

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

XIV[^] SEZIONE CIVILE

G.E. Dr. Maria Ludovica Russo

PROC. RGE n.183/2022

Arch. Diana Caldarone

Napoli 21 ottobre 2023

INDICE

PREMESSA.....	PAG.3
OPERAZIONI PERITALI.....	PAG.6
CONTROLLO PRELIMINARE.....	PAG.8
QUESITO 1- Identificare I beni oggetto del pignoramento.....	PAG.9
QUESITO 2- Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.....	PAG.12
QUESITO 3 – Procedere alla identificazione del bene pignorato.....	PAG.32
QUESITO 4 –Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	PAG.36
QUESITO 5- Ricostruire tutti i passaggi di proprietà.....	PAG.38
QUESITO 6 -Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....	PAG.38
QUESITO 7- Verificare lo stato di possesso.....	PAG.46
QUESITO 8- Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	PAG.46
QUESITO 9- Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	PAG.47
QUESITO 10- Verificare pesi ed oneri di altro tipo.....	PAG.47
QUESITO 11- Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti.....	PAG.48
QUESITO 12- Valutare complessivamente i beni.....	PAG.48
QUESITO 13- Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare la sola quota.....	PAG.52
QUESITO 14 - Acquisire certificato di stato civile dell’esecutato.....	PAG.53
ELENCO ALLEGATI.....	PAG.55

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

XIV^ SEZIONE CIVILE

Ill. mo G. E. Dr. Maria Ludovica Russo

Proc. RGE n. 183/2022

BUONANNO ROSANNA / XXXXXXXX

La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 21.04.2023 veniva nominata esperto stimatore nella causa in epigrafe dalla S.V.Ill.ma. che la incaricava di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;*
Oppure

*-Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di **Certificazione Notarile Sostitutiva**. Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso **Certificazione Notarile Sostitutiva** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati*

- *Se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto **catastale attuale** e l'estratto **catastale storico** attuale ...*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso....

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio Laddove risulti che ... l'esecutato...in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procederne

alla descrizione materiale

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

OPERAZIONI PERITALI

L'esperto, in accordo con il custode giudiziario avv. Carmela Giannetto, fissava l'accesso sui luoghi per il giorno 22.05.2023 ore 16.30, data in cui ci si recava in Pozzuoli alla Via Provinciale Pianura n. 2/C. (catastalmente e nel pignoramento VIA VECCHIA CAMPANA Interno 10) per effettuare l'accesso presso l'immobile oggetto della procedura.

Giunti sul posto ad attenderle incontravano la sig.ra XXXXXXXXX che si è qualificata moglie del sig. Crema Maurizio, comproprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile pignorato.

La sig.ra XXXXXXXXXXXX è stata identificata a mezzo patente di guida, dalla quale è risultato che è nata a LODZ (PL) il 29.03.69, e la stessa ha dichiarato di occupare l'immobile con il sig. XXXXXXXXX ed i loro due figli minori.

Il sig. Crema Maurizio, contattato telefonicamente dalla moglie sig.ra XXXXXXXXX X, ha chiesto, non essendo stato preavvisato dell'accesso, di rinviare le operazioni peritali ad altra data.

Fissato un ulteriore accesso il giorno 07.06.2023 ore 9.30 l'arch. Diana Caldarone con il custode giudiziario avv. Carmela Giannetto si recavano in Pozzuoli alla Via Provinciale Pianura n. 2/C. (catastalmente e nel pignoramento VIA VECCHIA CAMPANA Interno 10); sul posto ad attenderla incontrava il sig. XXXXX (Napoli 14.06.1956) identificato a mezzo Carta d'identità n. AX5047441 rilasciata dal Comune di Pozzuoli il 29.04.2016, da cui si è rilevato che lo stesso è residente presso l'immobile oggetto della procedura, di cui è comproprietario per la quota parte rispettivamente di $\frac{1}{2}$ con l'esecutata De Leo Mariarosaria.

Il sig. XXXXXXXXX si rendeva disponibile affinché l'esperto effettuasse il rilievo metrico e fotografico.

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto a rilevamenti grafici, la sottoscritta ritiene di poter riferire in maniera esauriente in ordine ai quesiti postigli in mandato con la presente relazione di perizia così suddivisa:

- 1) PREMESSA
- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) CONTROLLO PRELIMINARE
- 4) RISPOSTE AL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all' art.567c.p.c..

L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per l'immobile pignorato sito in Pozzuoli alla Via Provinciale Pianura n. 2/C. (catastalmente e nel pignoramento VIA VECCHIA CAMPANA Interno 10) i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; il creditore procedente ha optato per il deposito della relazione notarile che risale ad un atto di compravendita a firma Notar xxxxxxxx del 06.12.1990 (Cfr. all.4)

L'esperto ha acquisito l'atto di compravendita a firma del Notaio XXXXXXXXXXXX del 06.12.1990 (Cfr. all.4) con il quale XXXXXXXXXXXX (Napoli 14.10.1958) e XXXXXXXXXXXX (Napoli 14.06.1956) hanno acquistato l'immobile oggetto della procedura in regime di comunione legale dei beni.

Il creditore procedente **ha depositato l'estratto di matrimonio**; da tale documento si evince che XXXXXXXXXXXX in data 29.09.1979 ha contratto matrimonio con XXXXXXXXXXXX (Napoli 14.06.1956); con sentenza del Tribunale di Napoli del 11.02.2003 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. (Cfr. all.19)

Il creditore procedente **non ha depositato l'estratto catastale storico** (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento); l'esperto ha provveduto ad acquisirlo. (Cfr. all.13)

Nella certificazione notarile vengono indicati i dati catastali attuali.

L'esperto dichiara che **per l'immobile è fatto salvo il principio** della continuità delle trascrizioni sancito dall'art. 2650 c.c..

RISPOSTE AL MANDATO

QUESITO N. 1 Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto del pignoramento **proprietà per $\frac{1}{2}$** di XXXXXXXXXX è identificato con:

1. Appartamento sito in Pozzuoli alla Via Provinciale Pianura n. 2/C. (catastalmente e nel pignoramento VIA VECCHIA CAMPANA Interno 10) - piano T-I°-S1- accatastato al NCEU del Comune di Pozzuoli -Fog. 14, p.lla 209, sub 24 e sub 25, cat. A/2, classe 5, Consistenza 7,5 vani; Sup. catastale Totale: 157 m² Totale escluse aree scoperte 140 m²; R.C. euro 948,99; in Ditta ancora XXXXXXXXXXXX. per ineseguita voltura. (Cfr. all.13)

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata.

L'esperto non ha evidenziato difformità tra i dati catastali indicati nel pignoramento ed i dati attuali.

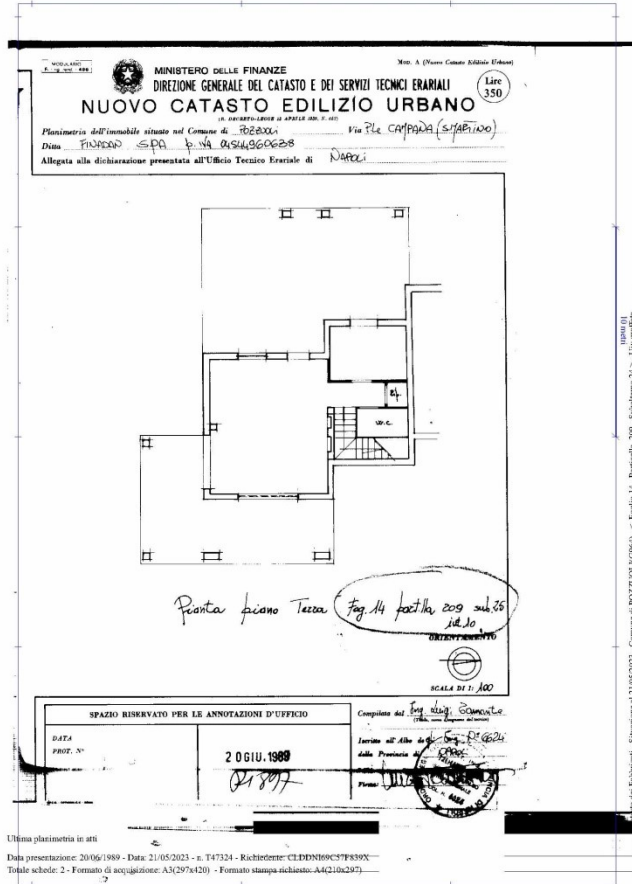
La planimetria catastale datata 29.06.1989 **non è conforme allo stato dei luoghi.**

L'esperto precisa che nell'atto di copravendita a firma Notar XXXXXXXXX del 06.12.1990 (Cfr. all. 4) viene precisato che il sub 24 costituisce la corte esclusiva del sub 25, mentre quest'ultimo rappresenta l'appartamento interno 10; pertanto presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio il sub 24 e il 25 corrispondono alle stesse planimetrie.

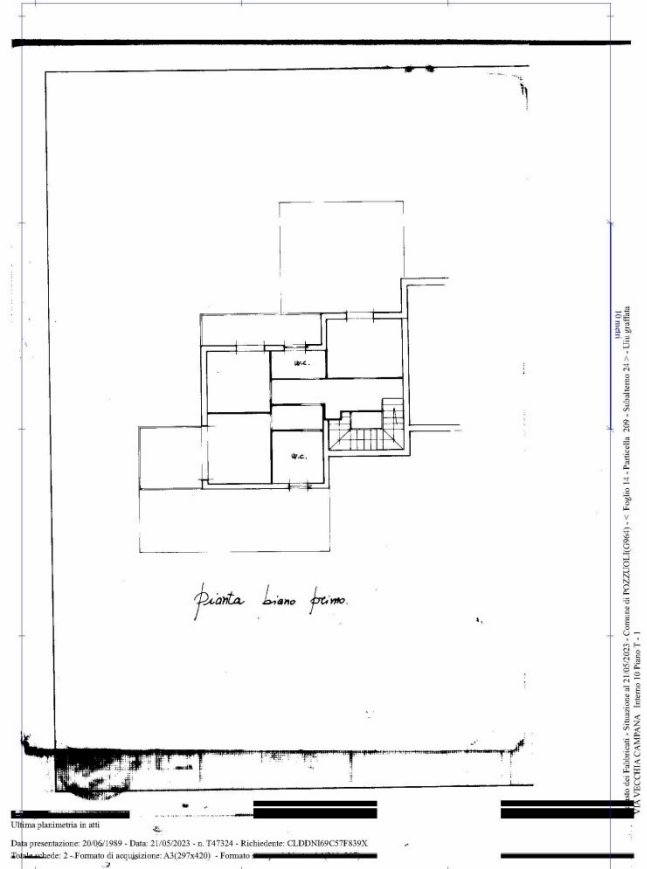
L'esperto fa presente che nelle planimetrie catastali la posizione della scala è speculare rispetto lo stato dei luoghi.

PLANIMETRIA CATASTALE

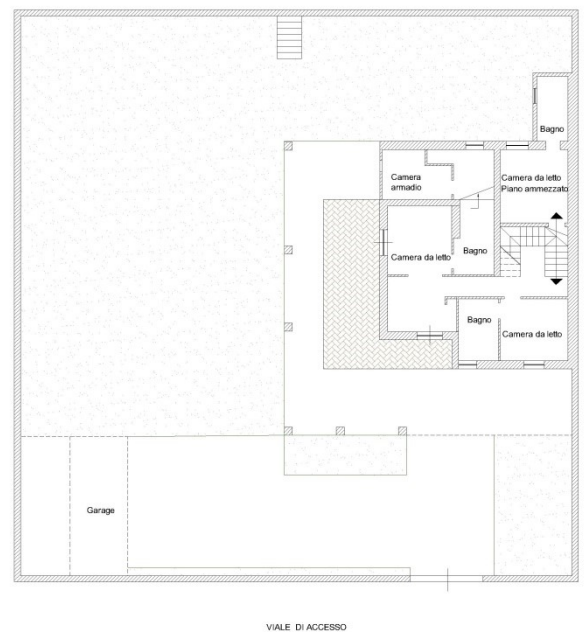
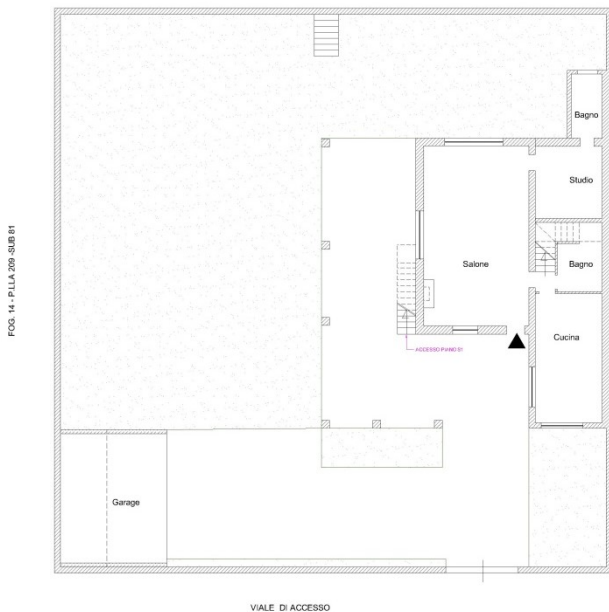
Data presentazione: 20/06/1989 - Data: 21/05/2023 - n. T47324 - Richiedente: CLDDN168CS7F839X



Data presentazione: 20/06/1989 - Data: 21/05/2023 - n. T47324 - Richiedente: CLDDN168CS7F839X



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



Dal confronto della planimetria catastale con la planimetria dello stato dei luoghi si sono evidenziate le seguenti difformità:

piano T:

1. ampliamento della cucina e del salone;
2. creazione di un vano con un bagno;
3. diversa distribuzione degli spazi interni: il bagno vicino la scala è stato ampliato ed è stato eliminato un piccolo vano adiacente (ripostiglio);
4. non è rappresentato il giardino di circa 500 mq di proprietà esclusiva.

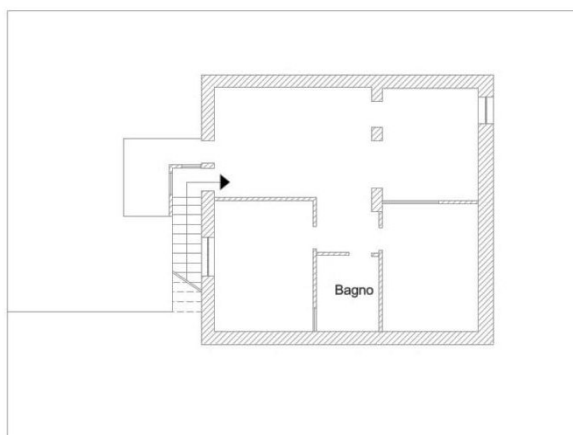
piano I°:

1. creazione di due vani ed un bagno;
2. ampliamento del terrazzo a livello
3. ampliamento di un bagno.

Creazione di un piano ammezzato composto da un vano ed un bagno.

Creazione di un piano seminterrato il cui accesso avviene da una scala esterna.

PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO



Creazione di un Garage nella corte esterna, realizzato con tavole di legno e putrelle in ferro, con copertura in tegole; all'interno è presente un soppalco.

I confini in senso orario sono: viale di accesso, prop. accatastata al NCEU al fog. 14 p.la 209-sub 81 e prop. accatastata al NCEU al fog. 14 p.la 209 sub 26 e sub 27.

Nell'atto di pignoramento **non** vengono indicati i confini.

QUESITO N. 2 : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, è una villa sita in Pozzuoli in Via Provinciale Pianura n. 2/C. (catastalmente e nel pignoramento VIA VECCHIA CAMPANA Interno 10).



L'immobile è sito nei pressi di un antico borgo rurale oggi il complesso dell'Abbazia Club, zona immersa nel verde e distante dal traffico cittadino; esso fa parte di un compendio di ville bifamiliari ciascuna con la sua corte ed il suo giardino, ricadenti in un complesso

condominiale che si presenta nell'insieme signorile e tranquillo, piacevolmente immerso nel verde.

L'immobile oggetto della procedura è una villa bifamiliare composta da due piani fuori terra e un piano seminterrato con ampio giardino e corte esterna; la villa è posta lungo un viale in cui sono poste altre ville con le stesse caratteristiche.

Alla villa si accede dopo aver varcato un cancello in ferro che immette alla corte esclusiva recintata, in parte lastricata ed in parte adibita a giardino.

Alla sinistra della villa è presente un box auto di mq 36 composto da tavole di legno e putrelle in ferro con copertura in tegole, all'interno del quale sono presenti due auto e motocicli, oltre a materiale vario.

Nel giardino è presente una piscina rimovibile.

La villa è composta da piano terra, piano primo collegati da scala interna dalla quale si accede anche ad un piano ammezzato e piano seminterrato il cui accesso avviene da una scala esterna.





Unità immobiliare:

- Presenta destinazione d'uso "residenziale".
- Composta: a piano terra da doppio salone, ampia cucina, studio e n. 2 bagni; a piano ammezzato da un vano e un bagno; a piano primo da due camere da letto con bagni attigui, una camera armadio e un terrazzo a livello; i piani sono collegati da scala interna in muratura; esternamente da un' altra scala si accede al piano S1 composto da n. 4 vani, ripostiglio e bagno; completa la proprietà un giardino di mq 500 a piano terra, un porticato di 90,50 e un box auto di mq 36;
- l' unità immobiliare è così distribuita: l'accesso a piano terra conduce in un doppio salone con camino di mq 48 dal quale si accede ad uno studio di mq 12 con bagno di mq 4.70; sempre dal salone si accede ad un piccolo disimpegno in cui sono poste la cucina di mq 22 con affacci sul giardino e il bagno/locale lavanderia di mq 5.50; dalla scala in muratura si accede ad un piano ammezzato composto da una vano di mq 12 ed un bagno di mq 4.70 in cui sono presenti delle lesioni orizzontali lungo quasi tutte le pareti; proseguendo si arriva al piano primo composto da una camera da letto di mq 10 con bagno attiguo di mq 6, per entrare poi in un' altra ampia camera da letto di mq 20 con bagno attiguo di mq 12.50 e camera guardaroba di mq 7.40; tutte le camere da letto hanno affacci/accesso al terrazzo a livello di mq 29.

In quasi tutti i vani del piano primo sono presenti macchie di condensa, fuori al terrazzo su una parete è presente il distacco del primo strato di pittura.

Esternamente da una scala si accede a piano seminterrato composto da un ampio vano di mq 17, altri tre vani ciascuno di mq 11, mq 12.40 e mq 12, oltre un bagno di mq 4.50 ed un piccolo ripostiglio di mq 4.30; in tutti i vani sono presenti finestroni alti -lumi ingredienti - e solo nel ripostiglio ed in due vani tali finestroni comunicano con l'esterno; sono presenti macchie da infiltrazioni di risalita, con scrostatura e rigonfiamento del primo strato di pittura; le condizioni di tutto il piano seminterrato sono mediocri.

Nello spazio esterno è presente un ampio porticato con copertura in tegole di mq 90,50, l'area adibita a giardino di mq 500 risulta non curata e piena di masserizie varie.

In sede di accesso il sig. XXXXXX ha precisato che lo smaltimento delle acque nere è garantito da un depuratore costruito dalla società XXXXXXXXXX e posto a valle del complesso di ville.

