



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
- V SEZIONE CIVILE -
GIUDICE DR. GABRIELE MONTEFUSCO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

"Omissis"

-contro-

"Omissis"

LOTTO 3

Cespite staggito:

BENE 1 - Terreno Agricolo in Quarto – via G. Nicotera snc.

BENE 2 - Terreno Agricolo in Quarto – via G. Nicotera snc.

Il presente elaborato è composto da:

- Premessa;
- a) Operazioni Peritali;
- b) Conclusioni;
- Allegati.

• **PREMESSA**

L'ill.mo Giudice dr. Gabriele Montefusco, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 873/2018; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dr. Gabriele Montefusco, in data 27.11.2020, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- 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.**
- 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, 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 allegghi 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 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;

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

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater 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 alla 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 subalterno);

- 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 di 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 sul 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 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.

- 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 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 in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della 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 dall'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, segnalandole immediatamente al giudice dell'esecuzione 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 successive modifiche, ed indichi, in caso di assenza o di perdita dei 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'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 in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della 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 dall'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;

8) 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;

9) 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

8

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.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.

-H-

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

9

_____); 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.

HA DISPOSTO

- che il deposito della perizia venga effettuato secondo le modalità già fissate nel provvedimento di nomina dell'esperto,
- che l'esperto alleggi alla relazione:
 - a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - b) la planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

HA INVITATO

il Consulente:

- a consegnare al debitore fin dal primo sopralluogo, la scheda, reperibile sempre in cancelleria, contenente le notizie utili in merito alla procedura e le avvertenze sulle possibilità di evitare la vendita, in caso di concreta ed effettiva volontà di sanare i propri debiti, anche chiedendo la conversione del pignoramento;
- 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;

- a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

HA AUTORIZZATO

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

HA DISPOSTO

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

HA ORDINATO

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto, riservandosi di provvedere alla sua immediata sostituzione laddove siano posti in essere comportamenti che ostacolino le operazioni di stima.

HA ASSEGNATO

all'esperto un acconto di € 500,00 che si pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato la data d'udienza già fissata per la determinazione delle modalità di vendita e si è riservato, previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, **solo se assolutamente indispensabile**, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

a) OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 18.01.2021 alle ore 10,00 circa il sottoscritto effettuava, unitamente al custode nominato, il primo accesso presso i cespiti staggiti.

In tale data erano presenti:

- arch. Vittorio Merito quale esperto nominato ex art. 568 c.p.c.;
- avv. Camilla Perone Pacifico quale custode giudiziario;
- sig. "Omissis" quale esecutato.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, congiuntamente ai presenti, accedeva ai beni staggiti.

Lo stesso, al fine di effettuare la stima dei cespiti, eseguiva i rilievi metrici e fotografici.

b) CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dr. Gabriele Montefusco dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso il cespite pignorato e presso gli uffici competenti, ha provveduto a....:

.... 1) verificare 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.

- certificazione notarile, redatta il giorno 17 gennaio 2019 dal Notaio dr. ssa Maria Landolfo, depositata in data 13.02.2019, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento. (all.7)

La certificazione notarile, depositata in atti, non individua il primo titolo "inter vivos" nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

L'esperto ha individuato ed acquisito l'atto di donazione, in favore del dante causa a firma del notaio Francesco De Vivo del 24.05.1947, trascritto a Napoli 3 in data 26.05.1947 al n. 11857/8879. (all.6)

L'esperto evidenzia che, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, non risultano trascritte le accettazioni di eredità. (all.7)

.... 2) acquisire le copie degli atti di provenienza a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento. (all. 6)

I beni de quibus risultano, con atto di divisione del 05.12.2001 a firma del notaio Raffaele Caravaglios, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 19.12.2001 ai nn. 46537/34444, di proprietà del seguente soggetto:

- **"Omissis" , per 1000/1000 del diritto di piena proprietà.**

.... 3) acquisire, presso gli Uffici competenti, l'estratto di matrimonio con annotazioni riscontrando quanto segue:

cfr. (all.8) - "Omissis" e la sig.ra "Omissis" , hanno contratto matrimonio in data 20.06.1983 nel Comune di "Omissis" .

