

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**  
**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE**  
**52/2015 RGE**

PROCEDIMENTO	n. 52/2015 RGE
CREDITORE PROCEDENTE	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
DEBITORI ESECUTATI	<del>REDAZIONE</del>
ELABORATO	RELAZIONE CTU
GIUDICE ESECUTORE	Dott. Antonio Cirma
CTU	Arch. Donatella Parlato
LUOGO E DATA	Napoli, 05.06.2018

**DONATELLA PARLATO - ARCHITETTO - [donatella.parlato@archiworldpec.it](mailto:donatella.parlato@archiworldpec.it)**

**Via Camillo de Nardis, 10 - 80127 - Napoli**  
**Mobile 3383438557 - tel e fax 0815602233**



## INDICE

PREMESSA .....	4
1. QUESITI .....	4
INDAGINI PERITALI.....	12
2. RELAZIONE.....	13
2.1 PRIMO QUESITO .....	13
2.2 SECONDO QUESITO .....	15
2.3 TERZO QUESITO .....	19
2.4 QUARTO QUESITO .....	20
2.5 QUINTO QUESITO .....	20
2.6 SESTO QUESITO .....	22
2.7 SETTIMO QUESITO.....	22
2.8 OTTAVO QUESITO.....	25



## **PREMESSA**

Il giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Antonio Cirma ha conferito incarico, previo giuramento effettuato per via telematica, alla sottoscritta arch. Donatella Parlato, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Napoli con il n. 7469, di consulente tecnico di ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare 52/2015 R.G.E. promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro ██████████.

In quella sede, il G.E. ha formulato i quesiti più innanzi riportati e ha invitato la sottoscritta a trasmettere l'elaborato peritale alle parti e a depositare lo stesso nel termine indicato nella nota d'incarico, ovvero entro 30 giorni antecedenti l'udienza fissata per il 05.07.2018 cioè entro il 05.06.2018.

## **1. QUESITI**

---

### **A**

#### **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.**

1. **Verifichi**, prima di ogni attività, la completezza dei documenti 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;
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);
3. **Acquisisca**, se non già in atti e ove necessario:
  - a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, attestante lo stato patrimoniale dello stesso nel 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 certificazione 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 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.

### **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 ad 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;
- 2 Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza ed al regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3 Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato, ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 uater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex. Art. 591 bis c.p.c.

#### **IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

1 L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- Deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati della relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex. Art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- Deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- Deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subaltero);



- Deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte in ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- Se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni del prosieguo;
- Se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

2 L'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. Al riguardo, l'esperto:

- In primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- In secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda previa specifica autorizzazione del giudice dell'esecuzione e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, nell'ipotesi in cui le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indichi in ogni caso, i costi necessari da sostenere da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

## C

### STATO DI POSSESSO

- 1- **Accerti se l'immobile è libero o occupato, provvedendo a relazionare su tale circostanza immediatamente al giudice dell'esecuzione, in ogni caso entro trenta giorni dal conferimento dell'incarico; 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 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 al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

## D

### **ESISTENZA DI FORMALITA', 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 soprintendenze 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 delle trascrizione del pignoramento ed alla data attuale;
- Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi tipo e natura;
- Domande giudiziali e giudizi in corso;
- Vincoli di ogni natura e tipo con particolare attenzione ai vincoli storico-artistici, 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 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari all'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'amministrazione l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa del 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 di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.



## E

### REGOLARITA' 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 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 opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

3 – Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale, la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ai sensi della legge n. 724 del 1994, segnalandone immediatamente al giudice dell'esecuzione prima di procedere oltre con le 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, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati; verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino



nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5 - la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6 - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

## F

### FORMAZIONE DEI LOTTI

1 - Accerti 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 - Riferisca, 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, prevedendo gli eventuali conguagli in denaro e procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del giudice dell'esecuzione; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero bene, verificando 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.

## 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.

**Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**





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. 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione), da valutarsi in ragione delle età e, quindi, delle tabelle di valutazione previste dai decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro d.P.R. 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 ogni genere 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.

- 4 - 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.

