*- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso;*

*- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

*- sequestri penali ed amministrativi;*

*- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul*

*bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

**2)** *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

**3)** *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale , anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

## **RISPOSTA QUESITO D**

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

- La sottoscritta ha accertato che sul bene esecutato non risultano vincoli ed oneri di ogni tipo e natura a favore di terzi alla data della trascrizione del pignoramento ed alla attualità; non risultano ulteriori servitù attive e passive e formalità ipotecarie né domande giudiziali e giudizi in corso o sequestri penali ed amministrativi.

- Non risultano gravare sul bene vincoli di natura artistica, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile né risultano diritti demaniali o usi civici.

- Il fabbricato non è costituito in condominio e quindi non esiste alcun regolamento ad esso riferibile. Non è quindi possibile specificare quali siano le spese di gestione e manutenzione del bene.

Tutto ciò premesso però è doveroso segnalare che, come già sopra riferito, e come risultante dall'atto notarile di acquisto del 13.12.2007 per notaio Rossi (allegato 3), l'immobile risulta costruito in assenza di concessione edilizia e risulta presentata domanda in sanatoria in data 01.10.1986 attualmente in corso di definizione.

-Per quanto attiene ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, la scrivente ha redatto autocertificazione di destinazione urbanistica(allegato 7.1).

## **QUESITO E**

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

*1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la*

conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria .

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di

*opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:*

*verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*

*4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integrazioni e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

### **RISPOSTA QUESITO E**

1) Il fabbricato in cui ricade il bene fu realizzato in assenza di titolo edilizio.

A nome di XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Napoli in data XXXXXXXX, fu presentata al Comune di Casoria domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 01.10.1986 prot. n.4447, per la quale fu pagata l'intera oblazione, così come risulta dal certificato di congruità dell'oblazione, rilasciato dal Comune di Casoria il 23.06.2006 ed allegato al titolo di proprietà per notaio Giustino Rossi (allegato 3).

Oggetto della domanda di concessione, acquisita presso l'Ufficio di Pianificazione e controllo del territorio ed integralmente allegata al presente elaborato peritale (allegato 6), è una palazzina costituita da piano cantinato, piano terreno (nel grafico indicato come piano rialzato) e piano primo destinati ad un appartamento su due livelli int.1, piano secondo e piano mansardato, composti entrambi da un appartamento per piano, aventi rispettivamente int.2 e int.3 (allegato 6). Un fabbricato nel suo complesso a 5 livelli, per tre abitazioni oltre cantine, la cui realizzazione fu completata nel 1983 e per la quale, dal settembre del 1986 al luglio del 1989 mediante 8 versamenti, furono pagate oblazioni congrue per un totale di Lire 19.200.240 (€ 9.916,00).

Lo stato attuale presenta difformità consistenti rispetto alla domanda di sanatoria: il piano terzo, in origine mansardato, ospita un appartamento con la stessa superficie dei piani sottostanti; è stato realizzato un ulteriore immobile al piano quarto, e nello specifico al secondo piano, il bene oggetto del procedimento deriva dal frazionamento, non autorizzato, in due unità dell'originario unico appartamento al secondo piano (allegato 6.2, planimetria piano secondo).

L'immobile non è provvisto di titolo di abitabilità/agibilità essendo ancora pendente la pratica di sanatoria.

L'immobile ha destinazione d'uso residenziale, non compatibile con quella prevista dagli strumenti urbanistici (allegato 7). Nello specifico, visto il Piano Regolatore Generale del Comune di Casoria (NA), adottato con delibera del Commissario Prefettizio n. 570 del 06.09.1972 ed approvato con Decreto di Presidente della Giunta Regionale della Campania n.5106 del 24.04.1980; vista la Variante al PRG predetto, approvata con Decreto Sindacale dn.161 del 18.11.1987 pubblicata sul BURC n.22 del 18.04.1988; il suolo su cui ricade l'immobile è assoggettato alle seguenti prescrizioni urbanistiche per la Zona G – Commerciale e terziaria – Supporto Stradale e parte in E 3 – verde di rispetto autostradale, in cui *"sono tassativamente escluse le residenze e sono consentite le sole abitazioni del personale di esercizio e custodia degli impianti commerciali"*.