ANNOTAZIONI: all'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

.... 1) descrivere, compiuto l'accesso peritale, il cespite pignorato;

Relazione dello stato dei luoghi

BENE 1

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, un terreno agricolo, è ubicata nel Comune di Quarto alla via G. Nicotera snc.

Il bene oggetto del pignoramento confina a nord con via Nicotera, a ovest con bene identificato al CT del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 897 e a est con bene identificato al CT del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 706 salvo altri.

Il cespite è composto da un terreno agricolo incolto, recintato unitamente al bene identificato al CT del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 897 (oggetto del pignoramento de quo), della consistenza catastale di 1.280 mq.

Il bene, nello stato di fatto, ha una consistenza di circa 1.104 mq.

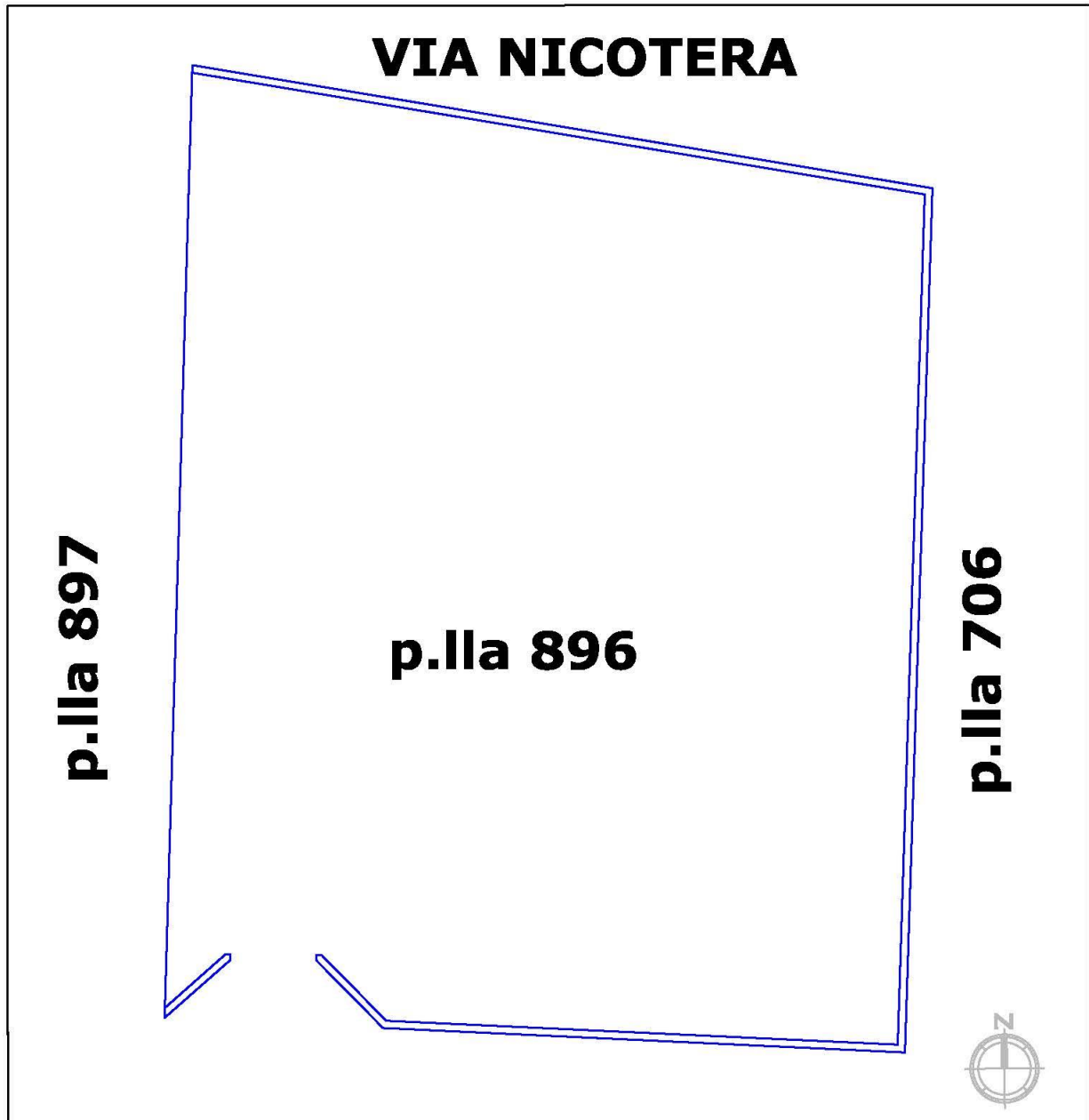
L'accesso al bene avviene dall'ingresso posto, a sud dello stesso, sulla strada privata che parte da via Nicotera.

