

---

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Sezione Fallimentare  
G.D. Fabio Di Lorenzo

Proc. 24/2013 S.D.F.

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima di un Appartamento ubicato nel Comune di Torre del Greco  
alla Via Pezzentelle, 14

Foglio 1 Part. 576 Sub 5



**INDICE**

<b>Premessa</b> .....	<i>pag. 3</i>
<i>Quesito n.1</i> .....	<i>pag. 3</i>
<i>Quesito n.2</i> .....	<i>pag. 4</i>
<i>Quesito n.3</i> .....	<i>pag. 4</i>
<i>Quesito n.4</i> .....	<i>pag. 7</i>
<i>Quesito n.5</i> .....	<i>pag. 8</i>
<i>Quesito n.6</i> .....	<i>pag. 8</i>
<i>Quesito n.7</i> .....	<i>pag. 10</i>
<i>Quesito n.8</i> .....	<i>pag. 10</i>
<i>Quesito n.9</i> .....	<i>pag. 11</i>
<i>Quesito n.10</i> .....	<i>pag. 12</i>
<i>Quesito n.11</i> .....	<i>pag. 13</i>
<i>Quesito n.12</i> .....	<i>pag. 13</i>
<i>Quesito n.13</i> .....	<i>pag. 13</i>
<i>Quesito n.14</i> .....	<i>pag. 14</i>
<i>Quesito n.15</i> .....	<i>pag. 14</i>
<i>Quesito n.16</i> .....	<i>pag. 16</i>

1

**ALLEGATI**

- Allegato 1**
- *Verbale di giuramento;*
  - *Visura Catastale;*
  - *Planimetria catastale;*
  - *Nota di trascrizione 21844-16840 del 06.08.1987;*
  - *Intimidazione di sfratto – contratto di locazione;*
  - *Comunicazione di sopralluogo;*
  - *Verbale di sopralluogo del 31.05.2016;*
  - *Dichiarazione Amministratore;*

- Allegato 2** - *Grafici di rilievo;*
- Allegato 3** - *Rilievo fotografico;*
- Allegato 4** - *Licenza edilizia n. 829 del 22.06.1960;*
- Allegato 5** - *Richiesta Condono Prat. 8211 del 31.03.1978;*
- *Richiesta Accesso Atti prot. 66353;*
  - *Richiesta Accesso Atti prot. 28759;*
  - *Certificazione Ufficio Condono prot. 66393;*
  - *Minuta sospensione Pratica prot. 35670;*
  - *Certificazione Ufficio Condono prot. 28820.*
- Allegato 6** - *Grafici – sovrapposizione planimetriche;*
- *Planimetria catastale del 16.03.1987;*
  - *Planimetria di cui alla Richiesta di Condono Prat. 8211;*
  - *Planimetria Stato Attuale.*

**Premessa**

Il sottoscritto Russo Davide con studio in Frattamaggiore alla via Siepe Nuova 59, iscritto all'albo degli Architetti con il n°9678, C.F. RSSDVD78D10D789H ha ricevuto incarico dal Tribunale di Torre Annunziata in seguito all'udienza del 15 Giugno 2015 ove il Dr. Fabio Di Lorenzo G. D. della Sezione Fallimentare del Tribunale di Torre Annunziata, affidava al sottoscritto, l'incarico di C.T.U. nella procedura n° 24/2013.

Al fine di espletare l'incarico affidato, il sottoscritto si è recato presso gli uffici dell'agenzia del Territorio e del Comune di Torre del Greco per poter acquisire la documentazione relativa al cespite in oggetto.

Il giorno 03.06.2015 è stato prestato il giuramento in seguito al quale veniva assegnato l'incarico di seguito riportato. (vedi allegato1)

In data 31.05.2016 è avvenuto l'accesso al cespite, previo avviso alle parti, dove si svolgevano le operazioni di rilievo metrico e fotografico del bene, come si evince dal verbale di sopralluogo allegato.

La relazione di stima è impostata rispondendo ai quesiti come elencati dal Giudice Delegato.