Il fabbricato, così come da domanda di sanatoria (allegato 6) fu realizzato per gli originari 5 livelli entro il 1983 (allegato 6).

2) Dal confronto tra la domanda di sanatoria del 1986 e lo stato attuale emerge che: le superfici dichiarate sono inferiori a quelle attualmente esistenti; i prospetti sono diversi.

Pertanto il rilascio del Condono edilizio, la cui definizione è ancora in corso, presupporrebbe il seguente iter: richiesta di definizione della pratica da parte dei proprietari degli immobili nel fabbricato; diniego della stessa da parte del comune per le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e gli allegati grafici allegati alla domanda; richiesta di ripristino dello stato come da domanda di sanatoria nei termini indicati dal comune, pena decadenza della pratica.

Il ripristino implicherebbe consistenti demolizioni per i volumi non sanabili realizzati successivamente al 01.10.1983.

Pertanto l'immobile in base agli artt. 36 e 37 del DPR 380/01 così come rilevato allo stato attuale non può essere sanato.

In merito alla sanabilità in caso di vendita nell'ambito della esecuzione immobiliare, anche se gli abusi riscontrati sono stati realizzati entro il 1983, le ragioni creditorie sono successive al 2003 e così come certificato in data 03.10.2016 dall'Ufficio tecnico *"pur considerando che l'immobile è oggetto di trasferimento derivante da procedura esecutiva, la domanda di sanatoria delle ulteriori opere abusive non può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile in quanto le ragioni di credito sono sorte in data successiva al D.L. n. 269 del 01.10.2003 convertito con legge n.326 del 24.11.2003, pertanto il cespite in questione, stante gli ulteriori abusi realizzati, non*

è condonabile" (allegato 4.3).

3) La domanda di sanatoria, tuttora in corso di definizione, fu protocollata presso il Comune di Casoria al n.4447 in data 01.10.1986 a nome di XXXXXXXX XXXXXXXX, per la cui definizione risultano saldate le oblazioni (€ 9.916,00) ma non gli oneri concessori pari ad € 15.264,00 oltre interessi da calcolarsi al momento di richiesta del rilascio.

Risulta inoltre necessario, ai fini del completamento della pratica, procedere all'integrazione della stessa con alcune documentazioni previste (concessione edilizia, dichiarazione di agibilità, condono) quali il certificato di idoneità statica, perizia giurata, documentazione fotografica, grafici di rilievo, certificati anagrafici.

Per quanto riguarda la determinazione dei costi necessari per la demolizione delle parti abusive ai fini della sanabilità, la scrivente ribadisce che la domanda di sanatoria fu presentata per l'intero fabbricato, di cui il bene pignorato costituisce una porzione. Pertanto la quantificazione della demolizione degli abusi non sanabili ricadenti nella porzione di fabbricato costituita dal bene in esame risulta del tutto subordinata a quella degli abusi non sanabili presenti nell'intero fabbricato in cui ricadono beni non oggetto del presente procedimento.

### **Quesito F**

#### **Formazione dei lotti**

*1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

*2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*

*proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

### **RISPOSTA QUESITO F**

#### **Formazione dei lotti**

1) Il bene oggetto di pignoramento è un'abitazione di tipo civile di media quadratura, dotata di un unico ingresso e priva delle caratteristiche idonee per una ulteriore divisibilità.

Il bene risulta pignorato per intero, in danno alla debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXX. La sottoscritta procede pertanto alla stima dell'intero compendio pignorato.

### **Quesito G**

#### **Valore del bene e costi**

*1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :*

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- stato di conservazione dell'immobile;*
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

*2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

*il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

*3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

### **RISPOSTA QUESITO G**

#### **Valore del bene e costi**

La sottoscritta, prima di determinare il valore dell'immobile, riferisce sul criterio di stima adottato.