L'esperto precisa che nell'atto di divisione, a firma del notaio Raffaele Caravaglios del 05.12.2001, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 19.12.2001 ai nn. 46537/34444, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis "3) la divisione segue ogni diritto, ragione, azione, accessione, accessorio, servitù e dipendenza di spettanza dei beni costituenti ciascuna quota. I dividendi riconoscono l'esistenza della servitù di passaggio per "destinazione del padre di famiglia" su quella striscia di terreno della larghezza costante di ml. 5 che partendo dalla strada Comunale Nicotera giunge fino al confine della p.lla 703 costeggiando le porzioni di terreno assegnate".

Il bene de quo, da accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, risulta censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 896, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 12 are 80 ca, rendita Dom. € 28,76 rendita Agr. € 8,59. (ALL. 3)

(Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, gli ambienti verranno numerati come riportati nella planimetria) (ALL. 1):



BENE 2

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, un terreno agricolo, è ubicata nel Comune di Quarto alla via G. Nicotera snc.

Il bene oggetto del pignoramento confina a nord con via Nicotera, a est con bene identificato al CT del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 896 e a ovest con area urbana censita al NCEU del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 1039 salvo altri.

Il cespite è composto da un terreno agricolo incolto, recintato unitamente al bene identificato al CT del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 896 (oggetto del pignoramento de quo), della consistenza catastale di 1.280 mq.

Il bene, nello stato di fatto, ha una consistenza di circa 1.140 mq.

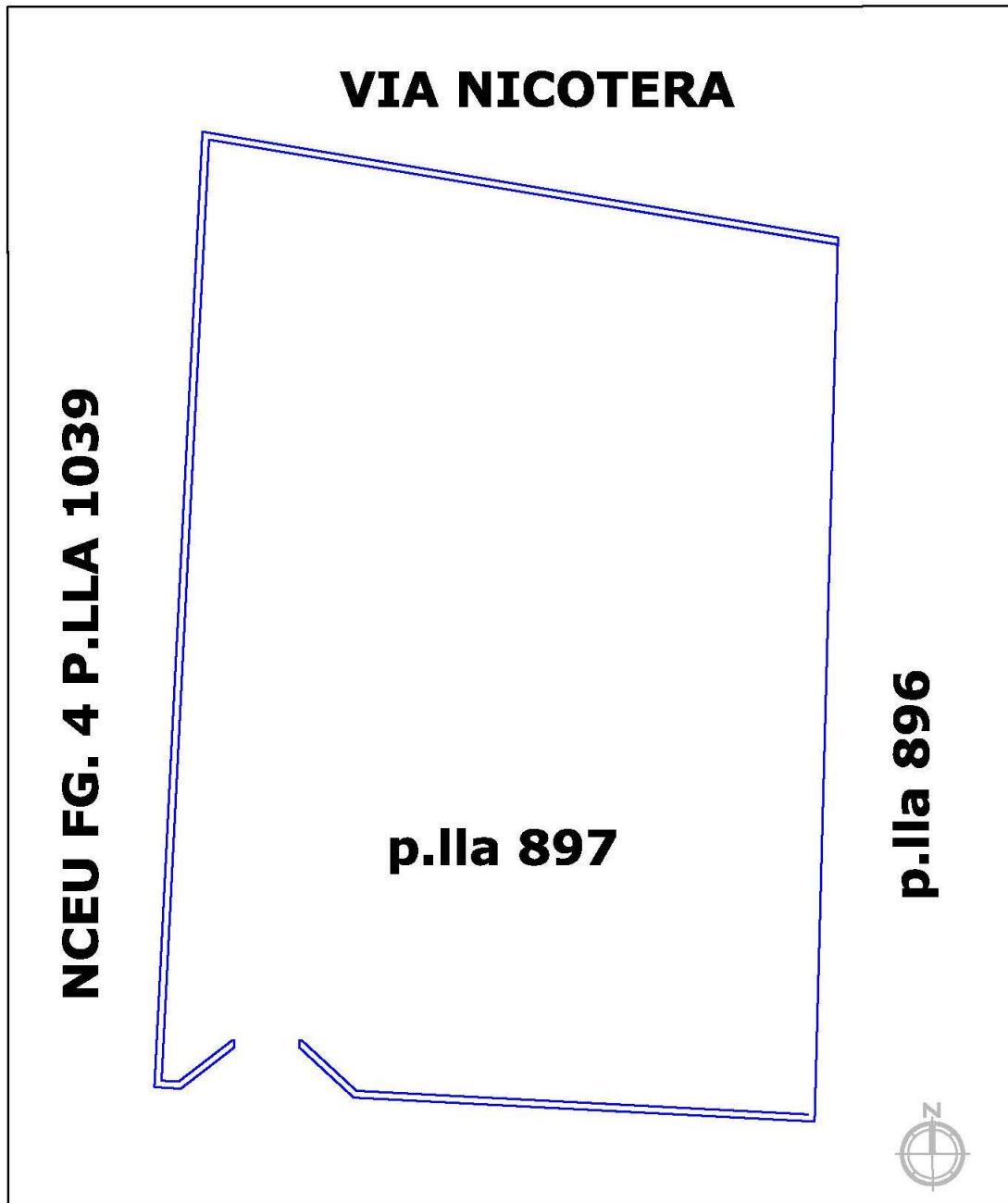
L'accesso al bene avviene dall'ingresso posto, a sud dello stesso, sulla strada privata che parte da via Nicotera.