## H

### PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, piano \_\_\_\_ int. \_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure,

l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);



PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe



### **INDAGINI PERITALI**

---

La sottoscritta, in esito al mandato ricevuto, ha effettuato le operazioni di seguito riportate in ordine cronologico:

**28.02.2018:** indagini presso il N.C.E.U. volte ad acquisire la visura catastale storica e la planimetria aggiornata del bene sottoposto a pignoramento;

**28.02.2018:** visure ipotecarie relative all'immobile pignorato e alla debitrice eseguita;

**28.02.2018:** istanza al Comune di Melito di Napoli volta ad acquisire tutte le informazioni di natura edilizia ed urbanistica richieste nonché i certificati di stato civile e patrimoniale della debitrice eseguita;

**02.03.2018-14.03.2018-19.03.2018:** acquisizione atti di proprietà via mail da parte dei Notai Orsi e Cimmino;

**02.03.2018-04.04.2018:** acquisizione certificato vincoli presso la Soprintendenza per i beni Culturali per la Provincia di Napoli;

**15.03.2018:** accesso all'immobile pignorato come da convocazione del custode giudiziario nominato avv. Beatrice Bourelly;

**13.04.2018:** istanza all'Agenzia delle entrate protocollo n. 54878 volta a verificare l'esistenza di contratti di locazione relativi all' immobile pignorato.



## 2. RELAZIONE

L'immobile, sito in Melito di Napoli alla via Pizzone n. 25, piano T, al NCEU al foglio 5, p.la 414, sub 10, cat. A/4 è sottoposto a pignoramento per l'intero in virtù dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 04.03.2015 ai nn. 7496/6169 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SPA, creditore procedente, e contro Capriello Annunziata.

### 2.1 PRIMO QUESITO

A

#### VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.

**1-Verificati**, prima di ogni attività, la completezza dei documenti 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;

**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);

**3-Acquisisca**, se non già in atti e ove necessario:

c) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, attestante lo stato patrimoniale dello stesso nel momento dell'acquisto;

d) 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 certificazione 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 pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente, alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Dall'analisi della documentazione presente agli atti, si è rilevata la presenza del certificato notarile redatto dal Notaio Silvio Scaglia (cfr. all.1) con studio in Agrigento, viale della Vittoria n. 193. Nella certificazione ipocatastale è riportato che l'immobile pignorato:

- è sito in Melito di Napoli alla via Pizzone n. 25, piano terra;
- è censito al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 5, p.la 414, sub 10, cat. A/4 (cfr. all. 2). Lo stesso è stato originato dalla soppressione delle unità immobiliari censite in catasto con il foglio n. 5, part. 414, sub. 2 e 3 (cfr. all. 3);
- è di proprietà di ~~XXXXXXXXXXXX~~, nata a Napoli il 13.03.1982 C.F. CPRNNZ82C53F839Q, coniugata in regime di separazione dei beni (cfr. all. 4-13) alla quale è pervenuto in forza dei seguenti titoli (cfr. all. 4):
  1. Atto di compravendita per Notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 19.11.2009, repertorio 98303, raccolta 58806, trascritto il 25.11.2009 ai nn. 69072/49936 da potere della signora ~~XXXXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXX~~ il ~~03.02.1982~~ C.F. ~~XXXXXXXXXX~~
  2. Atto di Compravendita per Notaio Alfonso Monda del 04.04.2008, repertorio 170662, raccolta 30740, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 09.04.2008 ai nn. 18834/11727 da potere di ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXX~~





- 00651990582 e contro [REDACTED] per un importo di € 120.000,00 a fronte di un capitale di € 60.000,00;
- 2- ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo del 04.04.2008 ai rogiti del Notaio Monda Alfonso di Napoli, rep. 170663 iscritta in data 09.04.2008 ai nn. 18835/3873 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SPA e contro [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per un importo ipotecario di € 154.323,28 a fronte di un capitale di € 77.161,64 che grava sull'immobile oggetto di esecuzione;
- 3- TRASCRIZIONE di atto di pignoramento immobiliare del 14.01.2015 rep. 11970 trascritto il 04.03.2015 ai nn. 7496/6169 a favore di Monte dei Paschi di Siena SPA e contro Capriello Annunziata nata a Napoli il [REDACTED]

La sottoscritta in esito al mandato ricevuto ha provveduto:

- 1) ad acquisire copia degli atti di proprietà attuale ed ultraventennale (cfr. all. 4);
  - 2) eseguire visure catastali storiche riferite all'immobile pignorato individuato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 5, p.la 414, sub 10, (generato dalla soppressione dei subalterni 1 e 2) nonché ad estrarre copia della planimetria catastale (si sono eseguite visure catastali anche dei subalterni che hanno generato l'attuale identificativo del cespite);
  - 3) ad eseguire le visure ipotecarie aggiornate relative al cespite pignorato nonché alla debitrice esecutata (cfr. all. 5);
  - 4) a richiedere certificato di matrimonio con annotazioni riferito alla debitrice (cfr. all. 15) dai quali risulta che Capriello Annunziata, nata a Napoli il 13.3.1982, è coniugata con Martinez Vincenzo, nato a Napoli il 08.10.1980, dalla data del 10.7.2009. I coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.
- Per la storia catastale degli immobili si rimanda ai paragrafi successivi.

## 2.2 SECONDO 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 ad 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;

2-Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza ed al regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati e delle pertinenze.



*3-Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato, ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 uater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex. Art. 591 bis c.p.c.*

La sottoscritta si è recata sui luoghi oggetto di stima in data 15.03.2018 a seguito di convocazione del custode giudiziario, avv. Beatrice Bourelly.  
Nel giorno e nell'ora stabiliti si è proceduto con l'accesso di rito presso il cespite pignorato consistente in un appartamento sito in Melito di Napoli, in via Pizzone n. 25, piano terra ed individuato catastalmente al Comune di Melito di Napoli, foglio 5, part. 414, sub. 10.  
Nel corso del sopralluogo si è provveduto ad eseguire un rilievo metrico ed un rilievo fotografico dei luoghi.

Il fabbricato di cui è parte il bene è composto complessivamente di due piani fuori terra, piano terra e piano primo. L'appartamento oggetto di relazione è situato al piano terra ed ha accesso dal cortile interno al fabbricato.  
L'appartamento confina con vico Topa a nord-ovest, con cortile interno a sud sud-est, con altre proprietà, ballatoio e cassa scala ad est ed ovest.  
I dati che individuano attualmente l'immobile coincidono con quelli riportati nell'atto di proprietà per Notaio Raffaele Orsi del 19.11.2009 rep. n. 98303 e nell'Atto di pignoramento agli atti del Tribunale.  
Dalla lettura delle visure catastali storiche si rileva che il sub. 10, che attualmente identifica l'immobile, è originato dalla fusione e soppressione dei sub. 2 e 3. Analogamente tale circostanza è confermata dalla lettura dell'atto ultraventennale per Notaio Stefano Cimmino dell'11.09.1997 che evidenzia anche come, in origine, il civico identificativo del fabbricato in cui il bene pignorato è compreso, fosse il numero 55 (cfr. all. 3-4).

#### DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile pignorato consiste in un appartamento sito in Melito di Napoli, alla via Pizzone n. 25.

L'appartamento fa parte di un fabbricato di complessivi due piani fuori terra.

Ad esso si accede dal cortile interno al fabbricato e consta di un soggiorno e di una camera da letto oltre bagno e cucina. L'appartamento è riportato a l NCEU del Comune di Melito al foglio 5, p.lla 414 sub. 10.

L'appartamento al piano terra è sottoposto ad esecuzione forzata in virtù di trascrizione di pignoramento immobiliare registrato alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 del 04.03.2015 nn. 7496/6169 a favore di Monte dei Paschi di Siena SPA e contro Cap. [REDACTED], nata a Napoli il [REDACTED] 02-0.F. [REDACTED], proprietaria.

L'immobile è abitato dalla proprietaria con il marito e due figli minorenni.

L'accesso avviene dal cortile direttamente nel soggiorno dal quale, tramite due vani porta posti sulla sinistra di chi entra, si accede al w.c. e alla camera da letto.



Sempre dal soggiorno, sulla destra di chi entra, tramite un vano nella muratura si accede all'ambiente della cucina che affaccia, anch'esso nel cortile, con una porta finestra.

Le finiture dell'appartamento sono in discreto stato di conservazione. Il pavimento dei locali principali è in gres di colore chiaro lucido. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore giallo. Il locale w.c. ha pavimento e rivestimento in mattonelle ceramiche di formato 20x20 di due colori, bianco e grigio-verde.

