

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**TRIBUNALE DI NAPOLI****V^ SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 99/2016**

G.E. **dott.sa Fiammetta Lo Bianco**

Promossa da: **Prisma SPV Srl**

Contro: *****

Esperto Stimatore: **Arch. Angela Strazzella**

Premessa

La sottoscritta arch. Angela Strazzella, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli e provincia al n. 8254 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 11841, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 99/2016 giusta nomina della S.V. Ill.ma del 29/09/2018, in seguito al giuramento di rito, ha ricevuto il seguente incarico (cfr **all.to 1**):

- A -

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

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

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

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

2) *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

- C -

Stato di possesso

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

pignoramento.

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

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

- 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) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: 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. Acquisisca, inoltre, 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.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

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

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie,*

determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

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

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

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

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

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

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, 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 proceda 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 valor 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.

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.*

La scrivente Esperto Stimatore ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 66/2016 ha per oggetto il seguente immobile: "... Appartamento sito al piano terra composto da quattro vani catastali riportato al N.C.E.U. territoriale al foglio 34, p.lla 186, sub 13, Via Cigliano snc, piano T, cat. A/2, classe 3, vani 4, rendita € 317,85 confinante con via Cigliano, appartamento attiguo, proprietà aliena".

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

- A -

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Dalla disamina del fascicolo la scrivente ha verificato la completezza della documentazione in atti:

1. certificazione notarile per Notar Ferdinando Maddalena del 29/04/2016 attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari;
2. certificazione notarile integrativa per Notar Ferdinando Maddalena del 20/04/2018.

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).

Il bene in oggetto è pervenuto alla sig.ra ***** con atto di compravendita per Notar Luigi Di Persia del 21/04/2009 rep. 533, racc. 367 trascritto il 24/04/2009 ai nn. 20891/13486 da cui risulta che “...***** vende a *****”, che accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato in Pozzuoli (NA) alla via Cigliano s.n.c., e precisamente:

- appartamento sito al piano terra, composto da tre vani e accessori.

Riportato nel Catasto fabbricati del detto Comune, in ditta alla parte venditrice, al **foglio 34, particella 186 sub. 13**, via Cigliano snc, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 4, r.c. Euro 371,85.

Confini: via Cigliano, appartamento attiguo, proprietà aliena” (cfr all.to 3).

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;

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli si evince che la sig.ra ***** è di stato civile libero (cfr all.to 4).

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

L'intestatario del bene non è 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.

Agli atti è presente:

1. certificazione notarile per Notar Ferdinando Maddalena del 29/04/2016 attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari;
2. certificazione notarile integrativa per Notar Ferdinando Maddalena del 20/04/2018.

- 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.);

In data 06/02/2019, la scrivente Esperto Stimatore, unitamente al custode nominato avv. Camilla Perone Pacifico, si è recata presso l'immobile sito in Pozzuoli alla via Cigliano, piano terra.

L'immobile pignorato risulta essere un appartamento posto al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra.

- 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;

Il cespite in oggetto è ubicato nel Comune di Pozzuoli alla via Cigliano snc, piano terra.

- la superficie commerciale ed utile;

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è mq. 94,00, invece la superficie utile è pari a mq. 81,00 (cfr all.to 5):

SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
terra	Superficie mq 89,00	1	mq 89,00
terra	Superficie cortile mq 50,00	0,10	mq 5,00
Superficie calpestabile totale			mq 94,00

SUPERFICIE CALPESTABILE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
terra	Superficie mq 75,00	1	mq 75,00
terra	Superficie cortile mq 50,00	0,10	mq 5,00
Superficie calpestabile totale			mq 80,00

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione, rientrante nella tipologia di fabbricati di tipo residenziale, riportata in catasto con la categoria A/2.

- tutti i riferimenti catastali attuali;

I dati catastali attuali identificativi dell'immobile sono i seguenti: foglio 34, p.lla 186, sub 13, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 88 mq, rendita € 371,85 (cfr all.to 6).

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati

nel titolo di provenienza;

I confini reali dell'immobile, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza, sono: via Cigliano, appartamento attiguo, proprietà aliena.