L'esperto precisa che nell'atto di divisione, a firma del notaio Raffaele Caravaglios del 05.12.2001, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 19.12.2001 ai nn. 46537/34444, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis "3) la divisione segue ogni diritto, ragione, azione, accessione, accessorio, servitù e dipendenza di spettanza dei beni costituenti ciascuna quota. I condividenti riconoscono l'esistenza della servitù di passaggio per "destinazione del padre di famiglia" su quella striscia di terreno della larghezza costante di ml. 5 che partendo dalla strada Comunale Nicotera giunge fino al confine della p.lla 703 costeggiando le porzioni di terreno assegnate".

Il bene de quo, da accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, risulta censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 897, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 12 are 80 ca, rendita Dom. € 28,76 rendita Agr. € 8,59. (ALL. 3)

(Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, gli ambienti verranno numerati come riportati nella planimetria) (ALL. 1):



.... 2) indicare analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo ha allegato la planimetria dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze. (all.1)

L'esperto precisa che nell'atto di divisione, a firma del notaio Raffaele Caravaglios del 05.12.2001, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 19.12.2001 ai nn. 46537/34444, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis "3) la divisione segue ogni diritto, ragione, azione, accessione, accessorio, servitù e dipendenza di spettanza dei beni costituenti ciascuna quota. I condividenti riconoscono l'esistenza della servitù di passaggio per "destinazione del padre di famiglia" su quella striscia di terreno della larghezza costante di ml. 5 che partendo dalla strada Comunale Nicotera giunge fino al confine della p.lla 703 costeggiando le porzioni di terreno assegnate".

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all.6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

.... 3) Acquisire il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

I beni de quibus, per quanto certificato dal Comune di Quarto nel C.D.U. prot. n. 13263 del 01.04.2021, ricadono secondo il vigente P.R.G. in zona classificata "Ea- zona agricola semplice". (all.4)

L'intero territorio comunale è classificato con grado di sismicità S9 (Deliberazione della Giunta Regionale Campania n. 5447 del 07.11.2002 – Burc. n.56 del 18.11.2002)

Identificazione pregressa dei beni

.... 1) identificare catastalmente i beni pignorati per ciascun lotto.