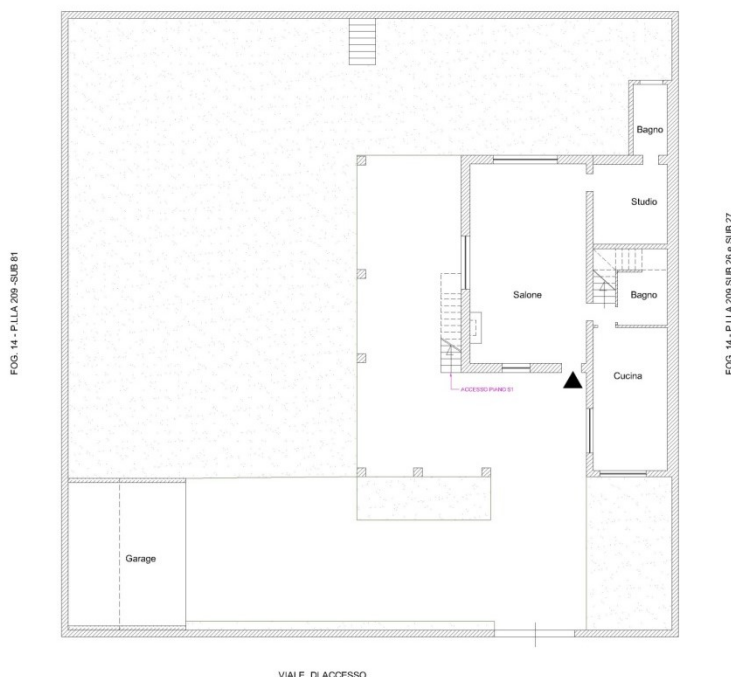
L'immobile nel complesso presenta problematiche in facciata in seguito all'esfoliazione del primo strato di pittura e di umidità in alcuni ambienti, pertanto necessita di opere di ristrutturazione necessarie ma non urgenti.

Inoltre, il cancello di ingresso si apre con difficoltà e necessita di riparazione e/o sostituzione.

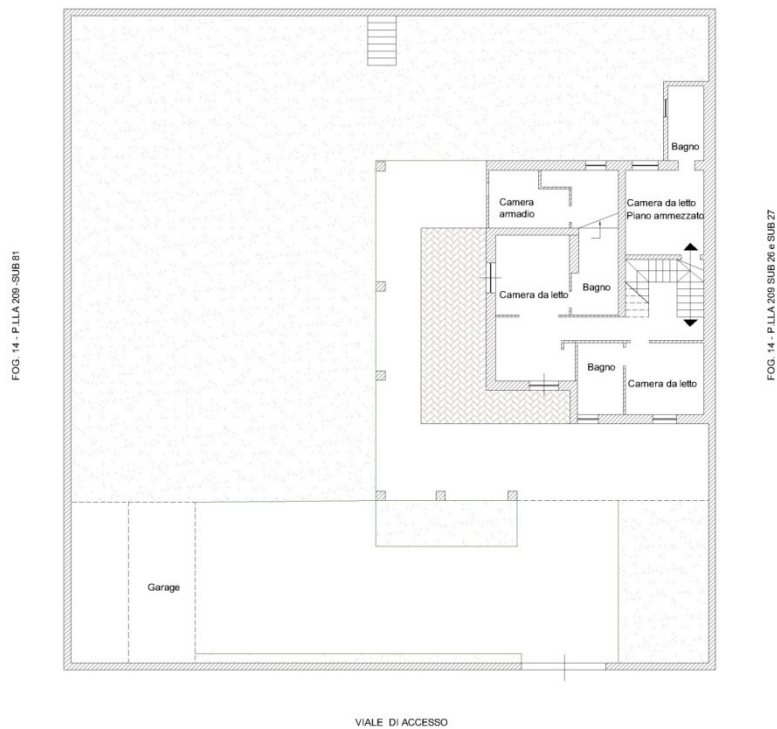
Nel complesso lo stato di manutenzione della villa è discreto.

- i confini in senso orario sono: viale di accesso, prop. accatastata al NCEU al fog. 14 p.la 209-sub 81 e prop. accatastata al NCEU al fog. 14 p.la 209 sub 26 e sub 27.
- l'unità immobiliare è occupata dal sig. XXXXXXXXX che in sede di accesso ha dichiarato di abitare presso la villa dal 1990 e che attualmente vi risiede insieme con la seconda moglie la sig.ra XXXXXXXXXX e i due figli minori XXXXXXXXXX di anni 17 e XXXXXX di anni 3.

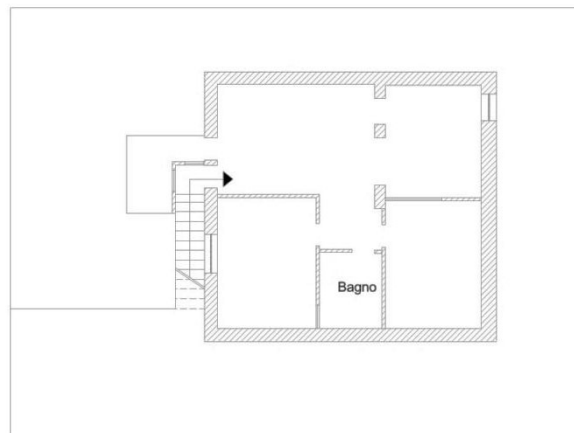
PIANO TERRA



PIANO I° + PIANO AMMEZZATO



PIANO SEMINTERRATO



La villa è in un discreto stato di conservazione, presenta finiture di buona qualità; i pavimenti sono in monocottura; le pareti sono verniciate con pittura lavabile, tranne nella cucina e nei bagni in cui sono rispettivamente in ceramica; i serramenti esterni sono in alluminio, con cancelli esterni in ferro.

Premesso ciò la superficie commerciale è:

H media interna: 3.00 m;

Sup. lorda	300 mq
Sup. netta	258mq
Terrazza	29 mq
Porticato	90,50 mq
Giardino	500 mq
Box auto	36 mq

Sup. commerciale complessiva: determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": *La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)*

Sup. commerciale complessiva =

$$\begin{aligned} & (\text{Sup. resid. lorda} \times \text{coeff. ragguglio}) + (\text{Sup.terrazzo} \times \text{coeff. ragguglio}) + (\text{Sup. giardino} \times \\ & \text{coeff.ragguglio}) + (\text{Sup. box auto} \times \text{coeff.ragguglio}) + (\text{Sup. porticato} \times \text{coeff.ragguglio}) = \\ & (300 \text{ mq} \times 1) + (25\text{mq} \times 0,30 + 4 \times 0.10) + (300 \text{ mq} \times 0,10 + 200 \text{ mq} \times 0.02) + (36 \text{ mq} \times 0,25) + \\ & (25\text{mq} \times 0,30 + 65.5 \times 0.10)= \end{aligned}$$

$$\text{mq } 300 + \text{mq } 7.9 + 34 \text{ mq} + 9 \text{ mq} + 14.05 = \text{mq } 364,95 \sim 365 \text{ mq}$$

Ricapitolando schematicamente le finiture:

Pavimenti: monocottura e ceramica;

Pareti: pittura lavabile; ceramica in cucina e bagni;

Porta d'ingresso: blindata;

Porte interne: a battente;

Infissi : in alluminio con cancelli esterni in ferro;

Impianti: riscaldamento autonomo con bombola del gas; non arriva il metano;

elettrico;
idrico;
telefonico;
antenna tv;
split solo in camera da letto padronale a piano I°.

Stato manutenzione: discreto, in alcune parti appare scarsamente curato; è piuttosto trascurato nella manutenzione, sia nelle parti coperte e sia nella parte esterna.

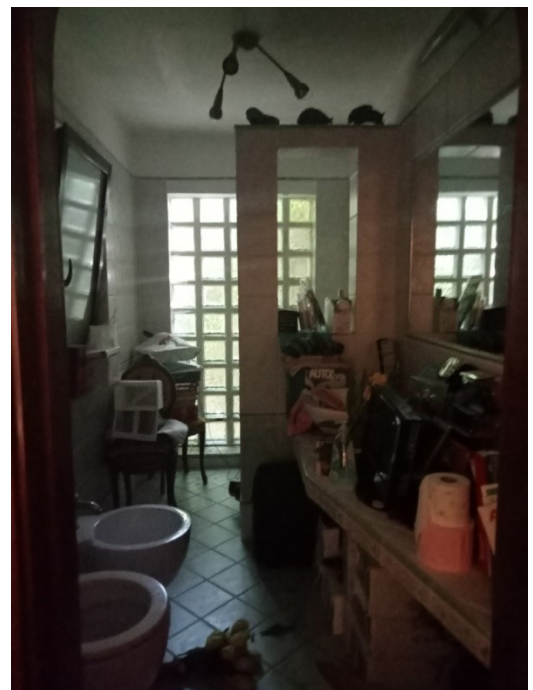
L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica; il costo per l'acquisizione è di euro 300,00.



Salone piano terra

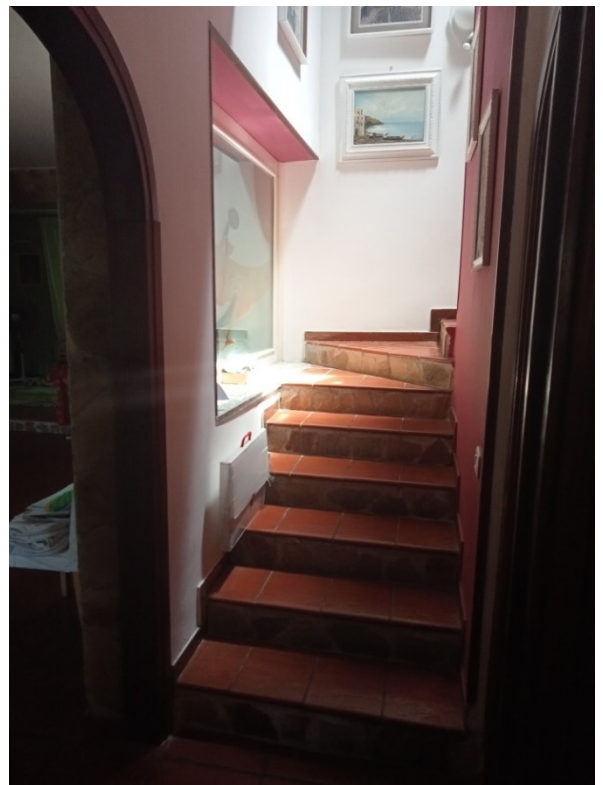


Studio con bagno attiguo



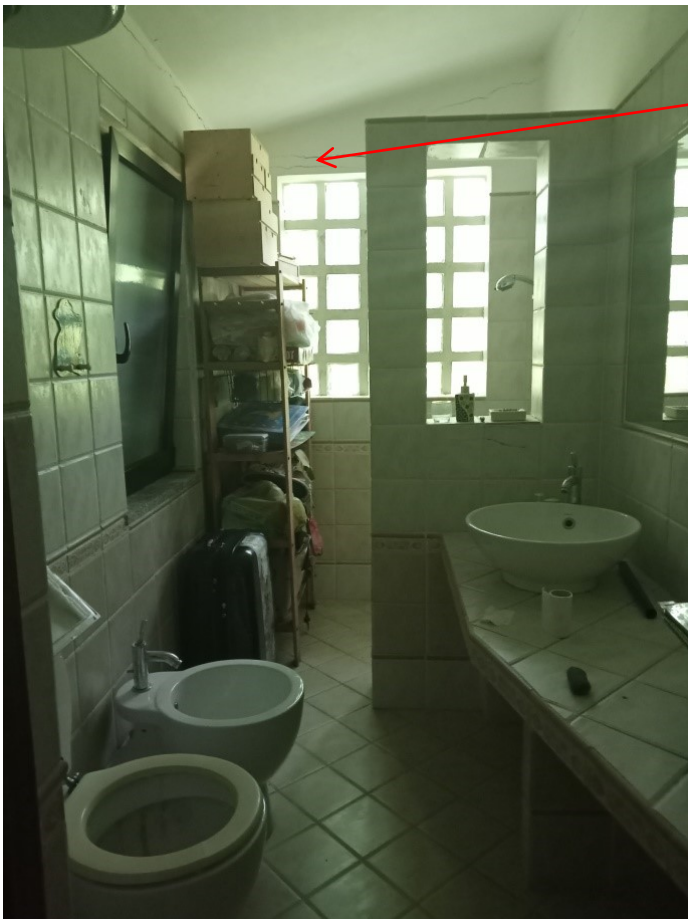


Cucina e bagno

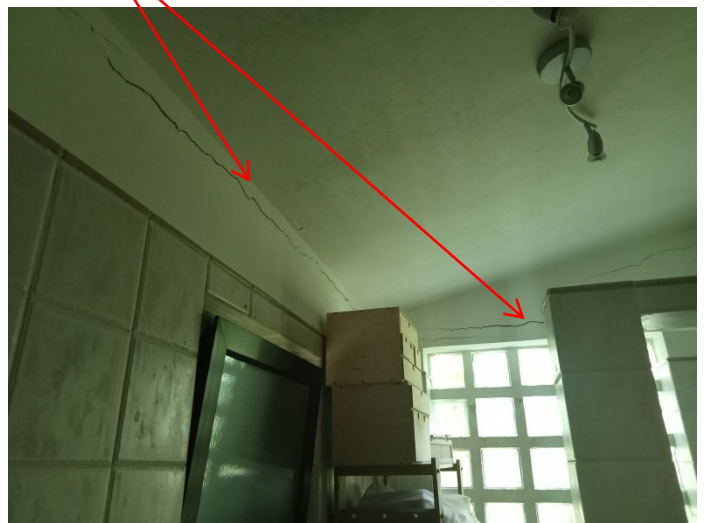




Scala da cui si accede al piano ammezzato

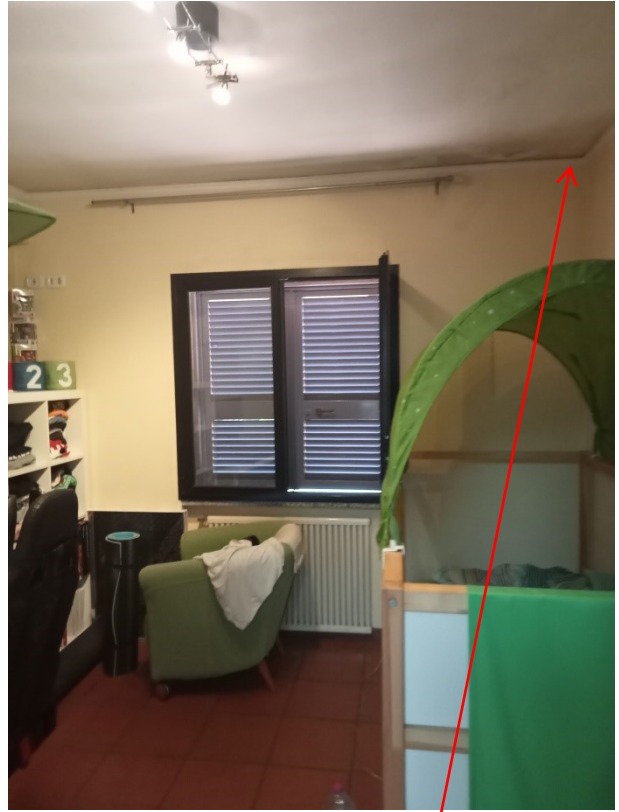


Lesione orizzontale





Camera da letto con bagno attiguo piano primo



particolare di macchie di condensa

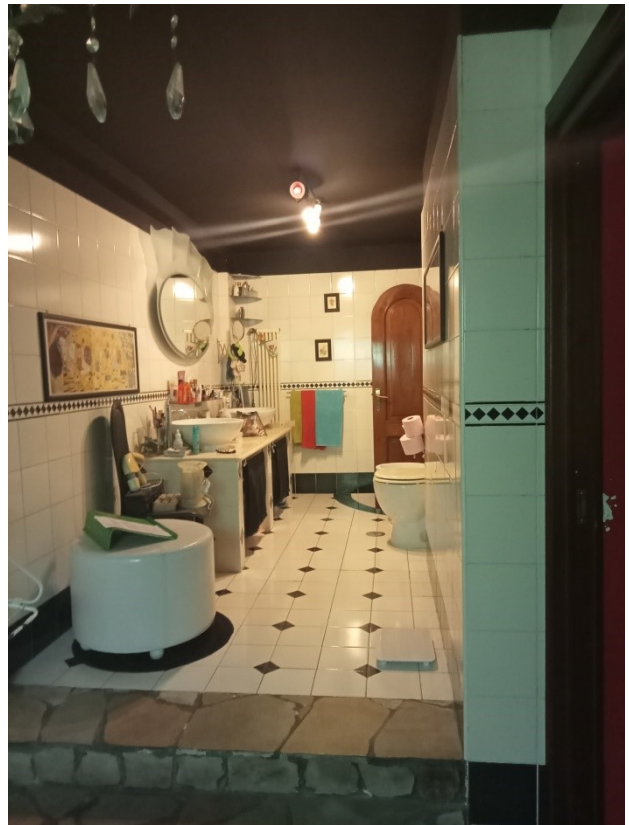


Proc. RC



camera da letto piano primo





Bagno attiguo alla camera da letto con adiacente camera armadio **piano primo**



Terrazzo **piano primo**



Terrazzo piano primo

Esfoliazione del primo strato di pittura



Accesso a piano seminterrato





Piano seminterrato





Tracce di umidità di risalita.





Ripostiglio piano seminterrato



Box auto





QUESITO N. 3 Identificare catastalmente l'immobile.

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, è una villa sita in Pozzuoli alla Via Provinciale Pianura n. 2/C. (catastalmente e nel pignoramento VIA VECCHIA CAMPANA Interno 10) - accatastata al NCEU del Comune di Pozzuoli - **Fog. 14, p.lla 209, sub 24 e sub 25**, cat. A/2, classe 5, Consistenza 7,5 vani; Sup. catastale Totale: 157 m² Totale escluse aree scoperte 140 m²; R.C. euro 948,99; in Ditta ancora XXXXXXXXXXXX S.R.L per ineseguita voltura. (Cfr. all.13)

Il terreno su cui sorge l'appartamento è accatastato al **NCT** al foglio 14 p.lla 209. (Cfr. all.14)

L'esperto precisa che nell'atto di copravendita a firma Notar XXXXX del 06.12.1990 (Cfr. all. 4) viene precisato che il sub 24 costituisce la corte esclusiva del sub 25, mentre quest'ultimo rappresenta l'appartamento interno 10; pertanto presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio il sub 24 e il 25 corrispondono alle stesse planimetrie.

L'esperto fa presente che nelle planimetrie catastali la posizione della scala è speculare rispetto allo stato dei luoghi.

Dal confronto della planimetria catastale con la planimetria dello stato dei luoghi si sono evidenziate le seguenti difformità:

piano T:

1. ampliamento della cucina e del salone;
2. creazione di un vano con un bagno;
3. diversa distribuzione degli spazi interni: il bagno vicino la scala è stato ampliato ed è stato eliminato un piccolo vano adiacente;

piano I°:

1. creazione di due vani ed un bagno;
2. ampliamento del terrazzo a livello

3. ampliamento di un bagno.

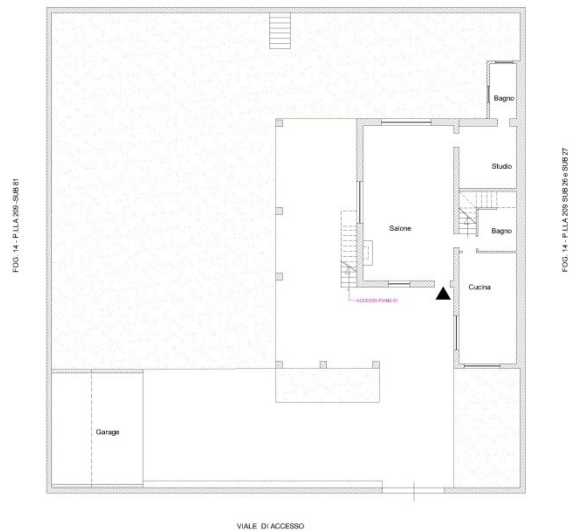
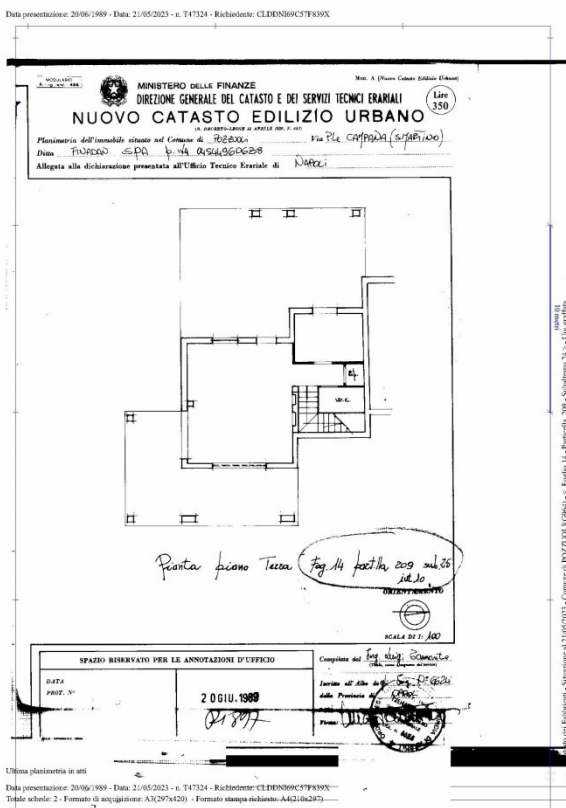
4. diversa distribuzione degli spazi interni.

Creazione di un piano ammezzato composto da un vano ed un bagno.

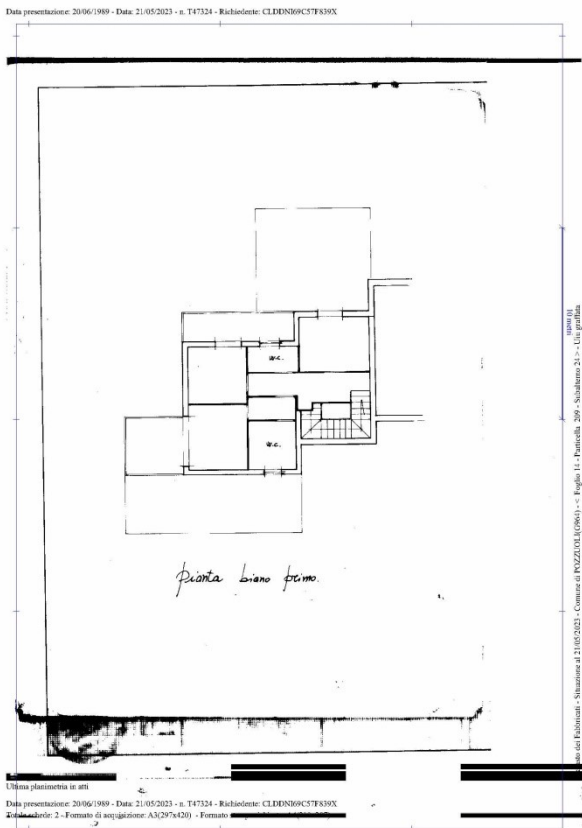
Creazione di un piano seminterrato il cui accesso avviene da una scala esterna.

Creazione di un Garage nella corte esterna, realizzato con tavole di legno e putrelle in ferro, con copertura in tegole; all' interno è presente un soppalco.

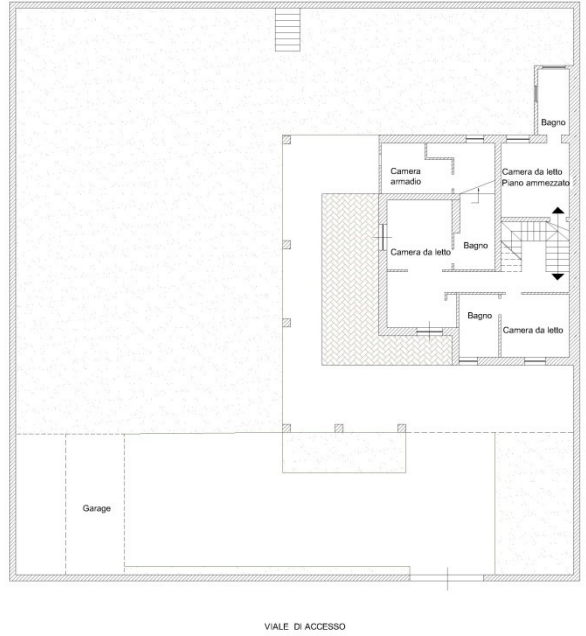
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

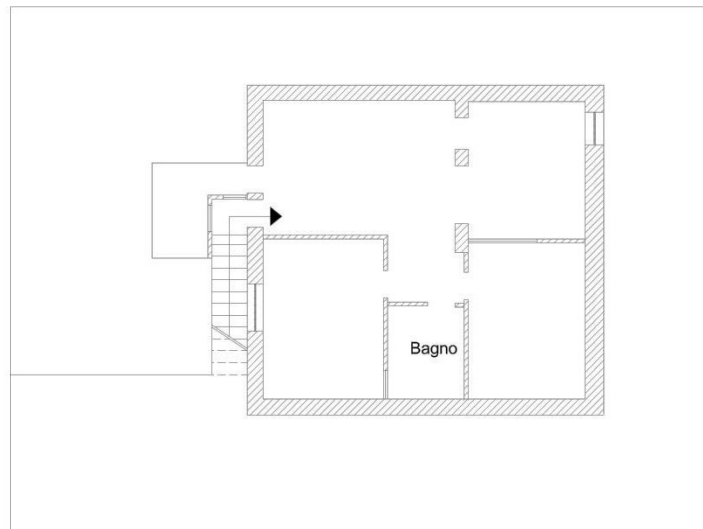


FOG. 14 - P.LLA.209 SUB.81



FOG. 14 - P.LLA.209 SUB.20 e SUB.27

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



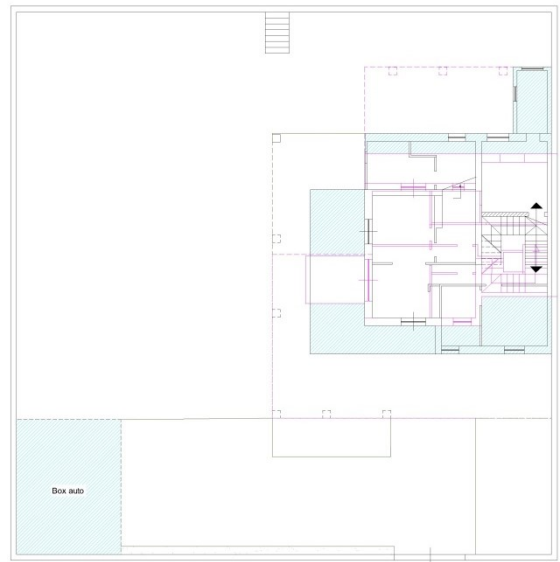
Facendo una sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali si comprendono maggiormente le differenze.

PIANO TERRA



 aumento di volumetria

PIANO PRIMO



 aumento di volumetria

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune Pozzuoli non è risultato alcun titolo edilizio che abbia autorizzato tutte le difformità riscontrate.(Cfr. all.7)

Si rimanda al quesito riguardante la regolarità edilizia ed urbanistica del bene per il chiarimento di quanto sopra indicato.

I confini in senso orario sono: viale di accesso, prop. accatastata al NCEU al fog. 14 p.la 209-sub 81 e prop. accatastata al NCEU al fog. 14 p.la 209 sub 26 e sub 27.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che la COSTITUZIONE è del 20/06/1989 in atti dal 18/09/1991 (n.R/1897.1/1989).

QUESITO N. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Tipologia: Villa con giardino

Quota di proprietà: proprietà per 1/2;

Ubicazione: Pozzuoli alla Via Provinciale Pianura n. 2/C. (catastralmente e nel pignoramento VIA VECCHIA CAMPANA Interno 10).

Stato di possesso: l'unità immobiliare è occupata dal sig. XXXXX che in sede di accesso ha dichiarato di abitare presso la villa dal 1990 e che attualmente vi risiede insieme con la seconda moglie la sig.ra XXXXXXXXXXXX e i due figli minori XXXX di anni 17 e XXXXX di anni 3.

Composizione: piano terra: doppio salone, ampia cucina, studio e n. 2 bagni; piano ammezzato: un vano e un bagno; primo piano: due camere da letto con bagni attigui, una camera armadio e un terrazzo a livello; i piani sono collegati da scala interna in muratura; esternamente da un'altra scala si accede al piano S1 composto da n. 4 vani, ripostiglio e bagno; completa la proprietà un giardino di mq 500, un porticato di 90,50 mq e box auto di mq 36;

Confini in senso orario sono: viale di accesso, prop. accatastata al NCEU al fog. 14 p.lla 209-sub 81 e prop. accatastata al NCEU al fog. 14 p.lla 209 sub 26 e sub 27.

Dati Catastali: NCEU del Comune di Pozzuoli - Fog. 14, p.lla 209, sub 24 e sub 25, cat. A/2, classe 5, Consistenza 7,5 vani; Sup. catastale Totale: 157 m² Totale escluse aree scoperte 140 m²; R.C. euro 948,99; in Ditta ancora XXXXXXXX. per ineseguita voltura.

Corrispondenza catastale: nelle planimetrie catastali la posizione della scala è speculare rispetto allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato dei luoghi; si sono evidenziate le seguenti difformità:

piano T:

1. ampliamento della cucina e del salone;
2. creazione di un vano con un bagno;
3. diversa distribuzione degli spazi interni: il bagno vicino la scala è stato ampliato ed è stato eliminato un piccolo vano adiacente;

piano I°:

1. creazione di due vani ed un bagno;
2. ampliamento del terrazzo a livello
3. ampliamento di un bagno.
4. diversa distribuzione degli spazi interni.

Creazione di un piano ammezzato composto da un vano ed un bagno.

Creazione di un piano seminterrato il cui accesso avviene da una scala esterna.

Creazione di un box auto nella corte esterna.

Tali difformità non possono essere rettificata in quanto costituiscono aumenti di volumetria in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

È stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi con demolizione delle superfetazioni stimato in euro € 120.800,00.

Successivamente si dovrà presentare un DOCFA per errata rappresentazione; ai fini della rettifica si stima:

- euro 350,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato= € 441,00;
- euro 50,00 per tributi all' Agenzia dell' Entrate per presentazione DOCFA.

Per una migliore descrizione si rimanda all'allegato grafico e fotografico.

Concessioni: L'immobile oggetto della procedura appartiene ad una villa costruita con Concessione Edilizia n. 34/83 e successiva variante n. 35/84 rilasciate per un'azienda agricola loc. San Martino; successivamente è stata presentata domanda di Condono Edilizio L. 326/2003 del prot. 6202/04 del 10.12.2004 per aumenti di volume; la villa è stata modificata rispetto la planimetria catastale depositata in data 20.06.1989.

L'immobile ricade in **zona "B5-2" - residenziale saturo recente interne e contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale in zona P.I.R. - Protezione Integrale con Restauro Urbanistico-Ambientale** - di cui all'art.12 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico vigente del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23/01/2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11/02/2002 ed art. 24 delle norme di attuazione del PRG.

Zona sottoposta a tutela paesaggistica in forza del D.M.12.09.1957 e L. 1497/39, nonché ai sensi del D.M.28.03.1985 ex L. 431/1985 oggi sottoposte alla parte terza del D.Lgs. 42/04, rientrano altresì nel PTP dei Campi Flegrei approvato con D.M. del 26.04.1999 pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999. (Cfr. all.8 BIS)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 183.000,00

QUESITO N. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Anno 1990

In data 6 dicembre 1990 con atto di compravendita a firma Notar XXXXXXXX rep. 38772 trascritto a Napoli 2 il 19 dicembre 1990 ai n. 40359/3044, XXXXXX società XXXXXXXX vendeva a XXXXXX (Napoli 14.10.1958) e XXXXXX (Napoli 14.06.1956) - coniugati in regime di comunione legale dei beni - l'immobile oggetto della procedura. (Cfr. all.4)

QUESITO N. 6 Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

Da ricerche effettuate presso l' Ufficio Edilizia del Comune di Pozzuoli per l'immobile oggetto della procedura risulta annotata la **Concessione Edilizia n.34 dell' 1105.1983** (prot.rich. n. 14415/82) rilasciata a nome di XXXXXXXX n.q. di Amm.re della soc. XXXXXX s.r.l. per "azienda agricola loc. San Martino" e successiva **variante edilizia n. 35 del 16.02.1984** (prot. rich.n. 24141/83) rilasciata a nome di XXXXXXXX n.q. di Amm.re della soc. XXXXXX s.r.l. per "azienda agricola loc. San Martino"; tali concessione sono irreperibili presso l'Archivio Comunale. (Cfr. all.7)

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Antiabusivismo l'esperto ha verificato che, allo stato, **non sono state emesse ordinanze di demolizione.** (Cfr. all.11)

In data 30.03.1995 veniva presentata da XXXXXXXX (Napoli 14.06.1956) domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 326/2003 prot. 6202/84 per la realizzazione di mq 145,50 e mc 434,34; veniva pagata l'oblazione con bollettino di € 4.521,96 del 10.12.2004 e oneri concessori con bollettino di € 1.500,00 del 10.12.2004. (Cfr. all.9)

L'esperto, da documentazione acquisita dal sig. XXXXXXXX, precisa che, relativamente alla Domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica presentata in data 31.01.2005, risultano, relativamente alla Domanda di Condono ai sensi della L. 326/2003, altri bollettini pagati, di seguito elencati: (Cfr. all.10)

1. bollettino del 05.06.2005 di € 4.403,82 per oblazioni
2. bollettino del 05.09.2005 di € 2.627,20 per oneri concessori;
3. bollettino del 18.10.2005 di € 4.388,02 per oblazioni;
4. bollettino del 20.02.2006 di € 4.039,52 per oneri concessori;

Il sig. Crema Maurizio ho consegnato alla sottoscritta ulteriore documentazione dalla quale si evince e deduce che a suo tempo una parte dell'immobile (manufatto in cemento armato, in ampliamento a preesistente costruzione, di dimensioni di circa 3.25 x 2.00 x 6.00h, adibito a n. 2 vani WC senza previa denuncia dei lavori al Genio Civile e senza la direzione dei lavori da parte di un tecnico competente e in mancanza di progetto esecutivo) oggetto di procedura era caduta in sequestro - eseguito in data 09.05.2003 dalla Polizia Municipale di Pozzuoli - e che, al di là dei gravami processuali intervenuti, successivamente, in data 03.12.2007, il Tribunale di Napoli - Sezione distaccata di Pozzuoli pronunciava nei confronti del predetto sig. XXXXXXXX sentenza con la quale dichiarava l'improcedibilità dell'azione penale a causa dell'estinzione dei reati contestati per prescrizione, disponendo il contestuale dissequestro. (Cfr. all.11)

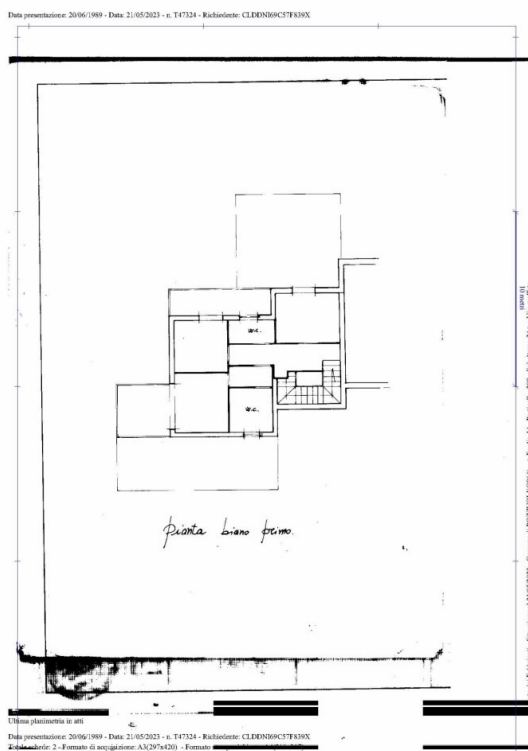
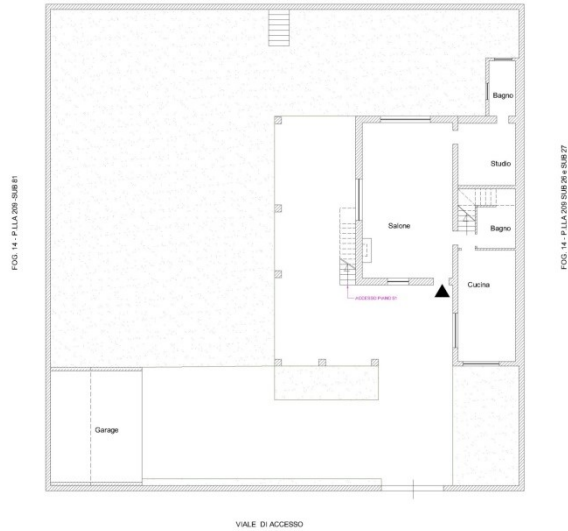
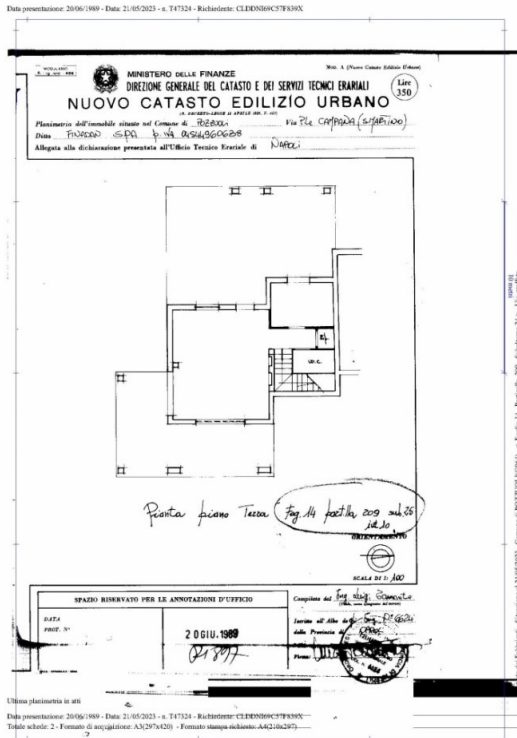
L'esperto fa presente che all'interno dei fascicoli relativamente alla Domanda di Condono non sono presenti grafici di progetto ma solo un rilievo fotografico.

La sottoscritta non ha potuto confrontare lo stato attuale con i grafici di progetto delle concessioni per l'irreperibilità presso l'Archivio Comunale della documentazione; il confronto verrà fatto con la planimetria catastale.

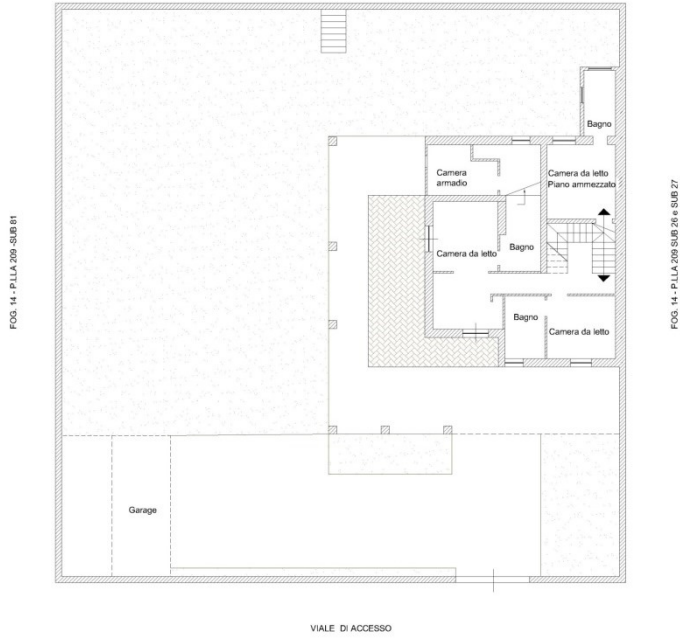
È d'uopo una premessa

La planimetria catastale nella sua rappresentazione presenta il vano scala rappresentato in modo speculare rispetto allo stato dei luoghi.

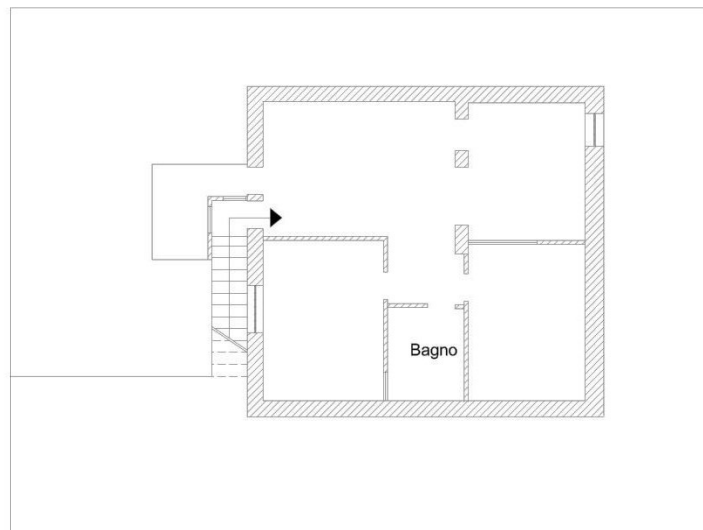
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Dal confronto con la planimetria catastale si sono evidenziate le seguenti difformità:

piano T:

1. ampliamento della cucina e del salone;
2. creazione di un vano con un bagno;
3. diversa distribuzione degli spazi interni: il bagno vicino la scala è stato ampliato ed è stato eliminato un piccolo vano adiacente (in planimetria catastale indicato come ripostiglio);

piano I°:

1. creazione di due vani ed un bagno;
2. ampliamento del terrazzo a livello
3. ampliamento di un bagno.
4. diversa distribuzione degli spazi esterni.

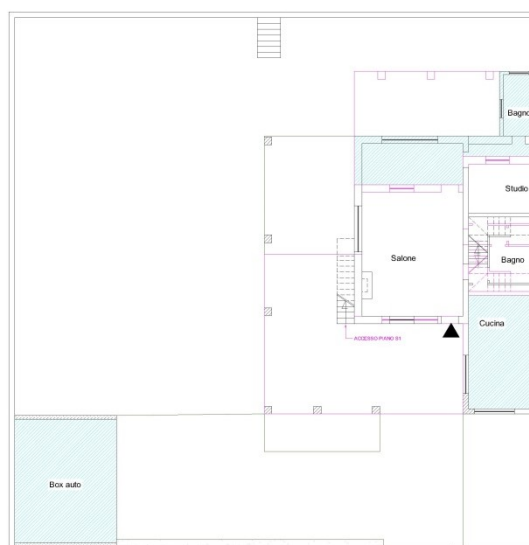
Creazione di un piano ammezzato composto da un vano ed un bagno.


Creazione di un piano seminterrato il cui accesso avviene da una scala esterna.

Creazione di un Garage nella corte esterna, realizzato con tavole di legno e putrelle in ferro, con copertura in tegole; all'interno è presente un soppalco.

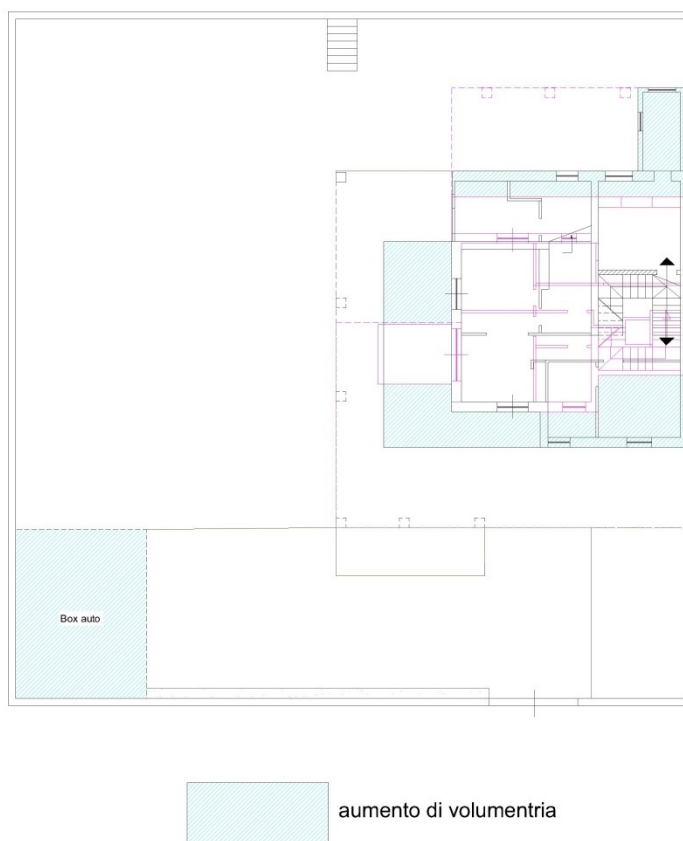
Dalla sovrapposizione grafica si ottiene:

PIANO TERRA



 aumento di volumetria

PIANO PRIMO



Dalla sovrapposizione è risultato un aumento di volumetria di mq 45 a piano terra e mq 30 a piano primo oltre mq 22 di superficie non residenziale - il terrazzo- e il box auto di mq 36; oltre il piano seminterrato di mq.80.

Il Comune di Pozzuoli, in merito al rilascio del condono edilizio, al momento non si è pronunciato. (Cfr. all.7)

L'esperto fa presente che, relativamente alla domanda di Condono presentata ai sensi della L.326/2003, tra le condizioni di esclusione perentoria, come previste dal comma 27 art. 32 DL 269/2003 esso individua sette ipotesi di opere abusive che non sono comunque suscettibili di sanatoria straordinaria, tra queste, quelle di opere che " siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi

idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”¹

La legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 - *Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi di cui al decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, articolo 32 così come modificato dalla legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326 e successive modifiche ed integrazioni.*²

L'articolo 3 - Opere non suscettibili di sanatoria- , recita:

“[1. Non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive che hanno comportato la realizzazione di nuove costruzioni difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse.]

2. Non possono formare oggetto della sanatoria prevista dall'articolo 32 della legge 326/2003, le opere abusive rientranti nelle tipologie dell'allegato 1 della medesima legge se le stesse:

[a) **sono state eseguite su immobili soggetti a vincoli di tutela**, anche successivamente alla commissione dell'abuso, e sono difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse][...].

Per quanto relazionato l'immobile ricade in zona “**B5-2**” - residenziale saturo recente interne e contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale in zona P.I.R. - Protezione Integrale con Restauro Urbanistico-Ambientale - di cui all'art.12 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico vigente del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23/01/2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell' 11/02/2002 ed art. 24 delle norme di attuazione del PRG; si è inoltre in presenza di una **zona sottoposta a tutela paesaggistica in forza del D.M.12.09.1957 e L. 1497/39**, nonché ai sensi del D.M.28.03.1985 ex L. 431/1985 oggi sottoposte alla parte terza del D.Lgs. 42/04, rientrano altresì nel PTP dei Campi Flegrei approvato con D.M. del 26.04.1999 pubblicato in G.U. n. 167 del 19.07.1999 (Cfr. all.8bis); si

¹ Legge 24 novembre 2003, n. 326 - Testo coordinato del Decreto-Legge 30 settembre 2003, n. 269.

² Legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10.

ritiene, pertanto, in via prudenziale, che le opere, essendo state eseguite su bene sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale in assenza dell'autorizzazione prescritta dal D.Lvo n. 42/04, non siano suscettibili di condono edilizio, anche se deve essere rilevato che lo stato dell'arte non consente alla sottoscritta, che è tenuta a attenersi al contenuto della documentazione fornita e che sul punto è carente sotto l'aspetto grafico/documentale, di potersi pronunciare con certezza sull'iter del condono.

In considerazione di tutte le criticità lo scrivente esperto è dell'avviso che il potenziale acquirente al fine di rendere conforme l'immobile ai titoli edilizi dovrà ripristinare lo stato dei luoghi.

Per il ripristino dello stato dei luoghi sopradescritto, si dovranno eseguire dei lavori edili sinteticamente specificati come segue:

1. Demolizione degli ampliamenti;

3. Adeguamento degli impianti e intonacatura e tinteggiatura nelle zone interessate dai ripristini.

Considerando che i lavori edili necessari all'eliminazione degli abusi sopradescritti sarebbero eseguibili da due operai specializzati per una durata di almeno di 90 giorni lavorativi, la spesa necessaria comprensiva dei materiali occorrenti, dello smaltimento e oneri di discarica per i materiali risultanti dalle demolizioni, delle opere provvisorie e di ogni altro onere, si stima € 120.800,00 come di seguito specificato:

- manodopera (720 ore X 4 operai x 35,00 €/ora) = € 100.800,00;
- materiali e ogni altro onere = € 20.000,00;

Successivamente si dovrà presentare un aggiornamento catastale il cui costo si stima:

- euro 350,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato = € 441,00;
- euro 50,00 per tributi all' Agenzia dell' Entrate per presentazione DOCFA.

QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'unità immobiliare è occupata dal sig. Crema Maurizio - comproprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile pignorato - che in sede di accesso ha dichiarato di abitare presso la villa dal 1990 e che attualmente vi risiede insieme con la seconda moglie la sig.ra Zbrojewska Crema Dorota Anna e i due figli minori Leonardo di anni 17 e Leandro di anni 3. (Cfr. all.18)

QUESITO N. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- da pec inviata all'amministratore di condominio non ha avuto alcuna risposta in merito all'eventuale insoluto condominiale.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Spese per la redazione del certificato di prestazione energetica, stimate in euro 300,00.

Detti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

I pesi che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quelli che potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione sono i seguenti:

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.³
- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile.⁴
- Imposta di bollo di €. 59,00.⁵

³ art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1

⁴ decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

⁵ decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3

Cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1) Iscrizioni (Cfr. all.5-6)

Ipoteca giudiziale iscritta in data 27.01.2016 ai nn. 3371/328 a favore di a favore di Moggio Guido(Trento il 3/09/1954), C.F. MGGGDU54P03L378N e contro De Leo Mariarosaria (Napoli 14.10.1958) derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Napoli in data 06.11.2014, gravante, tra l'altro, sull'immobile in oggetto per una quota indivisa pari alla metà; Capitale € 7.214,00 Totale € 16.000,00.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento notificato dall'Ufficiale giudiziario di Napoli Nord in data 30.03.2022 n. 3073 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 20.04.2022 ai nn. 19186/14700 a favore a favore di Buonanno Rosanna(Napoli 28.01.1956) C.F. BNNRNN56A68F839U, e contro De Leo Mariarosaria (Napoli 14.10.1958) per una quota indivisa pari alla metà.

QUESITO N. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni oggetto di causa non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 Verificare l' esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'amministratore di condominio dott. XXXX, non ha mai risposto alla PEC inviata dalla sottoscritta, relativamente alle informazioni utili sulle spese di gestione condominiali e lo stato di eventuali morosità della proprietà per oneri ordinari e straordinari. (Cfr. all.12)

QUESITO N. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Prima di procedere alla stima è d'uopo una premessa.

L'esperto fa presente che lo stato dei luoghi è difforme alle planimetrie catastali (anche queste mal rappresentate), in quanto sono state realizzati aumenti di volumetria; è stata presentata Domanda di Condonò ai sensi della Legge 326/2003 e l'ufficio Tecnico non si è pronunciato al riguardo.

Inoltre l'immobile ricade in zona **B5-2"** - residenziale saturo recente interne e contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale in zona P.I.R. - Protezione Integrale con Restauro Urbanistico-Ambientale -sottoposta a tutela paesaggistica in forza del D.M.12.09.1957 e L. 1497/39.

Si rileva, preliminarmente che, risolvendo un contrasto giurisprudenziale, le Sezioni Unite della Cassazione, con sentenza 22/03/2019, n. 8230, hanno statuito che la nullità degli atti di trasferimento della proprietà di un immobile prevista dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001 - Testo Unico edilizia, deve qualificarsi come nullità "testuale", nel senso che essa sussiste per il solo fatto della mancata indicazione nell'atto degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile. Se nell'atto è presente l'indicazione degli estremi del titolo urbanistico, che deve essere reale e riferibile all'immobile da trasferire, il contratto è valido a prescindere dal profilo "sostanziale" della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato.

Pertanto l'esperto ha ritenuto, essendo l'immobile stato realizzato con la Concessione edilizia, per quanto relazionato e sulla scorta delle segnalate criticità, valutare l'immobile decurtando i lavori per il ripristino dello stato dei luoghi.

Premesso ciò.

Lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il giusto prezzo minimo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di stima sintetica.

La stima sintetica si effettua in base ai parametri tecnici cioè, a metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare.





La Stima sintetica è riferita al parametro €/mq assumendo i valori da un'accurata indagine di mercato svolta ad attingere informazioni da operatori del settore immobiliare, quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri nelle strutture interne di catene di franchising come Remax e Tecnocasa, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l'OMI dell' Agenzia del Territorio) (Cfr.all.20) e pubblicazioni specializzate (Il Borsino Immobiliare). (Cfr. all.21)

Nella particolare zona in cui si trova l'immobile (zona definita "D11 Periferica/VIA CAMPANA - PARCO DE LUCA - L'ABBAZIA dall' OMI) (Cfr. all.20) e il Borsino immobiliare. (Cfr. all. 21) Per la categoria A/2 -abitazioni civili - pur essendo una villa quindi la categoria esatta dovrebbe essere la A/7- Abitazioni in villini - o cat. A/8 - Abitazioni in ville- le quotazioni sono le seguenti:

Quotazioni OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2500	L	4,9	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1700	L	3,4	5,2	L
Box	Normale	850	1300	L	3,5	5,4	L
Ville e Villini	Normale	1650	2550	L	5,1	7,9	L

Quotazioni del Borsino Immobiliare

	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 1.783	Valore medio Euro 2.382	Valore massimo Euro 2.981
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo Euro 1.564	Valore medio Euro 2.084	Valore massimo Euro 2.603
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 1.184	Valore medio Euro 1.487	Valore massimo Euro 1.791
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo Euro 1.530	Valore medio Euro 2.037	Valore massimo Euro 2.544

Nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Date le caratteristiche dell' immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in

" Principi di economia ed estimo" e qui riportati :

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 10%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

Ne consegue :il valore di mercato è di euro 2.740,50

- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 0.28
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 0.20
- caratteristiche tecnologiche	Kt 0.15
- caratteristiche produttive	<u>Kp 0.08</u>
Tot.	K 0.71

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m.= 2.740,50 \text{ €/mq} \times 71\% = 1.945,75 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto che la superficie commerciale è di circa mq. 365 il valore dell'immobile risulta essere: $1945,75 \text{ €/mq.} \times 365 \text{ mq} = \text{€ } 710.200,57$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Stima immobile	euro 710.200,57
Ripristino dello stato dei luoghi	euro 120.800,00 -
DOCFA	euro 491,00 -
APE	euro 300,00 -
Riduzione (10%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro 71.020,05 -
Prezzo base d'asta	euro 517.589,52

QUESITO N. 13: Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota.

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, trattandosi di immobile in cui sono stati realizzati degli abusi relativamente ai quali è stato stimato il costo di ripristino dello stato dei luoghi, la sottoscritta ritiene che l'immobile, avente un unico ingresso, non risulta avere caratteristiche intrinseche che lo rendono comodamente divisibile.

Pertanto non sarebbe possibile, anche laddove il G.E. lo ritenesse, la separazione in natura dell'immobile oggetto di pignoramento.

Nel caso di vendita della sola quota indivisa dell'immobile è necessario valutare il deprezzamento relativo alla minore appetibilità e di conseguenza alla maggiore difficoltà della vendita.

Il valore della sola quota indivisa (V_q) sarà dato dalla seguente formula:

$$V_q = V_m \times C_d \times Q$$

Dove V_m è il valore di mercato dell'intero immobile sopra calcolato, C_d è coefficiente di deprezzamento percentuale e Q è la quota di proprietà pignorata pari, nel caso in esame a $\frac{1}{2}$.

Il coefficiente di deprezzamento percentuale (C_d) relativo alla singola quota indivisa è dato dalla seguente formula⁶:

$$C_d = [1/(1 + Cg_{(n)})]$$

dove $Cg_{(n)}$ è il capital gain o guadagno in conto capitale, ovvero differenza percentuale tra possibile prezzo futuro di vendita e prezzo di acquisto all'attualità del bene immobiliare la cui proprietà è indivisa. La formula per il calcolo del suddetto parametro è la seguente:

$$Cg_{(n)} = R_a \times n$$

dove R_a è la percentuale di rendimento atteso medio annuo dell'investimento speculativo di acquisto della quota indivisa mentre "n" è il numero di anni prevedibile occorrente per monetizzare il rendimento atteso da assumere, prudenzialmente non inferiore a 3. La percentuale R_a è data dalla seguente formula:

$$R_a = Qi + (RHR - RTS)$$

Dove:

⁶ Il procedimento analitico per il calcolo del coefficiente di deprezzamento è stato desunto dal libro "Estimo e valutazione economica dei progetti" di Vincenzo Del Giudice (Cap. V – I procedimenti di stima dei beni immobiliari - par. 1.7 – La stima delle quote di proprietà immobiliare indivise).

Q_i è l'incremento medio annuo dei prezzi immobiliari nel Comune di Napoli per lo specifico segmento di mercato cui appartiene il bene indiviso sulla base di dati storici riferiti al breve periodo. Nel caso in esame risulta pari a 1,8 % (periodo di riferimento anno 2019) dato desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della F.I.A.P.

R_{HR} è il rendimento atteso medio annuo per investimenti azionari ad alto rischio (mediamente compreso tra il 10% e il 15%) che si assume pari al 13 % circa.

R_{TS} è il rendimento medio annuo dei Titoli di Stato pari al 1% circa.

Pertanto sostituendo alle relazioni i dati suddetti si avrà:

$$R_a = 1,8 + (13 - 1) = 13,8\% = 0,138$$

$$C_{g(n)} = 0,138 \times 3 = 0,414$$

$$C_d = [1/(1 + 0,414)] = 0,707$$

Sostituendo il valore del coefficiente deprezzamento C_d nella formula di calcolo del valore della sola quota indivisa (V_q)

$$V_q = V_m \times C_d \times Q$$

avremo:

$$V_q = \text{euro } 517.589,52 \times 0,707 \times 1/2 = \text{€ } 182.967,89 \sim \text{€ } 183.000,00$$

Ne deriva in definitiva che il valore della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa sarà pari al 50% del valore dell'intera proprietà decurtato di una percentuale pari al 29,3% (complemento all'unità del coefficiente 0,707).

QUESITO N. 14: Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.

La sig.ra XXXXXXXXX in data 29.09.1979 ha contratto matrimonio con XXXXXXXXXX (Napoli 14.06.1956); con sentenza del Tribunale di Napoli del 11.02.2003 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. (Cfr. all.19)

L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d' indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 21.10.2023

L' Esperto Stimatore

Arch. Diana Caldarone

ALLEGATI

Elenco allegati:

1. Verbali d'accesso
2. Rilievi fotografici
3. Rilievi grafici
4. Atto di donazione a firma Notar XXXXXXXXX
5. Visura ipotecaria dell'esecutata
6. Visura ipotecaria appartamento
7. Certificazione Ufficio Tecnico
- 8 bis. Certificazione vincoli
8. Domanda di Condono Edilizio
9. Domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica.
10. Sequestro
11. Pec inviata all'amministratore di condominio
12. Planimetria Catastale + Visura catastale storica
13. Estratto di mappa
14. Elaborato planimetrico del 1989
15. Elaborato planimetrico del 2011
16. Elaborato planimetrico del 2023
17. Certificato di residenza storica
18. Estratto di matrimonio
19. Quotazioni OMI
20. Quotazioni Borsino Immobiliare
21. Invio della relazione al creditore precedente ed al debitore.