La porta di accesso all'appartamento è blindata. Le porte interne sono in legno color noce scuro e gli infissi esterni in legno con vetro singolo. L'appartamento ha impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.

**Tabella A1. Caratteristiche appartamento piano terra**

pavimentazione locali principali	gres
pavimentazione bagno	Mattonelle ceramiche 20x20
rivestimento bagno	Mattonelle ceramiche 20x20
finitura pareti locali principali	pittura
infissi esterni	infissi in legno con vetro singolo
Infissi interni	porte in legno color noce

**Tabella B. Dati dimensionali appartamento al primo piano**

a. superficie vani principali	mq	68.00
<b>superficie commerciale</b>	<b>mq</b>	<b>68.00</b>

**IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

1-L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.  
Al riguardo, l'esperto:

-Deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati della relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex. Art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

-Deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);





-Deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subaltero);

-Deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte in ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- Se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni del prosieguo;
- Se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

2-L'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

-In primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

-In secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda previa specifica autorizzazione del giudice dell'esecuzione e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, nell'ipotesi in cui le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indichi in ogni caso, i costi necessari da sostenere da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

L'appartamento sito al piano terra di via Pizzone n. 25, proprietà della signora [REDACTED] [REDACTED] è riportato al NCEU del Comune di Melito di Napoli al foglio 5, particella 414, sub 10, catg A/4.

La sottoscritta ha proceduto con l'acquisizione della visura catastale storica riferita al subalterno 10 nonché di planimetria aggiornata.

Dalla visura catastale storica risulta, così come riportato anche nella relazione notarile ipocatastale, che il subalterno 10 è nato dalla fusione e soppressione dei subalterni 2 e 3 della stessa particella (cfr. all. 3). Tale variazione è avvenuta in data 04.03.2003 prot. n. 234524.

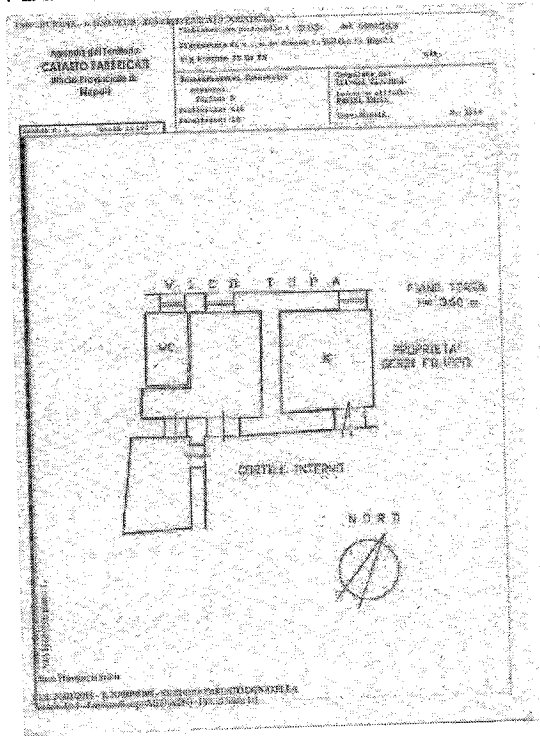
Si è proceduto ad acquisire anche visura dei subalterni che hanno originato il subalterno attuale.

Di seguito si riportano i grafici catastale e di rilievo dal quale si evince la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

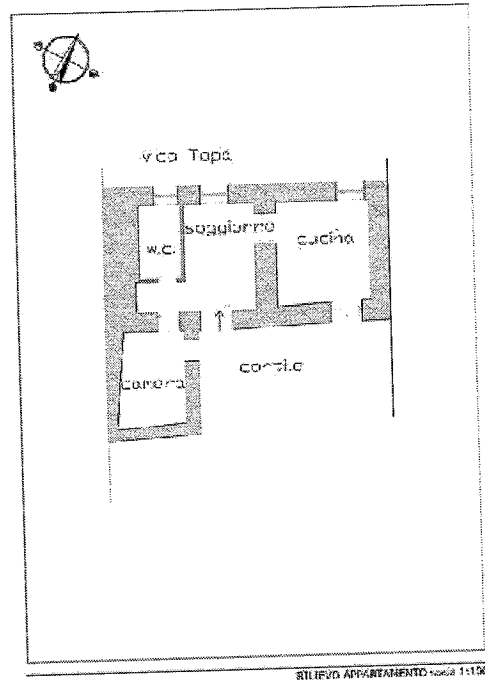
Dal confronto dei grafici non si riscontrano difformità tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale e quanto rilevato nel corso dell'accesso.