BENE 1

Il bene oggetto del pignoramento de quo risulta censito:

- Dal 24.07.2009 ad oggi - Immobile censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 896, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 12 are 80 ca, rendita Dom. € 28,76 rendita Agr. € 8,59. (ALL. 3)

Tabella di variazione del 24/07/2009 protocollo n. NA0667828 in atti dal 24/07/2009 presentato il 24/07/2009 (n. 667828.1/2009)

- Dal 21.11.2001 al 24.07.2009 - Immobile censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 705, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 25 are 60 ca, rendita Dom. € 57,51 rendita Agr. € 17,19. (ALL. 3)

FRAZIONAMENTO del 21/11/2001 protocollo n. 734099 in atti dal 21/11/2001 (n. 5884.1/2001)

- Dal 15.06.2000 al 21.11.2001 - Immobile censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 677, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 61 are 49 ca, rendita Dom. L. 267.482 rendita Agr. L. 79.937. (ALL. 3)

FRAZIONAMENTO del 15/06/2000 in atti dal 15/06/2000 (n. 51072.1/2000)

- Dal 03.03.2000 al 15.06.2000 - Immobile censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 31, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 1 ha 15 are 66 ca, rendita Dom. L. 503.121 rendita Agr. L. 150.358. (ALL. 3)

TIPO MAPPALE del 03/03/2000 in atti dal 03/03/2000 R. I/2435/00 (n. 61131.1/2000)

- Dal 28.01.1989 al 03.03.2000 - Immobile censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 31, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 1 ha 22 are 47 ca, rendita Dom. L. 532.745 rendita Agr. L. 159.211. (ALL. 3)

FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1989 (n. 5253.F01/1987)

- Dal 02.01.1979 al 28.01.1989 - Immobile censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 31, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 1 ha 24 are 07 ca, rendita Dom. L. 539.705 rendita Agr. L. 161.291. (ALL. 3)

Impianto meccanografico del 02/01/1972

Antecedentemente all'impianto Meccanografico

Alla Partita 1306

- Immobile censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 31, Qualità semin. arb., classe 4, consistenza 71 are 79 ca.
- Immobile censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 50, Qualità frutteto, classe 2, consistenza 52 are 28 ca.

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

BENE 2

Il bene oggetto del pignoramento de quo risulta censito:

- **Dal 24.07.2009 ad oggi - Immobile censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 897, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 12 are 80 ca, rendita Dom. € 28,76 rendita Agr. € 8,59. (ALL. 3)**
Tabella di variazione del 24/07/2009 protocollo n. NA0667828 in atti dal 24/07/2009 presentato il 24/07/2009 (n. 667828.1/2009)
- **Dal 21.11.2001 al 24.07.2009 - Immobile censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 705, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 25 are 60 ca, rendita Dom. € 57,51 rendita Agr. € 17,19. (ALL. 3)**
FRAZIONAMENTO del 21/11/2001 protocollo n. 734099 in atti dal 21/11/2001 (n. 5884.1/2001)
- **Dal 15.06.2000 al 21.11.2001 - Immobile censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 677, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 61 are 49 ca, rendita Dom. L. 267.482 rendita Agr. L. 79.937. (ALL. 3)**
FRAZIONAMENTO del 15/06/2000 in atti dal 15/06/2000 (n. 51072.1/2000)
- **Dal 03.03.2000 al 15.06.2000 - Immobile censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 31, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 1 ha 15 are 66 ca, rendita Dom. L. 503.121 rendita Agr. L. 150.358. (ALL. 3)**
TIPO MAPPALE del 03/03/2000 in atti dal 03/03/2000 R. I/2435/00 (n. 61131.1/2000)
- **Dal 28.01.1989 al 03.03.2000 - Immobile censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 31, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 1 ha 22 are 47 ca, rendita Dom. L. 532.745 rendita Agr. L. 159.211. (ALL. 3)**
FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1989 (n. 5253.F01/1987)
- **Dal 02.01.1979 al 28.01.1989 - Immobile censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 31, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 1 ha 24 are 07 ca, rendita Dom. L. 539.705 rendita Agr. L. 161.291. (ALL. 3)**
Impianto meccanografico del 02/01/1972