### Indicazione del criterio di stima dell'immobile

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le metodologie da adottare. I vari criteri di valutazione, basati sulla tipologia dell'immobile, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare e vanno pertanto individuati selezionando quello più adatto a definire il valore dell'oggetto specifico. A tale scopo è necessario comprendere con chiarezza il fine di una stima onde pervenire ad un risultato che soddisfi, sotto tutti gli aspetti, la necessità dell'operazione.

La selezione del criterio o dei criteri, costituisce pertanto una scelta fondamentale che influisce direttamente sul valore della stima.

Due sono i procedimenti o metodi che possono essere identificati: il metodo diretto o sintetico e il metodo indiretto o analitico.

Il metodo di stima diretto si basa sulla comparazione e si usa ogni volta che sia possibile ricavare, direttamente dal mercato, una scala di valori noti riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima.

Si ricorre invece al metodo di stima indiretto quando ci si trova nell'impossibilità di formare una scala di valori noti ed è quindi necessario cercare elementi analitici diversi ed eterogenei che, opportunamente elaborati, consentono di determinare il valore del bene da valutare.

### Scelta del criterio di stima.

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il criterio di stima diretto basato sulla comparazione di una scala di valori noti, riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima, che sono stati ricavati direttamente dal mercato in quanto meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dall'esperienza personale, dallo stato dell'immobile, dall'uso, dalla zona in cui ricade e dai prezzi medi applicati.

Il parametro tecnico preso a base di tale criterio è il metro quadro di superficie commerciale assumendo come prezzo unitario il valore ottenuto dalla media tra i prezzi massimi di mercato verificati nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare, come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi e in condizioni normali di conservazione.

Da indagine di mercato effettuata presso agenzie immobiliari (Tecnocasa, Gabetti, Toscano etc.), riviste specializzate del settore, principali portali internet (casa.it, immobiliare.it), banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) riferiti all'anno 2015 -2° semestre zona D4, Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Napoli,

mediatori immobiliari e professionisti operanti nel settore edilizio, riferiti alle zone ove sono ubicati gli immobili in esame, si è arrivati all'individuazione del prezzo medio – massimo pari ad Euro 1.600/mq per beni ricadenti nella zona dell'immobile oggetto del procedimento e aventi caratteristiche simili.

**Destinazione:** Abitazioni di tipo civile

**Prezzo medio-massimo:** Euro 1.700,00

#### Descrizione del bene e indicazione delle superfici

1) Tipologia del bene: il bene oggetto del procedimento è un'un'abitazione di tipo civile composta da soggiorno con cucina a vista, letto, pluriuso, cucina, bagno e balcone.

Dati attuali: tale bene è ubicato nel Comune di Casoria (Na) alla Via Arturo Toscanini n.13 al piano secondo int.4 scala unica.

Superfici: la superficie commerciale è pari a ca. mq 88,35, la superficie utile netta è pari a ca. mq 70,80. Nel bene è stato effettuato un ampliamento pari a ca. mq 5,63 non sanabile

Dati catastali: il bene è identificato come abitazione di tipo civile sita in Casoria Napoli Via Arturo Toscanini n. 13, riportato in catasto fabbricati del detto comune foglio 7 p.la 711 sub 5, piano 2 int. 4, cat A/2, cl.5, vani catastali 4, R.C. € 289,22.

Confini: cassa scala, altro appartamento al piano, via Toscanini e cortile.

#### Indicazione delle superfici utili nette dei singoli ambienti

- soggiorno ca. mq 20,62
- cucina/pranzo ca. mq 13,72
- letto ca. mq 14,23
- pluriuso ca. mq 10,11
- disimpegno ca. mq 4,01
- bagno ca. mq 8,11
- balcone ca. mq 33,03

Tot. sup. utile mq 70,80

Tot. sup. balconi mq 33,03 (al 25% fino a 25 mq – eccedenza al 10%) = mq 7,05

La superficie commerciale vendibile pari alla somma delle superfici di tutte le parti costituenti l'immobile in esame, debitamente omogeneizzate tra loro in base alla tipologia e destinazione d'uso delle stesse, oltre i muri perimetrali e muri perimetrali in comunione al 50%) risulta pari a ca. mq 88,35.