**Quesito n. 1**

*Si coordini con i notai già nominati per verificare la completezza della documentazione (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e per accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio e l'assenza di iscrizioni pregiudizievoli.*

Dalla relazione ipocatastale redatta dal consulente ipotecario

risulta quanto segue:

Dalle visure ipo-catastali nazionali, la suddetta signora

nata a

il

.

risulta proprietaria, dei seguenti immobili

PROPRIETARIA per 1000/1000

(in regime di comunione legale dei beni)

**A)** TORRE DEL GRECO, Via Pezzentelle 30 (già Via Circumvallazione 137/B ex civico 79): appartamento al primo piano costituito da quattro vani ed accessori avente accesso dalla porta a sinistra entrando sul ballatoio. Nel N.C.E.U. Foglio 501 (ex fg.1), mappale 576 (nel titolo depositato presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 2 e nella relativa trascrizione, è erroneamente indicato con la particella 756), subalterno 5, cat. A/2, cl.5, vani 6,5, rendita catastale € 688,18.

Sottoposti, per la quota di 1/1 in separazione a sequestro preventivo trascritto a Napoli 2^ il 02/11/2012 ai numeri 43299/33438.

Sottoposti, per la quota di  $\frac{1}{2}$ , a sequestro conservativo trascritto il 12/02/2013 ai numeri 6476/4862.

Pervenuto in piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Carlo TAFURI in data 03/08/1987, trascritto ai RR.II. di Napoli 2 il 06/08/1987 ai numeri 21844/16840

### **Quesito n. 2**

*Segnali entro trenta giorni al giudice se e da chi è occupato l'immobile ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso;*

L'immobile alla data dell'accesso risulta locato dai Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_. E' stato acquisito il contratto di locazione registrato presso l'ufficio del registro degli atti privati datato 02.12.2002 (vedi allegato 1).

### **Quesito n. 3**

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile per cui è causa indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali. le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano. le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.). la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti in loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

*Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. \_\_\_\_ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2. 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ (o alla località \_\_\_\_\_), scala \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; l'immobile è composto da (oppure è esteso per mq \_\_\_\_\_); confina con \_\_\_\_\_ a nord, confina con \_\_\_\_\_ a sud, confina con \_\_\_\_\_ ad ovest, confina con \_\_\_\_\_ a est; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di \_\_\_\_\_ alla partita (in ditta \_\_\_\_\_, o ancora) al foglio \_\_\_\_\_ p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub. \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, cl. \_\_\_\_\_, rend. (oppure r.d. \_\_\_\_\_ r.a. \_\_\_\_\_); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); giusta relazione peritale dell'esperto depositata in atti il \_\_\_\_\_ risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ cui, come riferisce lo stesso consulente. E' conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi*

*risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. \_\_\_ presentata il \_\_\_; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46. comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985. n. 47 e dell'ati. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona \_\_\_\_\_ (per i terreni). Pervenuto all' esecutato in virtù di atto di \_\_\_\_\_ vendita, donazione, ecc.) per notar \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ trascritto il ai nn. \_\_\_\_\_; PREZZO-BASE: euro*

**LOTTO n. 1** - Appartamento ubicato alla Via Pezzentelle 14 interno 3 al piano primo, di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_,

L'appartamento in questione confina a Nord con cortile comune, a Est con Via Pezzentelle, a Sud con proprietà \_\_\_\_\_ e a Ovest con cortile comune.

Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco al Foglio 1 Particelle 576, sub 5 categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita Euro 688,18.

Esso fa parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Torre del Greco (Napoli), e appare, in riferimento al territorio comunale, in una posizione centrale.

Dal punto di vista della mobilità pubblica tale area è servita esclusivamente su gomma dalla linea di trasporto pubblico, dista circa 1 Km dalla circumvesuviana di Torre del Greco. Il collegamento con le reti autostradali, avviene attraverso il vicino svincolo "TORRE DEL GRECO" (a circa 1,5 km), che consente l'innesto sul raccordo autostradale NAPOLI-SALERNO e NAPOLI-ROMA.

Nel raggio di circa 1000 mt dal lotto sono presenti diverse attività: il mercato comunale, gli uffici municipali, tabaccaio, farmacia, oltre a diverse attività commerciali.

Nei pressi del lotto in oggetto, l'unica possibilità di parcheggio è sui margini delle carreggiate.