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate emerge che l'immobile pignorato consiste in un appartamento posto al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra. L'edificio di cui fa parte l'immobile è ubicato in una zona periferica, raggiungibile da una strada, il cui ultimo tratto si presenta particolarmente disconnesso e sterrato.

Il cespite è composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno e ripostiglio avente duplice esposizione.

Il cespite presenta le seguenti finiture non di lusso: pavimentazione in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in pvc con grate esterne in ferro.

L'immobile è fornito di impianto elettrico, igienico – sanitario e predisposizione di impianto di riscaldamento allo stato privo di caldaia e non funzionante. L'altezza interna è di 2,82 mt. Come si evince dal rilievo fotografico allegato, lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi mediocre (cfr all.to 7).

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 allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Il fabbricato, come dichiarato dall'occupante dell'immobile sig. ***** in sede di sopralluogo, è sprovvisto di amministrazione di condominio. Pertanto, per le pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali si fa riferimento al titolo di provenienza da cui si evince che “...L'immobile è compravenduto libero da persone e cose, nell'attuale stato di fatto e di diritto anche in relazione agli impianti ivi esistenti, con accessori, accessioni, pertinenze, oneri, diritti, servitù, con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte così come determinate dalla legge, dai titoli di provenienza e dal possesso esercitato”.

La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza, allegato alla presente relazione peritale, che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

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 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.

Si rappresenta che la procedura espropriativa ha per oggetto un appartamento.

L'area in cui è ubicato l'immobile in oggetto, ricade, in riferimento al PRG del comune di Pozzuoli:

- parte in "Zona E_R" – Agricola di restauro paesistico-ambientale e di consolidamento dei terreni acclivi, instabili e/o in dissesto;
- parte in "Zona ET" – Agricola a tutela (cfr all.to 8).

Identificazione pregressa dei beni

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

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;

L'immobile a far data dal 09/05/2002 è identificato al foglio 34, p.lla 186, sub 13. Tale identificativo deriva dalla soppressione del subalterno 11 e sub. 101.

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

Non sono emerse differenze tra il titolo di provenienza del debitore e le note di trascrizione dei precedenti titoli relativi al bene in oggetto ad eccezione dell'indicazione del precedente subalterno (101) indicato nel titolo del 2002, per Notar Maria Luisa D'Anna, antecedente alla variazione catastale.

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

Esiste corrispondenza tra la descrizione e identificazione del bene pignorato e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Dalla documentazione in atti, risulta un precedente pignoramento avente NRG 474/2011 estinto in

data 15/12/2011.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

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

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

L'analisi del fascicolo d'ufficio e dell'ulteriore documentazione reperita dalla scrivente non ha evidenziato difformità. Si precisa che per il fabbricato in cui ricade l'immobile de quo risulta presentata una pratica di condono, non ancora definita, i cui grafici differiscono sia con la planimetria catastale sia con lo stato attuale dei luoghi (cfr all.to 8).

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

Per il bene in oggetto esiste conformità relativamente ai dati riportati presso il N.C.E.U., ma è stata rilevata difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

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

Dal confronto tra la planimetria catastale e il sopralluogo effettuato si evince che, nella fattispecie, l'immobile da valutare presenta un ampliamento sul lato sud ed il prolungamento del cortile sul lato nord.

Non si procederà ad indicare i costi necessari alla regolarizzazione catastale in quanto si prevede il ripristino dello stato dei luoghi.

- C -

Stato di possesso

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

Il cespite risulta occupato senza titolo dal sig. *****, fratello della debitrice esecutata, unitamente al proprio nucleo familiare.

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

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, non è emersa l'esistenza di contratti di locazione (cfr. all.to 9).

3) Determini il valore locativo del bene.

L'attività svolta dalla scrivente ha permesso di giungere al seguente valore:

Canone Mensile = € 350,00.

Si rimanda al successivo "punto 1- parte G" per le metodologie di calcolo.

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..

Il quesito non rientra nel caso in esame.