Valore commerciale dell'immobile in piena proprietà, libero e perfettamente commerciabile

Per quanto su detto, il più probabile valore commerciale dell'immobile, stimato in buone

condizioni e libero, risulta pari approssimando per difetto a ca. € 150.000/00 (Euro centocinquantamila/00)

(€ 1.700/mq x mq 88,35 = € 150.195/00)

#### Decurtazioni sul valore commerciale

Al prezzo medio-massimo sono poi da riferire dei coefficienti che lo modificano in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile, al fine di stabilirne il prezzo in base alla rispondenza a classi di descrizioni che maggiormente ne precisano il valore in base alla tipologia.

Tali caratteristiche sono:

- Caratteristiche posizionali estrinseche, dovute alla ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo: la posizione suburbana del bene è già valutata nella indicazione del prezzo medio-massimo;
- Caratteristiche posizionali intrinseche, dovute alla esposizione, luminosità, soleggiamento e grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati: il bene, posto al secondo piano, gode di buone condizioni di luminosità e soleggiamento, mentre riguardo alla grandezza si è rilevato che il vano destinato a camera per ragazzi (pluriuso) non soddisfa pienamente la dimensione minima per la destinazione né è provvisto di areazione diretta;
- Caratteristiche tecnologiche, dovute allo stato rifinitura, di conservazione e vetustà dell'immobile, nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento: le condizioni di manutenzione del bene sono buone;
- Caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico: non si rilevano particolari ostacoli alla redditività dell'immobile che, però è attualmente abitato da un nucleo familiare senza alcun titolo di occupazione.

Le caratteristiche sono valutate mediante l'applicazione dei coefficienti desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati:

max%	min%	
prezzo di mercato	prezzo di mercato	
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35:5	Kpe 0,35
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25:5	Kpi 0,23
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30:10	Kpt 0,28
- caratteristiche produttive	Ke 10:5	Ke 0,09
<hr/>		
K max = 100	K min =25	K%= 0,95

Pertanto il valore finale dell'immobile in esame, rapportato alla piena proprietà e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è dato dal prodotto del valore commerciale per il coefficiente  $K\%=93$ , detrattivo in ragione delle limitazioni connesse alle caratteristiche su esposte.

Valore commerciale ( $\text{€ } 150.000 \times 0,95$ ) =  $\text{€ } 142.500/00$  che arrotondando per eccesso è pari a  $\text{€ } 143.000,00$  (Euro centoquarantatremila/00).

**Adeguamenti e correzioni del valore di stima del bene nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp.att.c.p.c. nuova formulazione.**

Tenuto conto del fatto che il bene si trova in buono stato di conservazione ma che su di esso sono stati riscontrati abusi edilizi, nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, si ritiene che la riduzione del valore di mercato, avendo riguardo alla riduzione del valore praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, possa stabilirsi nella misura del 10 % del prezzo di mercato.

La scrivente individua un prezzo base d'asta del cespite pari al valore di mercato detratto il 5%:  $V \text{ asta} = V - 5\% V = \text{€ } 143.000/00 - \text{€ } 14.300/00 = \text{€ } 128.700/00$  che arrotondato per eccesso risulta pari ad  $\text{€ } 129.000/00$ .

Sulla scorta di quanto ulteriormente richiesto, il nuovo valore di mercato della piena proprietà del bene risulta pari ad Euro 129.000,00 (centoventinovemila/00).

**SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**Lotto unico** – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Casoria (NA) alla via Arturo Toscanini n.13, piano secondo scala unica, composta da soggiorno, cucina/pranzo, pluriuso, disimpegno, camera da letto, bagno, oltre balcone, altezza interna pari a ca. m 3,00, avente superficie commerciale è pari a ca. mq 88, 35, confinante con cassa scala, altro appartamento al piano, via Toscanini e cortile, riportato in catasto fabbricati del detto comune foglio 7 p.lla 711 sub 5, piano 2 int. 4, cat A/2, cl.5, vani catastali 4, R.C. € 289,22.

**PREZZO BASE euro 129.000/000**

nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

**CONCLUSIONI**

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente perizia tecnico-estimativa si può ragionevolmente affermare che il più probabile valore dell'immobile oggetto di pignoramento nella seguente procedura è pari a  $\text{€ } 129.000/00$  (Euro centoventinovemila/00).

La sottoscritta:

- ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte, ed ha redatto la relazione articolandola secondo lo schema disposto dalla S.V Ill.ma;

-ha allegato all'elaborato i documenti descritti nel seguente elenco:

1. COPIA DEL VERBALE DI ACCESSO, 07.06.2016
2. CERTIFICATO IPOCATASTALE
  - 2.1.Certificato ipocatastale per notaio Gustavo TROTTA, depositato 03.09.2013
3. TITOLO DI PROPRIETÀ
  - 3.1.Atto di compravendita per notaio Giustino ROSSI rep.61358/22427, 13.12.2007
4. CERTIFICATI
  - 4.1.Certificato di stato civile, 11.04.2016
  - 4.2.Certificato di residenza, 03.01.2013
  - 4.3.Certificato ufficio pianificazione e controllo comune di Casoria, 04.10.2016
5. VISURE CATASTALI
  - 5.1.Visura storica per soggetto, 17.05.2016
  - 5.2.Visura storica per immobile, 17.05.2016
  - 5.3.Visura planimetrica, 13.07.2016
6. ATTI E DOCUMENTI
  - 6.1.Domanda di sanatoria comune di Casoria, 01.10.1986 prot. n.4447
  - 6.2.Grafici allegati domanda di sanatoria comune di Casoria, 01.10.1986 prot. n.4447
7. DESTINAZIONE URBANISTICA
  - 7.1.Autocertificazione di destinazione urbanistica, 08.10.2016
  - 7.2.Prescrizioni urbanistiche zona G – Variante al PRG
8. GRAFICI REDATTI DAL CTU
  - 8.1.Inquadramento urbano dell'immobile
  - 8.2.Planimetria di rilievo con indicazione superfici nette
  - 8.3.Planimetria di rilievo con indicazione superfici commerciali
  - 8.4.Indicazione delle difformità tra lo stato rilevato e la visura planimetrica catastale
  - 8.5.Indicazione delle difformità tra lo stato rilevato e i grafici allegati alla domanda di sanatoria
  - 8.6.Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa
  - 8.7.Rilievo fotografico, foto 1-21

- ha provveduto a depositare il proprio elaborato peritale secondo le modalità fissate nel provvedimento di nomina, con allegazione della scheda sintetica redatta secondo il modello in uso;

- ha allegato alla presente relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti, compresi il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale, copia del titolo di proprietà, del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta oltre quella ritenuta di supporto alla vendita;

- non ha consegnato alla debitrice la scheda contenente le notizie utili alla procedura e le avvertenze sulle possibilità di evitare la vendita in quanto non presente sui luoghi e non costituita;

- dichiara inoltre la propria disponibilità ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua

presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;

- ha richiesto le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'ufficio;
- ha provveduto a trasmettere copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti e alla debitrice nel termine di trenta giorni prima della udienza fissata per la vendita alla data del 29.11.2016, come da ricevute delle avvenute comunicazioni.

*La sottoscritta, certa di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, resta a disposizione per eventuali chiarimenti, osservazioni e repliche delle parti.*

Con osservanza

Napoli, 16 ottobre 2016

Arch. Carolina Cigala