### PLANIMETRIA CATASTALE



### RILEIVO DELLO STATO DEI LUOGHI



### 2.3 TERZO QUESITO

C

#### STATO DI POSSESSO

1-Accerti se l'immobile è libero o occupato, provvedendo a relazionare su tale circostanza immediatamente al giudice dell'esecuzione, in ogni caso entro trenta giorni dal conferimento dell'incarico; 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 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 al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

La sottoscritta ha inoltrato istanza all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Napoli 2, al fine di accertare se risultano registrati contratti di locazione a nome della proprietaria del bene. Dalle schede allegate alla certificazione emessa dall'Agenzia delle Entrate risultano contratti di locazione registrati a nome di [redacted] ancora in corso di validità. La sottoscritta ha, pertanto, inoltrato, istanza all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Aversa al fine di sapere se tale contratto è riferito al bene oggetto di esecuzione forzata (cfr. all. 9). Alla istanza inoltrata non si è ancora ricevuto risposta.





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 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 opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

3-Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale, la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ai sensi della legge n. 724 del 1994, segnalandone immediatamente al giudice dell'esecuzione prima di procedere oltre con le 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, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati; verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5-la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6-l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile oggetto di relazione rientra **nella zona A – vecchio centro** disciplinata dall'art. 2 delle norme di attuazione del PRG vigente approvato con D.P.A.P n. 12 del 06.10.1987 (cfr. all.8).

Non è interessato da vincoli storico artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, urbanistici e amministrativi come risulta dal certificato ottenuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Napoli e da quello della Soprintendenza per i beni culturali della Provincia di Napoli.

Analogamente, l'area in cui questo ricade, non è interessata da canoni, livelli, diritti demaniali,



servitù pubbliche ed usi civici (cfr. all. 8-11-14).

L'appartamento, inoltre, è parte di un fabbricato edificato in epoca antecedente al 1940 e quindi realizzato in assenza di titolo abilitativo.  
Dalla certificazione ottenuta dal Comune di Melito di Napoli non risultano agli atti istanze di condono edilizio presentate a nome dell'attuale proprietaria o dei precedenti proprietari e relativa all'immobile sottoposto a pignoramento.

Dal confronto tra lo stato attuale, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale risulta la piena corrispondenza della divisione degli ambienti interni (cfr. all. 3 - 7) e non si sono evidenziati abusi edilizi.

## 2.6 SESTO QUESITO

F

### FORMAZIONE DEI LOTTI

- 1 - Accerti 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 - Riferisca, 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, prevedendo gli eventuali conguagli in denaro e procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del giudice dell'esecuzione; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero bene, verificando 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.

Il cespite è costituito da un unico appartamento individuato, catastalmente, da un unico subalterno.

Non è, pertanto possibile, vendere il cespite per lotti separati.

## 2.7 SETTIMO 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.  
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.  
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. 1, relative a:



- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione), da valutarsi in ragione delle età e, quindi, delle tabelle di valutazione previste dai decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro d.P.R. 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 ogni genere 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.*

Per determinare il valore degli immobili, la sottoscritta ha proceduto a calcolare la superficie commerciale, rifacendosi alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare* redatte dall'Agenzia del Territorio nel rispetto del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, *Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662.*

Tale decreto assume il metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il valore dell'immobile è calcolato in riferimento alla superficie commerciale e alla superficie utile.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc.).

Il rilevamento dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

In assenza di pertinenze la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Per i coefficienti di omogeneizzazione ci si riferisce ai seguenti parametri:

balconi, terrazzi e similari se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30% fino a mq. 25 e del 10 per cento per la quota eccedente, soffitte computate



nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali, nella misura del 25 per cento qualora non comunicanti.