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

In sede di accesso eseguito unitamente al custode nominato avv. Camilla Perone Pacifico, previa verifica presso l'Agenzia delle Entrate da cui è emersa l'inesistenza di contratti di locazione, si è constatato che l'immobile è occupato senza titolo.

- 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;

Non risultano diritti reali e personali a favore di terzi sull'immobile pignorato.

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

Relativamente all'esistenza di servitù attive e passive dal titolo di provenienza si evince che "...L'immobile è compravenduto libero da persone e cose, nell'attuale stato di fatto e di diritto anche in relazione agli impianti ivi esistenti, con accessori, accessioni, pertinenze, oneri, diritti, servitù, con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte così come determinate dalla legge, dai titoli di provenienza e dal possesso esercitato".

La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza, allegato alla presente relazione peritale, che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Dall'analisi della documentazione in atti, non risultano formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura ad eccezione di:

ISCRIZIONI CONTRO:

- iscrizione di ipoteca del 24/04/2002 n.ri 16712/2752 a favore di Intesabci Spa concessa a garanzia di mutuo e contro *****;
- iscrizione di ipoteca del 24 aprile 2009 a favore di Unicredit Family Financing Bank Spa concessa a garanzia di mutuo e contro *****;

TRASCRIZIONI CONTRO:

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 20/04/2011 n.ri 16624/11848 a favore di Unicredit Spa contro *****. Il presente pignoramento risulta estinto in data 15/12/2011.
- trascrizione di pignoramento immobiliare del 19/02/2016 n.ri 6639/5123 a favore di Unicredit Spa contro *****.

- domande giudiziali e giudizi in corso;

Dall'analisi della documentazione in atti non risultano 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;

Il bene in oggetto:

- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica;
- rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei;
- non è sottoposto a vincoli di natura storico-artistico (**cf. all.to 10**).

- sequestri penali ed amministrativi;

Non risultano sequestri penali ed amministrativi.

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

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia del Demanio il bene in oggetto non rientra nell'elenco dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dello Stato (**cf. all.to 10**).

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.

Cfr. punto precedente.

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.

Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

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

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). 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.

Dall'analisi del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate presso il Comune di Pozzuoli è emerso che, per il fabbricato in cui ricade l'immobile de quo, risulta "...istanza di condono edilizio, ai sensi della Legge 47/85, assunta al protocollo generale dell'Ente in data 02.12.1985 prot. N° 58001 pratica n° 101, per aver realizzato opere abusive consistenti in un manufatto composto da tre piani fuori terra, comprendente n° 3 unità abitative sito alla via Cigliano n° 56, riportato in catasto urbano al foglio 34 particella 186.

L'oblazione versata su C/C 255500 intestato a Poste Italiane s.p.a., sulla base della documentazione prodotta e dichiarazioni rese, risulta congrua" (cfr all.to 8).

Tale pratica di condono, ad oggi, non risulta ancora definita e il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato all'acquisizione dei relativi nulla osta degli organi competenti e preposti alla tutela dei

vincoli paesaggistici e ambientali. Pertanto, solo al completamento dell'istruttoria, l'ente preposto potrà esprimersi circa il rilascio o il diniego della concessione in sanatoria in quanto l'iter amministrativo non risulta ancora definito.

Dal confronto eseguito tra i grafici allegati alla menzionata pratica e lo stato dei luoghi si è riscontrata oltre ad una diversa distribuzione interna, anche un ampliamento sul lato sud e il prolungamento del cortile sul lato ovest. La scrivente è del parere che tali ampliamenti non possano essere regolarizzati e che vada ripristinato lo stato dei luoghi con dei costi stimati in circa € 5.000,00.

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 dai ripristini dello stato dei luoghi.

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

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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

dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Cfr. punto precedente

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Cfr. p.to precedente.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

L'immobile oggetto della presente perizia è una civile abitazione regolarmente accatastata; il PRG del comune di Pozzuoli destina l'area su cui sorge il fabbricato:

- parte in "Zona E_R" – Agricola di restauro paesistico-ambientale e di consolidamento dei terreni acclivi, instabili e/o in dissesto;
- parte in "Zona ET" – Agricola a tutela.

- F -

Formazione dei lotti

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

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato - immobile sito in Pozzuoli

alla via Cigliano snc, piano terra - sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO UNICO**.

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

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

L'immobile risulta pignorato per l'intero; pertanto la scrivente Esperto Stimatore, ritenendo l'unità indivisibile, procederà alla stima dell'intero.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, 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 proceda 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 valor 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.

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.

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.

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare i seguenti metodi di stima:

- stima analitica per capitalizzazione dei redditi calcolata sulla superficie calpestabile;
- stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

I valori ricavati saranno infine mediati.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente Esperto Stimatore ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. L'esperto stimatore, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, si è avvalsa dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 1° semestre 2019 relativi alla zona Periferica/Cofanara - Cigliano codice D14 del Comune di Pozzuoli nonché dei valori riportati sul Borsino immobiliare (**cf. all.to 11**).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Ne consegue che:

- i valori di locazione sono compresi tra € 3 mq e € 5,7 mq
- i valori a mq sono compresi tra € 1.124,00 e € 1.950,00

L'attività svolta ha permesso di giungere ai seguenti valori:

Canone Mensile = € 350,00 mq

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.500,00 mq.

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito netto che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità.

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà.

CANONE ANNUO = € 350,00 x € 12,00 = € 4.200,00

Considerando, infine, una detrazione del 18% relativa a spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, tasse, imposte, etc., il reddito annuo netto risulta:

REDDITO ANNUO NETTO = € 4.200,00 - 18% = € 3.444,00

Applicando a tale reddito un tasso di capitalizzazione medio del 2,5%, si ottiene un valore di mercato:

Valore di Mercato (Vm.) = Reddito annuo netto / i (i = 0,025)

Vm = € 3.444,00 / 0,025 = € 137.760,00

Il valore di € 137.760,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita

Superficie commerciale (Sc) = mq 94,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.500,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) =

€ 1.500,00 x mq 94,00 = € 141.000,00

Il valore di € 141.000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Sulla base delle valutazioni effettuate, la scrivente Esperto Stimatore ritiene congrua una valutazione che prenda in considerazione entrambi i valori su riportati.

Valore stima analitica per capitalizzazione dei redditi € 137.760,00

Valore stima sintetico/comparativa € 141.000,00

Totale € 278.760,00

Vm = € 278.760,00 / 2 = € 139.380,00

che rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'unità immobiliare in argomento, su base di una duplice stima.

Ne risulta che il valore di mercato dell'immobile pignorato è pari ad € 139.380,00.

in c.t. € **139.000,00**.

Vm a mq = € 1.478,72 (€ 139.000,00 / 94,00 mq).

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:

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà.

- 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:

L'immobile attualmente è occupato senza titolo.

- stato di conservazione dell'immobile: mediocre;

- 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: cfr. "p.to E".

Correzioni di stima per assenza garanzia di vizi:

3 % stato di occupazione = € 4.170,00

3% stato d'uso e manutenzione = € 4.170,00

5% per assenza garanzia di vizi = € 6.950,00

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.

Costo ripristino stato dei luoghi: € 5.000,00

Totale correzioni: € 20.290,00

Valore di mercato al netto delle correzioni € 118.710,00

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.

L'immobile è stato pignorato per intero.

La scrivente Esperto Stimatore, ritenendo di aver svolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa degli allegati, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Napoli, gennaio 2019

L'Esperto Stimatore

Arch. Angela Strazzella

INDICE DEGLI ALLEGATI:

Allegato n. 1: verbale di conferimento di incarico;

Allegato n. 2: certificazione notarile;

Allegato n. 3: titoli di proprietà;

Allegato n. 4: certificato di stato civile;

Allegato n. 5: pianta dello stato dei luoghi;

Allegato n. 6: documentazione catastale;

Allegato n. 7: rilievo fotografico;

Allegato n. 8: documentazione comune di Pozzuoli;

Allegato n. 9: certificazione Agenzia delle Entrate;

Allegato n. 10: certificazione Soprintendenza e ispezione Agenzia Demanio;

Allegato n. 11: annunci immobiliari.