Le facciate sono semplici ad intonaco liscio tinteggiato e prive di marcapiani e sul lato est (Via Pezzentelle) vi è il portone d'ingresso protetto da un cancello in ferro.

I collegamenti verticali al piano avvengono da una scala rivestita in marmo e da un'ascensore.

L'unità abitativa è corredata da una pavimentazione maiolicata di colore bianco per gran parte degli ambienti, finto cotto nella lavanderia/bagno e maiolica nera nei due bagni. Le porte interne sono in legno bianco, mentre le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiate con colori chiari. I bagni e la cucina sono rivestiti con ceramica smaltata di colore bianca. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco e dotati di napoletane in legno.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con radiatori in alluminio.

Di tali impianti non sono reperibili le certificazioni ai sensi del D. M. 37/08 (ex 47/90); i costi necessari per il loro adeguamento si stimano in circa 5.000,00 €.

**Lo stato di manutenzione del complesso è in linea generale mediocre.**

L'appartamento è corredato di un posto auto in autorimessa comune al piano terra del fabbricato ove ubicato.

L'appartamento è così composto:

- ingresso mq 6,55
- soggiorno mq 29,35
- pranzo mq 25,05
- cucina mq 8,00
- camera da letto mq 18,25
- bagno in camera mq 11,35
- lavanderia/bagno mq 4,75
- camera dal letto matrimoniale mq 23,55
- bagno in camera mq 7,35
- corridoio mq 8,20

6

pertanto la superficie netta interna è pari a **mq 134,20**.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza di m 3,20

La superficie commerciale (px) dell'appartamento oggetto di stima corrisponde a quella lorda sommata a quell'area di pertinenza (balconi, posto auto) computabili con un coefficiente di moltiplicazione

	Mq	coeff.	valore ponderato
Superficie lorda	169,00	1,00	169,00
Balconi	20,45	0,25	5,11
Posto auto	12,50	0,20	2,50
<b>px</b>	<b>176,61</b>		

*Il fabbricato dove si colloca il cespite in questione ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Torre del Greco nelle Zona Omogenea "A1" – Centro Storico e fu costruito con licenza edilizia n. 829 del 01.07.1960 (vedi allegato 4).*

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico, Ufficio Condono e Ufficio Abusivismo del Comune di Torre del Greco, si è riscontrato che il 31.03.1987 per l'unità abitativa in oggetto fu presentata istanza di condono, pratica 8211 Legge 47/85 a nome di \_\_\_\_\_, per condonare i volumi ricavati dalla chiusura del balcone della camera da letto e parte del terrazzino antistante la cucina (vedi allegati 5 e 6).

Per la suddetta istanza il giorno 30.03.1987 furono versati £ 130.000 a titolo di oblazione, ma la pratica risulta tutt'oggi ancora non istruita (vedi allegato 5).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di vani 6,5 ma non risulta essere conforme né ai grafici della licenza edilizia n. 829 del 01.07.1960, né ai grafici dell'istanza di condono pratica 8211 Legge 47/85 né alla planimetria catastale presentata il 16.03.1987 ante richiesta di condono, quindi ad oggi non è possibile applicare nessun accertamento di conformità per regolarizzare le difformità riscontrate in quanto l'istanza di condono non risulta istruita.

Pertanto, il futuro proprietario dovrà perfezionare l'istanza di condono richiedendo che quest'ultima venga istruita e provvedere successivamente alla sanatoria per la diversa distribuzione interna e l'aggiornamento catastale.

L'immobile è pervenuto alla Sig.ra \_\_\_\_\_, in piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_, in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Carlo TAFURI in data 03/08/1987, trascritto ai RR.II. di Napoli 2 il 06/08/1987 ai numeri 21844/16840.

#### **Quesito n. 4**

*Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

L'unità abitativa in oggetto è riportata al NCEU del Comune di torre del Greco al Foglio 1 Particelle 576, sub 5 categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita Euro 688,18.

Lo stato dei luoghi non risulta essere conforme né alla L. E. n. 829 del 01.07.1960, né alla planimetria catastale presentata il 16.03.1987 ante richiesta di condono, pertanto lo scrivente è impossibilitato ad aggiornare la planimetria catastale in quanto è in corso l'istruttoria di condono edilizio che non ha ancora avuto definizione.