**Appartamento**

a. superficie vani principali	mq	68.00
<b>superficie commerciale</b>	<b>mq</b>	<b>68.00</b>

Tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ed estrinseche del contesto nel quale queste si inseriscono, per individuare il più probabile valore di mercato la sottoscritta ha proceduto con una stima sintetico-comparativa riferendosi al valore di mercato che beni di caratteristiche analoghe a quelle dei cespiti da stimare hanno ottenuto in libere trattative di compravendita.

A tal fine si è proceduto a:

- condurre in sito apposita indagine, presso operatori del settore immobiliare e consultati i dati riportati nelle pubblicazioni specializzate con riferimento alle quotazioni del Comune di Napoli.
- rilevare le quotazioni parametriche dell'Agenzia del territorio per gli immobili a destinazione residenziale II semestre anno 2017;
- consultare il Listino Ufficiale Borsa Immobiliare di Napoli II semestre 2017 per immobili a destinazione residenziale (cfr. all. 12).

Dalle indagini espletate risulta:

INDAGINI DI MERCATO	min. 850,00 €	max 1.300,00
O.M.I.	min. 730,00 €	max 1.100,00
B.I.N.	min. 800,00€	

Dalle quotazioni indicate risulta un valore medio a metro quadrato di € 930,00.

I valori sopra indicati si riferiscono a zone più o meno ampie del tessuto costruito.

Il valore dell'immobile si è ottenuto applicando alla superficie commerciale la quotazione in precedenza dedotta ed operando le opportune decurtazioni in funzione dello stato di conservazione, dell'assenza di garanzia per vizi nonché in considerazione della loro condizione urbanistico-edilizia.

si è ottenuto:

**SUPERFICIE COMMERCIALE mq 68.00 x € 930,00= € 63.240,00**



A tale valore andranno applicati i coefficienti di deprezzamento pari a:

- 10% per assenza di garanzia per vizi;
- 10% per stato qualitativo - manutentivo, piano

mq 68,00 x € 930,00= € 63.240,00 X 0.90X0.90= € 51.224,00

## 2.8 OTTAVO QUESITO

H

### PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_, piano \_\_\_\_ int. \_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure,

l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento sito in Melito di Napoli, alla via Pizzone n. 25, piano T, al NCEU al foglio 5, p.lla 414, sub 10, cat. A/4.

Il cespite è sottoposto a pignoramento per l'intero in virtù dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 04.03.2015 ai nn. 7496/6169 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SPA, creditore procedente, e contro \_\_\_\_\_, debitrice.

L'immobile confina con vico Topa a nord-ovest, con cortile interno a sud sud-est, con altre proprietà, ballatoio e cassa scala ad est ed ovest. Questo è composto da soggiorno, cucina, camera da letto e bagno.

E' proprietà di \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, coniugata in regime di separazione dei beni (cfr. all. 4-13) con \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale come evidenziato dal raffronto tra la planimetria di rilievo e quella catastale.

25



Donatella Parlato  
architetto

---

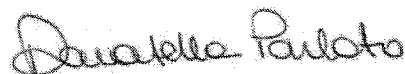
L'immobile è stato edificato in data antecedente al 1940, come risultante dalla certificazione ottenuta dal Comune di Melito di Napoli, ed è, pertanto, stato edificato in assenza di titolo abilitativo.

PREZZO BASE: 51.224,00 € (euro cinquantunomiladuecentoventiquattro/00).

Napoli, 07.06.2018

Il CTU

arch. Donatella Parlato



---

26

Donatella Parlato - via Camillo de Nardis, 10 - 80127 Napoli  
Fax 0815602233 cell. 3383438557 e-mail: donatella.parlato@archiworldpec.it

Firmato Da: PARLATO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9dbfea03ea0a15a80068d1637825e2



3. ALLEGATI

- 1 Certificazione notarile
- 2 Atto di pignoramento
- 3 Documentazione catastale
- 4 Atti di proprietà
- 5 Visure ipotecarie
- 6 Rilievo fotografico
- 7 Rilievo metrico
- 8 Comune di Melito di Napoli
- 9 Agenzia delle entrate
- 10 Verbale di accesso
- 11 Usi civici
- 12 Quotazioni parametriche
- 13 Certificati di stato civile con annotazioni e residenza
- 14 Certificato Soprintendenza