Antecedentemente all'impianto Meccanografico

Alla Partita 1306

- **Immobile censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 31, Qualità semin. arb., classe 4, consistenza 71 are 79 ca.**
- **Immobile censito al CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 50, Qualità frutteto, classe 2, consistenza 52 are 28 ca.**

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

.... 2) precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

BENE 1

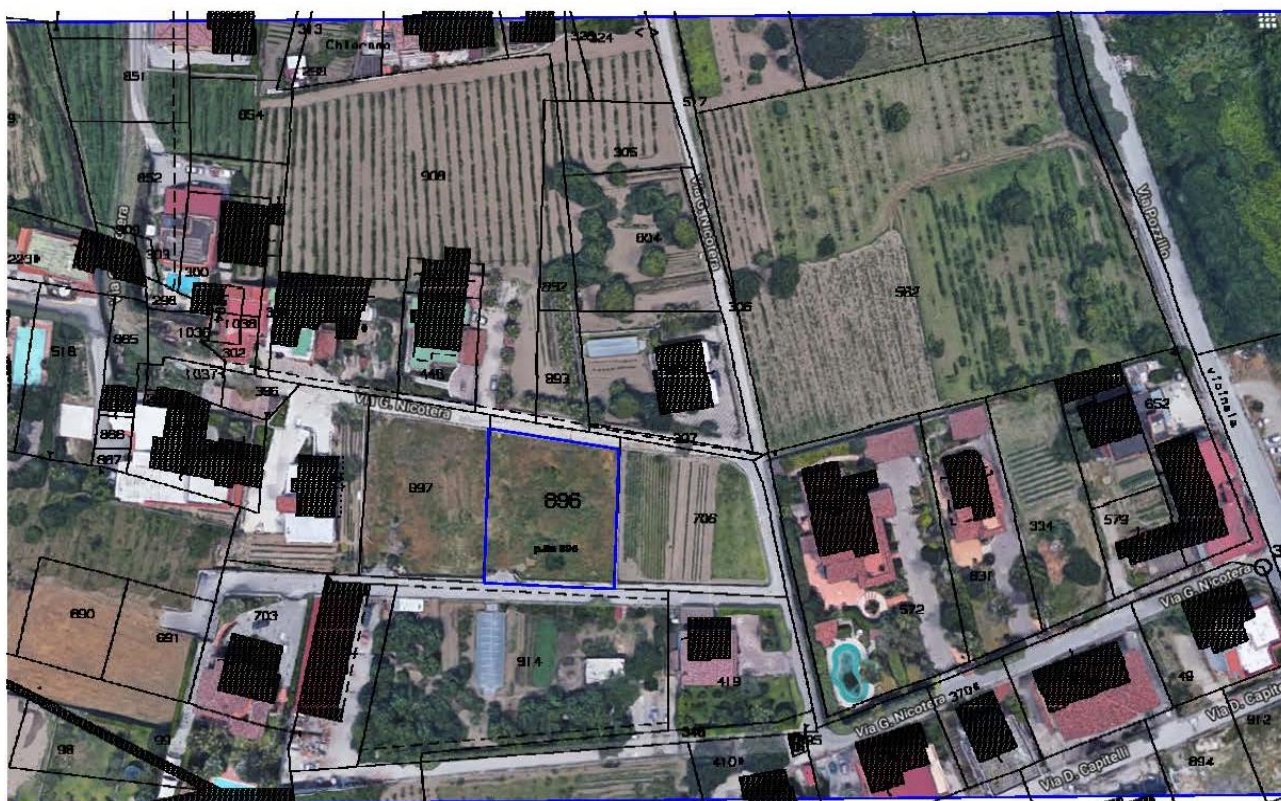
Al riguardo l'Esperto precisa che:

- in primo luogo, ha proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la vax catastale; (all.1 tav. 5)

- in secondo luogo, ha riscontrato che lo stato dei luoghi è conforme alla vax catastale.

✱ ha predisposto 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. (all.1)

- Sovrapposizione pianta stato dei luoghi con la vax catastale -



BENE 2

Al riguardo l'Esperto precisa che:

- in primo luogo, ha proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la vax catastale; (all.1 tav. 5)

- in secondo luogo, ha riscontrato che lo stato dei luoghi è conforme alla vax catastale.