Per questo motivo il futuro proprietario dovrà perfezionare l'istanza di condono richiedendo che quest'ultima venga istruita e provvedere successivamente alla sanatoria della diversa distribuzione interna e aggiornamento catastale.

**Quesito n. 5**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

L'indirizzo riportato è Via Circumvallazione 79 piuttosto che Via Pezzentelle 14, ma i dati riportati consentono comunque l'individuazione del bene.

**Quesito n. 6**

*Verifichi che vi sia rispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti in questione parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.*

8

La signora \_\_\_\_\_ acquista da Sig. \_\_\_\_\_ l'appartamento in oggetto giusto atto del 3 agosto 1987, trascritto ai RR.II. di Napoli il 06 agosto 1987 ai numeri 21844/16840 Notaio Carlo Tafuri. Dalla trascrizione dell'atto di provenienza c'è corrispondenza con la planimetria catastale, mentre lo stato dei luoghi presenta delle differenze planimetriche in quanto, è stata ricavata la cucina in corrispondenza della zona pranzo, e al suo posto è stato realizzato un bagno con vasca e un bagno/lavanderia.



Immagine satellitare

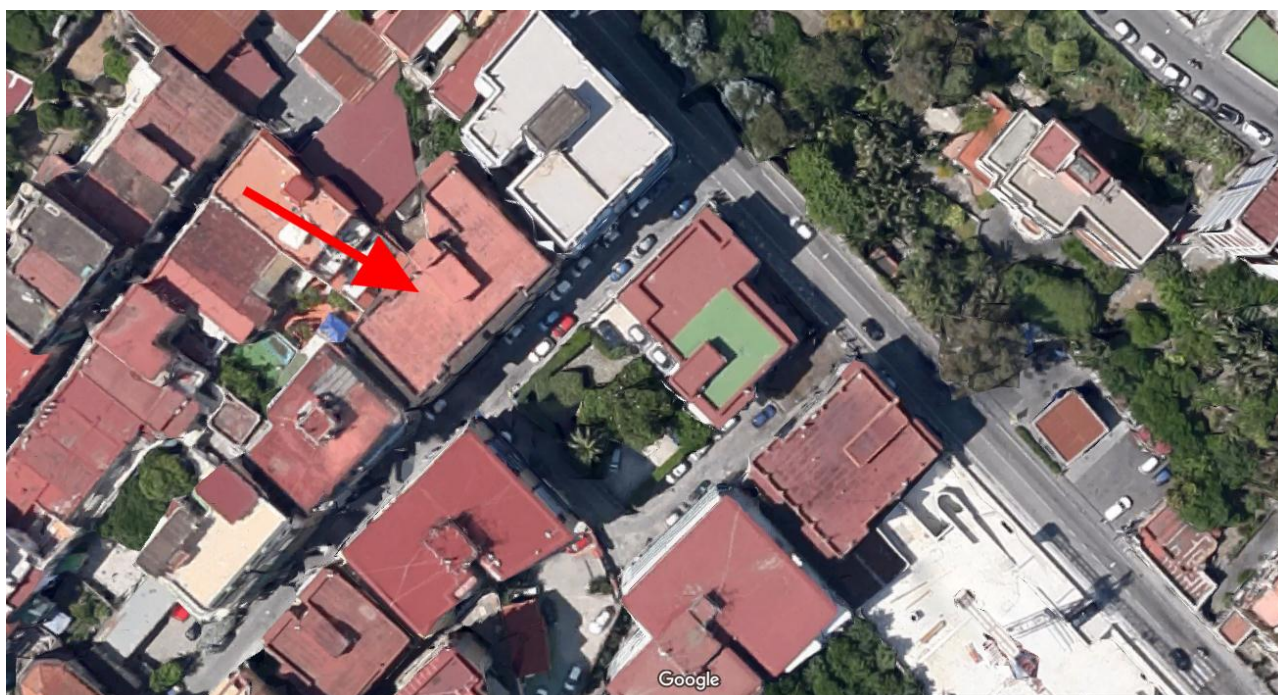
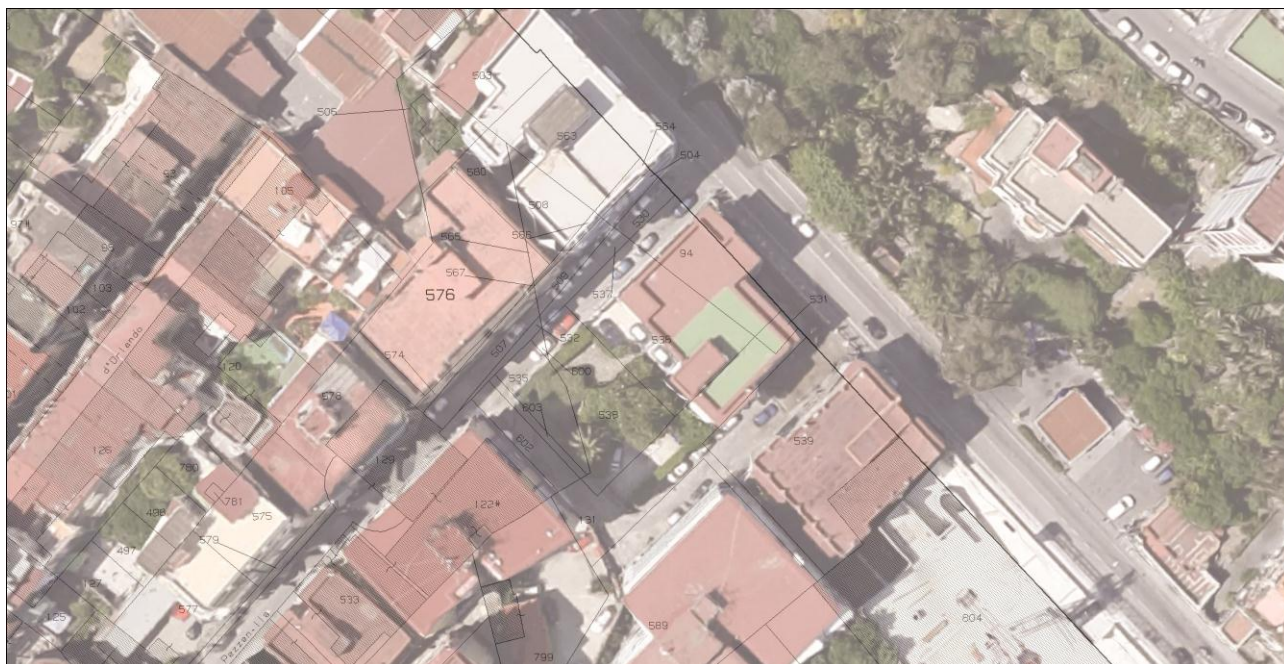


Immagine satellitare



Sovrapposizione Immagine satellitare/Estratto di mappa Catastale

### **Quesito n. 7**

10

*Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tali impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni e comunque non pignorate e non risultano immobili contigui fusi sul piano fisico con l'immobile in oggetto.

### **Quesito n. 8**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'appartamento in oggetto ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Torre del Greco nelle Zona Omogenea "A1" – *Centro Storico*.

## Art. 7

### Zona Omogenea A1

#### Classe d'instabilità: medio rischio (MR)

1. Territorio di interesse ambientale, occupato dal centro antico. Vigè il divieto di nuove costruzioni sulle aree inedificate.
2. In assenza di piani particolareggiati di ristrutturazione e di restauro, sono solo ammesse, purché non comportino trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e/o aumento del carico urbanistico, operazioni interne di restauro statico, conservativo e di attrezzatura impiantistica delle strutture esistenti.
3. Gli interventi di cui al comma 2, qualora comportino trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e/o aumento del carico urbanistico, e le sostituzioni edilizie, a parità di volume, di strutture esistenti, subordinate all'entrata in vigore di piani particolareggiati di ristrutturazione e di restauro, devono essere preceduti da indagini e studi che abbiano la finalità d'individuare azioni e provvedimenti volti all'eliminazione e alla mitigazione dell'eventuali situazioni di rischio.
4. Altezza massima dei fabbricati, previo le opportune verifiche di cui all'art. 41 della presente Normativa, è stabilita in m 15,00.
5. Questa zona include anche complessi edilizi di interesse storico ed artistico, ricadenti in altre parti del territorio comunale.

11

#### **Quesito n. 9**

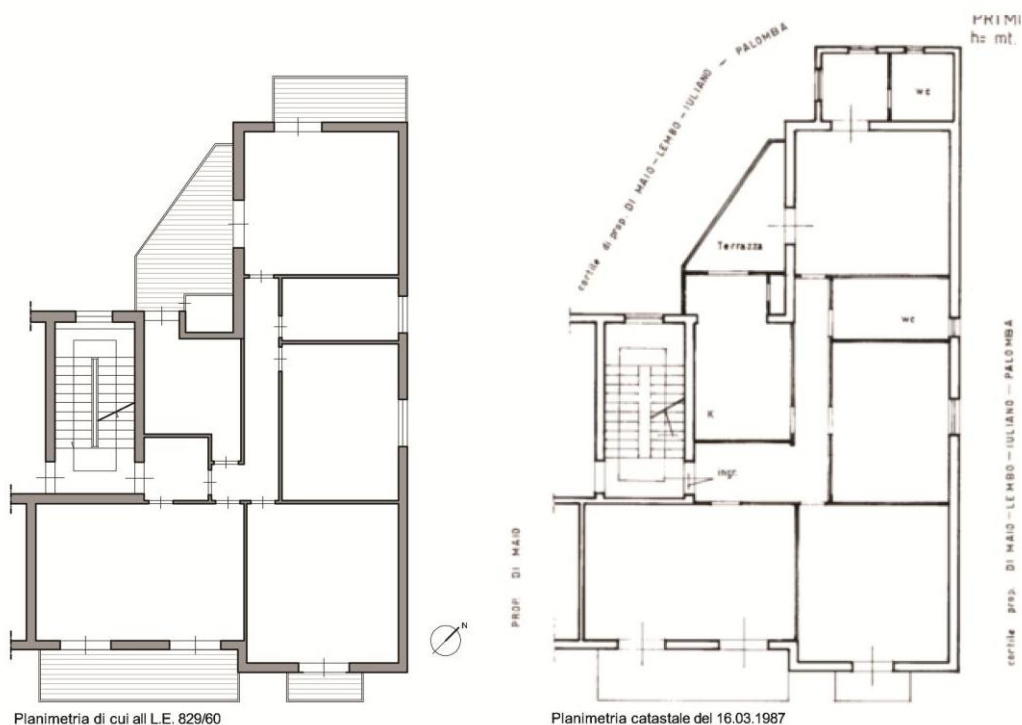
*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi. Indichi se vi è attestato di prestazione energetica ex D. Lgs n. 311/2006 e succ. modifiche: in particolare, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguato.*

L'immobile fu costruito con licenza edilizia n. 829 del 01.07.1960 a differenza di come riportato dalla trascrizione 10964 del 1991 Ispezione T 6854/del 20150816 secondo la quale fu costruito nel 1961 senza alcun titolo autorizzatorio.

Da una ricerca per nominativo e per indirizzo effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata, Ufficio Condono e Ufficio abusivismo del Comune di Torre del Greco, si è riscontrato che per l'unità abitativa in oggetto fu presentata richiesta di condono pratica 8211 Legge 47/85 a nome di . Il 22.12.1961 il sindaco autorizzò l'abitabilità del fabbricato (vedi allegato 4). Attualmente l'unità abitativa

descritta presenta una diversa distribuzione interna non sanabile in quanto è in corso l'istruttoria di condono edilizio che non ha ancora avuto definizione.

Le sopraelencate difformità sono riportate nei grafici allegati con le relative sovrapposizioni.



**Quesito n. 10**

*Dica, se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Non è possibile vendere il bene in questione in più lotti in quanto si tratta di un singolo appartamento.

**Quesito n. 11**

*Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Non è possibile dividere il bene in questione in quanto si tratta di un singolo appartamento.

Il cespite è di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_, in piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_, e risulta oggetto di sequestro conservativo.

**Quesito n. 12**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

L'immobile alla data dell'accesso risulta occupato dai sigg.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_. E' stato acquisito il contratto di locazione registrato presso l'ufficio del registro degli atti privati, (vedi allegato 1) datato 02.12.2002, locazione rinnovata per mancata disdetta dal 02.12.2006 al 02.12.2018.

Sulle persone occupanti l'immobile vige un'intimidazione di sfratto per morosità successivo al provvedimento penale n. 3637/2013 dal Tribunale di Roma nel quale si disponeva il sequestro conservativo del bene (vedi allegato 1).

14

**Quesito n. 13**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

L'immobile in oggetto non è occupato da coniugi separati o ex coniuge.

**Quesito n. 14**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso); rilevi l'esistenza di domande giudiziali o provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.) di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censi o livelli evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dal creditore precedente.*

L'immobile dove è collocato il cespite in oggetto non è coperto nessun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o indivisibilità, ma da vincolo paesistico.

Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale.

L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammontano a € 516, 32.

Alla data odierna non ci sono spese straordinarie già deliberate.

Non ci sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni.

I dati sovraelencati sono stati forniti dall'Amministratore Condominiale Pro Tempore Sig.  
(vedi allegato 1)

### **Quesito n. 15**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali e adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziarie, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni;*

15

### **1° metodo STIMA DIRETTA (monoparametrica)**

- 1) Esame dell'immobile
- 2) Ricerca dei beni simili per il confronto e scelta del parametro di diversificazione
- 3) Analisi dei prezzi di mercato dei beni simili
- 4) Impostazione e risoluzione della proporzione di stima
- 5) Determinazione del valore normale dell'immobile
- 6) Aggiunte e detrazioni

$$V_x = \frac{\sum PRZy}{\sum py} * p_x$$

$V_x$  = valore di mercato;

$\sum PRZ_y$  =sommatoria dei prezzi unitari degli immobili di riferimento;

$\sum p_y$  = dimensioni degli immobili di riferimento;

$p_x$  = superficie commerciale dell'immobile da stimare.

Da indagini di mercato effettuate sul territorio sono stati individuati degli appartamenti assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di stima. La caratteristica dei beni ricercati è quella di appartamenti in condizioni generali mediocri.

Dall'analisi dei bollettini commerciali cartacei e on-line si sono ricercate le proposte di vendita di appartamenti simili a quello oggetto di stima, reperendo i seguenti dati:

Beni simili	PRZ c/v (€)	Superficie $p_y$ (mq)
Appartamento 1	250.000,00	150
Appartamento 2	160.000,00	150
Appartamento 3	210.000,00	160
Appartamento 4	240.000,00	170
<b>TOTALI</b>	<b>860.000,00</b>	<b>630</b>

16

$$V_x = \frac{\sum PRZ_y}{\sum p_y} \times p_x$$

$$V_x = 860.000,00/630,00 \times 176,61 = \mathbf{241.086,66 \text{ €}}$$

La presenza di un contratto di locazione comporta importanti conseguenze sulla stima dell'unità abitativa in quanto non è subito disponibile per il probabile acquirente, pertanto si applica un coefficiente di deprezzamento che oscilla dal 20 al 35% rispetto alle unità analoghe libere da contratto, aspetto non considerato in quanto vige sulle persone occupanti l'immobile un'intimidazione di sfratto per morosità successivo al provvedimento penale n. 3637/2013 dal Tribunale di Roma nel quale si disponeva il sequestro conservativo del bene (vedi allegato 1). Di conseguenza il cespite viene considerato libero.

## 2° metodo STIMA SINTETICA

Dai dati OMI si ricava un valore medio per tipologia, stato conservativo e posizione delle unità abitative assimilabili pari a **€ 1500,00**

$$1500,00 \times 176,61 = \mathbf{264.915,00 \text{ €}}$$

Pertanto da una media delle due stime effettuate risulta:

$$241.086,66 + 264.915,00 / 2 = \mathbf{253000,83 \text{ €}}$$

Al valore di mercato del cespite oggetto della seguente stima vanno detratti € 5000,00 per adeguamento impianti ed una percentuale di circa il 2% del valore per pratiche tecnico – urbanistico.

$$253000,83 - 5000,00 - 4500,00 = \mathbf{243500,83 \text{ €}}$$

**Quesito n. 16**

*Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.*

17

Il contratto di locazione esistente è da considerarsi nullo in quanto sulle persone occupanti l'immobile vige un intimidazione di sfratto per morosità successivo al provvedimento penale n. 3637/2013 dal Tribunale di Roma nel quale si disponeva il sequestro conservativo del bene (vedi allegato 1).