* ha predisposto 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. (all.1)

- Sovrapposizione pianta stato dei luoghi con la vax catastale -



- C -

Stato di possesso

.... 1) verificare che gli immobili risultano occupati, per quanto dichiarato dall'esecutato in sede di accesso, dal debitore esecutato.

I bene, per quanto dichiarato in sede di accesso, sono nella detenzione del debitore esecutato. (all.9)

L'esperto ha richiesto, in data 19.01.2021 all'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 e Napoli 2, la verifica circa eventuali contratti di locazione registrati. (all.11)

L'Agenzia delle Entrate di Napoli 1, in data 01.02.2021 a mezzo mail, ha comunicato quanto segue:

cfr. (all.11) omissis.... "Si forniscono i n. dei contratti che si presumono in vita ma non registrati c/o lo scrivente Uff. Se si desiderano occorrerà, Arch., Che si rivolga ai vari Uff.: omissis: contr. Reg.to a Pozzuoli (cod. Uff. REL) serie 3 /2010 n. 2708; sempre a Pozzuoli cod REL n.i 1046,1048 e 1049 ,3769 serie 3 del 2008".

L'esperto ha nuovamente richiesto, in data 01.02.201 all'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, la verifica dei detti contratti di locazione registrati. (all.11)

L'agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha dato riscontro alla suddetta richiesta.

Lo scrivente applicherà in via prudenziale, per quanto sopra riportato, una riduzione al valore di stima del bene.

- D -

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

.... 1) a verificare, dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, dal titolo di provenienza e da ispezioni ipotecarie aggiornate, quanto segue:

BENE 1 e BENE 2

- La non sussistenza di trascrizioni 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. (all.6-7)
- La non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 7)
- La non sussistenza di vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all. 4- 6-7)
- La non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- La non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici; (all.4-5-7)
- La non sussistenza di vincoli di natura condominiale; (all.9)

Si evidenzia che, nell'atto di divisione a firma del notaio Raffaele Caravaglios del 05.12.2001, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 19.12.2001 ai nn. 46537/34444, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) Omissis "3) la divisione segue ogni diritto, ragione, azione, accessione, accessorio, servitù e dipendenza di spettanza dei beni costituenti ciascuna quota. I condividenti riconoscono l'esistenza della servitù di passaggio per "destinazione del padre di famiglia" su quella striscia di terreno della larghezza costante di ml. 5 che partendo dalla strada Comunale Nicotera giunge fino al confine della p.lla 703 costeggiando le porzioni di terreno assegnate".

***Il sottoscritto Esperto precisa che, con riferimento a pesi e/o limitazioni e per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche di natura condominiale, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all.6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

.... 1) verificare, presso gli Uffici competenti e a seguito dell'accesso peritale, la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni de quibus.

Il responsabile del settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Quarto, con nota del 08.04.2021 prot. n. 13899, ha certificato quanto segue:

cfr: (all.5).... *"In seguito alla richiesta inerente all'oggetto, acquisita al prot. gen. N. 10087 del 09.03.2021 a firma dell'arch. Vittorio Merito – l'ufficio scrivente ha provveduto a consultare l'archivio informatico dell'ente ed a visionare i registri e le pratiche Edilizie cartacee in giacenza, riscontrando cheomissis..... Nei registri dell'ufficio competente non sono stati rilevati atti sanzionatori a carico dei nominativi forniti. Non sono state riscontrate pratiche di agibilità e/o abitabilità. Si consegna, unitamente alla presente il certificato di destinazione urbanistica con esistenza vincoli prot. 13263/2021"*

I beni de quibus, per quanto certificato dal Comune di Quarto nel C.D.U. prot. n. 13263 del 01.04.2021, ricadono secondo il vigente P.R.G. in zona classificata *"Ea- zona agricola semplice"*. (all.4)

L'intero territorio comunale è classificato con grado di sismicità S9 (Deliberazione della Giunta Regionale Campania n. 5447 del 07.11.2002 – Burc. n.56 del 18.11.2002)

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

I beni staggiti non sono gravati da censo, livello o uso civico. (all.3-4-7)

- F -

Formazione dei lotti

.... 1) accertare che non è possibile vendere i beni in più lotti.

I cespiti de quibus sono pignorati per la quota di 1000/1000 della piena proprietà e non sono divisibili in natura.

-G-

Valore del bene e costi

... 1) determinare preliminarmente il valore commerciale del bene.

Il valore dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore d'uso dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle VAM della Regione Campania per l'anno 2020.

Fonti: cfr. (all.12)

Parametri di mercato per beni con caratteristiche simili	MINIMO 30,00 €/mq.	MASSIMO 70,00 €/mq	PAR. UTILIZZATO 50,00 €/mq.
---	------------------------------	------------------------------	---------------------------------------

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari escluso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% depositi rifiniti come locali commerciali, 70% sottotetti/taverne non abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% di cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 70% depositi collegati ai locali commerciali e rifiniti come quest'ultimi.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore Mensile	
Terreno agricolo	MQ. 2.244	€ 50,00	€	112.200,00
	TOTALE		€	112.000,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-15%) nel seguente modo:

riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);

Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,00%);

Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);

Stato di possesso (-5,00%);

vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);

Spese condominiali insolute (-0,00%)

Il valore di stima del Lotto 3, detratti gli adeguamenti, è pari a € 95.200,00 (euro novantacinquemiladuecento/00).

-H-

.... Ha predisposto – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 3: – Quota di 1000/1000 della piena proprietà di terreno agricolo ubicato in Quarto – via G. Nicotera snc; è composto da:

BENE 1- terreno agricolo incolto recintato, unitamente al bene identificato al CT del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 897 (oggetto del pignoramento de quo), della consistenza catastale di 1.280 mq; il cespite, nello stato di fatto, ha una consistenza di circa 1.104 mq; confina a nord con via Nicotera, a ovest con bene identificato al CT del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 897 e a est con bene identificato al CT del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 706 salvo altri; **è riportato nel CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 896**, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 12 are 80 ca, rendita Dom. € 28,76 rendita Agr. € 8,59; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

BENE 2- terreno agricolo incolto recintato, unitamente al bene identificato al CT del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 896 (oggetto del pignoramento de quo), della consistenza catastale di 1.280 mq; il cespite, nello stato di fatto, ha una consistenza di circa 1.140 mq; confina a nord con via Nicotera, a est con bene identificato al CT del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 896 e a ovest con area urbana censita al NCEU del Comune di Quarto al fg. 4, p.lla 1039 salvo altri; **è riportato nel CT del Comune di Quarto al foglio 4, particella 897**, Qualità Vigneto Arb., classe 2, consistenza 12 are 80 ca, rendita Dom. € 28,76 rendita Agr. € 8,59; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il responsabile del settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Quarto, con nota del 08.04.2021 prot. n. 13899, ha certificato quanto segue:

cfr: (all.5).... *“In seguito alla richiesta inerente all’oggetto, acquisita al prot. gen. N. 10087 del 09.03.2021 a firma dell’arch. Vittorio Merito – l’ufficio scrivente ha provveduto a consultare l’archivio informatico dell’ente ed a visionare i registri e le pratiche Edilizie cartacee in giacenza, riscontrando cheomissis..... Nei registri dell’ufficio competente non sono stati rilevati atti sanzionatori a carico dei nominativi forniti. Non sono state riscontrate pratiche di agibilità e/o abitabilità. Si consegna, unitamente alla presente il certificato di destinazione urbanistica con esistenza vincoli prot. 13263/2021”*

I beni de quibus, per quanto certificato dal Comune di Quarto nel C.D.U. prot. n. 13263 del 01.04.2021, ricadono secondo il vigente P.R.G. in zona classificata "Ea-zona agricola semplice". (all.4)

L'intero territorio comunale è classificato con grado di sismicità S9 (Deliberazione della Giunta Regionale Campania n. 5447 del 07.11.2002 – Burc. n.56 del 18.11.2002)

* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.

- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all.6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

PREZZO BASE LOTTO 3, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, è pari a € 95.200,00 (euro novantacinquemiladuecento/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli; li 21.04.2021

**L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito**