

**PIER LUIGI PAGLIA**  
**ARCHITETTO**

Via Consalvo, 120/a - 80125 Napoli  
Consulente esperto del Tribunale di Napoli  
Sezione Civile albo n.9601  
Sezione Penale albo n. 173

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE QUINTA CIVILE**

**Ill. mo G.E. Dott. Salvatore Di Lonardo**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDIMENTO n. 1600/12**

**XXXXXXXXXXXXXXX XXX/XXXXXX + XXXXXXXXXXXXXXXX**

*arch. Pier Luigi Paglia*

Napoli settembre 2015



Il sottoscritto arch. Pier Luigi Paglia, con studio in Napoli alla via Consalvo 120/a, nominato C.T.U. dal sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli V<sup>^</sup> Sezione Civile nella procedura di espropriazione immobiliare n°1600/2012, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli col n.7142 avendo prestando giuramento di rito in data 28/11/2014 alla presenza della S.V. Ill.ma riceveva il seguente mandato:

"Il Giudice incarica l'esperto di provvedere a:

**- 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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

**- B -**

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali 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 alleggi 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 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 progressa 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) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

**- E -**

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

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

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

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata



dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di 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 i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva 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:

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 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.

**- 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 commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua



demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

### **DISPONE**

– che il deposito della perizia venga effettuato secondo le modalità già fissate nel provvedimento di nomina dell'esperto, con allegazione della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio; che l'esperto alleghi alla relazione:

a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

b) la planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.



## Premessa

Dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c., fissavo, tramite invio mail di posta certificata (PEC) e raccomandata a/r alle parti (ricevuta dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX in data 28.02.15, non ricevuta dal sig. XXXXXXXX ma posta in giacenza dal 29.02.15 – non ritirata), l'accesso sui luoghi per il giorno 22.02.2015 alle ore 11.00, per dare inizio alle operazioni peritali.

Il giorno fissato per il sopralluogo, mi sono recato presso l'immobile ove ero accolto da colui che si qualificava come figlio del sig. XXXXXXXX

Il figlio mi riferiva di non sapere nulla di quanto in essere, di non essere in contatto con il padre da più di un mese, di non poterlo contattare e che lo stesso al momento non era presente in quanto fuori città e più precisamente si trovava nella città di Bologna. Ritenevo quindi opportuno richiedere la nomina di un Custode Giudiziario. La S.V.I. ha valutato di nominare l'avv. Valentina Di Maria quale Custode Giudiziario anche al fine di permettermi di effettuare il necessario sopralluogo sull'immobile.

Non avendo comunicazione alcuna, mi sono adoperato per rintracciare e contattare l'Avv. Valentina Di Maria, che preso atto della situazione e si è adoperata per definire una data per poter compier l'accesso ai luoghi.

A seguito di diverse consultazioni, il Custode Giudiziario mi informava di aver concordato con il sig. XXXXXXXX la data dell'08.07.2015 ore 16.00 per eseguire il sopralluogo. In tale data, in compagnia del Custode Giudiziario avv. Valentina Di Maria, mi sono recato presso l'immobile che mi veniva posto nella disponibilità di accesso, in assenza del sig. XXXXX e nella modalità riportata nel verbale redatto sui luoghi (ALLEGATO 1).

Eseguito il sopralluogo, ultimati gli accertamenti del caso con l'accesso presso i pubblici uffici, provveduto ai rilevamenti grafici, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter riferire in maniera esauriente, in ordine ai quesiti postigli in mandato, con la presente relazione di perizia.



Dalla lettura degli atti processuali si evinceva l'intervento in giudizio di altri creditori (XXXXXXXXXX).

Faceva seguito l'attività di ricerca per l'acquisizione di documentazione necessaria alla ricostruzione della effettiva consistenza della proprietà.

- lo scrivente si procurava copia della planimetria e visura storica dell'immobile in oggetto
- lo scrivente si procurava copia del titolo di proprietà del bene in oggetto trasmesso dalla segreteria del Notaio Regine poiché lo studio del Notaio Licenziati al momento risulta essere non operante.
- Il giorno 30 luglio 2015, lo scrivente si recava negli uffici del Comune di Napoli D.E.I.S. 1° Servizio Amministrativo U.O.C. Antiabusivismo e Condoni, dove produceva istanza protocollata al n°4578, diretta a verificare l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio ex L.47/85 e L.724/94 per abusi edilizi realizzati sia al Vico Scassacocchi n°27, Napoli (via e numero civico corrispondenti al fabbricato ove è ubicato l'appartamento di cui è causa), sia per i nominativi richiesti e cioè XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX. A seguito di tale istanza, personale del competente ufficio mi comunicava la non esistenza, negli archivi informatici, di pratiche di condono attinente all'oggetto di causa ().

Il sottoscritto riteneva così concluse le operazioni peritali.



## **RISPOSTE AL 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.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
  - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
  - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.



**QUESITO – A –**

1) 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 Napoli al vico Scassacocchi n.27, quinto piano int.14, i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia favore che contro) risale all' ultimo atto di acquisto a titolo derivativo ed originario precedente il ventennio.

2) L'esperto ha provveduto ad acquisire il titolo d'acquisto in favore del debitore.

L'immobile, oggetto della presente procedura, pervenne ai debitori eseguiti XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX con giusta atto per notar Marco Licenziati stipulato in data 25.07.2006, rep. n. 1112, trascritto a Napoli l il 27.07.2006 ai nn. 35100-17039 (allegato 01)

3)- 4) Sia la certificazione notarile nonchè i certificati di stato civile risultano essere già presenti in atti.

Da quanto riscontrato in atti, la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, allo stato attuale, risulta essere vedova, mentre il sig. XXXXXXXXXX risulta essere Celibe.



**QUESITO – B –**

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali 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;

1) – Il bene oggetto del pignoramento è porzione di un fabbricato di vecchia costruzione, realizzato in muratura portante e senza interesse storico – artistico, nello specifico:

**tipologia**

Appartamento sito **in Napoli** al **vico Scassacocchi n. 27, quinto piano int.14.**





### **caratteristiche dei beni**

Trattasi di appartamento che si compone di ampia stanza con balcone avente funzioni di ingresso-living con angolo cottura, due camere ed un bagno (ALLEGATI 2-3). È da rilevare che lo scrivente non ha potuto ispezionare la camera più piccola perché impossibilitato ad accedervi.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare sono: l'impianto elettrico, idrico-sanitario e citofonico. Le pareti sono tinteggiate, nei bagni e dietro il blocco cucina, le pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura di diverse dimensioni.

I pavimenti sono in monocottura.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre.

### **riferimenti catastali**

In catasto al NCEU del Comune di Napoli con i seguenti dati:

VIC/13 - p.IIa 161 - sub. 19 - Z.C.8 - Cat. A/4 - Cl. 6 - Cons. 4,5 vani -  
R.C. € 209,17; intestata a: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

### **accesso**

- Da un portone in ferro con accesso diretto sul vico Scassacocchi, si accede oltre che ad un cortile interno, anche ad un corpo scala a servizio degli appartamenti del fabbricato.
- L'unità immobiliare, è ubicata al piano quinto dello stabile ed ha accesso dalla porta posta a frontalmente alla rampa di scala di salita. L'immobile non è contraddistinto da numero di interno.
- L'intero corpo del fabbricato è in evidente stato di degrado, ha strutture portanti verticali in muratura e rampe di scale realizzate in



acciaio e cemento. I ballatoi sono puntellati con pali in legno per una messa in sicurezza effettuata a seguito del noto evento tellurico degli anni 1980.

- Lo stabile non è dotato né di portiere né di ascensore.

Il fabbricato è dislocato nel centro del quartiere Vicaria, a ridosso di via Duomo e via dei Tribunali, una delle zone più importanti della città, zona nevralgica, soprattutto per il traffico cittadino. È vicina la stazione Napoli centrale e non distanti sono gli ingressi alle varie autostrade.

L'area è densamente popolata, sono presenti negozi, scuole, chiese ecc. Sempre in zona vi sono stazionamenti taxi, varie fermate autobus.

Sono presenti in area limitrofa palazzi neoclassici e liberty molti dei quali sede di vari alberghi, bed and breakfast, ostelli e pensioni.

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile è una costruzione in muratura, e si compone di cinque piani fuori terra. Lo stato conservativo dei prospetti esterni è scadente, lungo le pareti in alcuni punti ci sono anche distacchi di intonaco, mentre il corpo scala risulta puntellato con assi di legno dall'epoca del noto evento tellurico che colpì Napoli nel 1980.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è comunque mediocre anche se gli impianti sono desueti.

### **superficie commerciale**

La superficie commerciale è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; La Superficie omogeneizzata di Balconi, terrazzi e similari va computata nella misura del 30%, fino a mq. 25;



- la superficie commerciale dell'U.A. risulta essere pari a circa **93,00 mq**  
**91,00 mq** (superficie U.I.) + **1,8mq** (superficie omogeneizzata balcone).

### **superficie utile**

La superficie utile è pari alla somma:

- a) della superficie utile netta che si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).
  - b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; La Superficie omogeneizzata di Balconi, terrazzi e similari va computata nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- a superficie utile netta dell'U.A. risulta essere pari a circa **72,00mq**  
**70,00 mq** (superficie U.I.) + **1,8mq** (superficie omogeneizzata balcone).

### **confini abitazione**

l'U.I. confina con il ballatoio scala, cortile interno, proprietà attigua, vanella interna e appartamento accessibile dalla prima porta posta a destra, per chi sale le scale.



- 2)** Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati e puratidelle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3)** Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato 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.

- 2) - non trattato perché non attinente  
3) - non trattato perché non attinente.



## Identificazione progressa 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.

**1)** - I dati rilevati risultano essere corrispondenti.

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare (descrizione e identificazione catastale) consentono l'individuazione univoca dell'immobile "de quo".



**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

**2)** - dal confronto del rilievo dello stato dei luoghi, effettuato dallo scrivente, con il grafico planimetrico catastale, (ALLEGATI 3-6). sono riscontrabili difformità in ordine alla diversa distribuzione interna dell'U.I. nonché alla presenza ad oggi di un ampio balcone con relativa trasformazione delle originali finestre, da doversi ritenere opera abusivamente realizzata.  
Occorre quindi eseguire le variazioni per l'aggiornamento del Catasto previa però regolarizzazione urbanistica e/o edilizia del bene.



**QUESITO - C -**

**- 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.

**Stato di possesso**

1) -l'immobile oggetto del pignoramento è occupato sporadicamente dallo stesso sig. XXXXXXXXXXXX oppure da suo figlio.

Al fine del pignoramento l'immobile è da ritenersi libero.

Lo scrivente si procurava copia del titolo di proprietà del bene in oggetto trasmesso dalla segreteria del Notaio Regine poiché lo studio del Notaio Licenziati al momento risulta essere non operante. (ALLEGATO 4).



2) - parte del quesito non trattato perché non attinente.

3) - parte del quesito non trattato perché non attinente.

QUESITO - D-

**- 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.

1) - Non vi sono diritti reali a favore di terzi sull'immobile pignorato, alla data della trascrizione del pignoramento, né vincoli, oneri e/o formalità ivi inclusi quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. eccetto quelli urbanistici riportati di seguito.

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.

2) - non risultano oneri di natura condominiale;

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.

3) - L'amministratore del Condominio, geom. XXXXXXXXXXXXXXX, oltre a dichiarare che il fabbricato, di cui è parte l'immobile è sprovvisto di formale regolamento di condominio, ha fornito, su istanza dello scrivente, una relazione



**PIER LUIGI PAGLIA**  
**ARCHITETTO**

Via Consalvo, 120/a - 80125 Napoli  
Consulente esperto del Tribunale di Napoli  
Sezione Civile albo n.9601  
Sezione Penale albo n. 173

---

dalla quale risulta che il sig. XXXXXX è moroso per il pagamento delle quote condominiali sin dal 2011 e più precisamente:

- per € 4.434,30 al 31.12.2011 -quote ordinarie e straordinarie sospese;
- per € 693,60 dal gennaio 2012 al dicembre 2013 per quote condominiali;
- per € 680,78 per conguagli
- per € 520,80 dal gennaio 2014 ad oggi.

**Per un totale generale delle morosità pari ad € 5.648,70.**

Da detta relazione risulta che:

- l'importo della quota condominiale mensile è pari ad **€24,80**
- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria pari ad **€297,60**.

Risulta anche che non vi sono né spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute né cause in corso passive ed attive (ALLEGATO 7).



**QUESITO - 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). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

**Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) Dalla lettura della variante generale al PRG (TAVOLA 7 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA CENTRO STORICO) risulta che il fabbricato di cui è parte il cespite, realizzato nel 1935, ricade in zona "A" ed è classificato come un'unità di *edilizia di base otto/novecentesca o novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte (art.86)*, e che pertanto



a quell'epoca non occorre alcuna autorizzazione e/o licenza edilizia alla costruzione.

L'immobile inoltre ricade nelle aree di seguito Indicate:

- aree di interesse archeologico: ART. 58;
- area di zonizzazione acustica: Zona IV;
- area di vincolo geomorfologico: (tav.12 prg) area stabile.

Rispetto comunque alla planimetria catastale (ALLEGATO 6), redatta nel 1955, si sono riscontrate la seguente difformità:

- diversa distribuzione interna dell'U.I.
- realizzazione di balcone, con accesso dall' ingresso-living con angolo cottura, con relativa trasformazione delle originali finestre (modifica del prospetto).

E' stata verificata dallo scrivente l'eventuale esistenza, all'Ufficio Condono di Napoli, di istanze a nome dell'attuale proprietari del cespite, ma non sono state rinvenute istanze di condono sia ai sensi della L. 47/85 sia ai sensi della L. 724/94 che dell'ultimo condono L. 326/03.

La destinazione d'uso dell'immobile è di tipo "abitativo" ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale nonché con quella catastale.

È da riscontrare, come relazionato nell'ultima istanza di proroga trasmessa, che:

- Avendo potuto effettuare lo scrivente il sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva solo in data 08.07.2015,
- avendo riscontrato opere difformi dal grafico planimetrico catastale,
- Avendo inoltrato, sempre nel mese di luglio, istanza di verifica dell'esistenza di pratiche di condono presso gli uffici del Comune di Napoli D.E.I.S. 1° Servizio Amministrativo U.O.C. Antiabusivismo e Condono.



- Ad oggi l'istanza ancora non è stata esitata.
- Lo scrivente ha provveduto a sollecitare la verifica di quanto richiesto, nonché ricevuto, per via telefonica, riscontro dell'esito negativo dell'istanza prodotta.

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 i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.



**2)** L'illecito riscontrato (realizzazione di nuovo balcone con modifica del prospetto), per il quale non si ha la possibilità di individuare l'epoca di realizzazione, si configura come *intervento di ristrutturazione edilizia* ai sensi dell'art. 3 lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, esso non è stato sanato e non è compatibile con gli strumenti urbanistici, la normativa di zona non consente tale tipologia di intervento per cui esso non è sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01, l'abuso non è sanzionabile ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ne è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, poichè la ragione di credito, per la quale si interviene, è successiva all'ultima legge sul condono. Si è intesa come ragione di credito l'iscrizione di ipoteca nn. 30017-22155 del 29/11/2012.

3) Quantificati, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva 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:  
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.

**3)** I costi necessari per la demolizione della parte abusiva e per il ripristino dello stato dei luoghi possono quantificarsi, a corpo, in complessivi **€ 5.000,00** circa.



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.

**4)** - parte del quesito non trattato perché non attinente.

- 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.

1) Il bene pignorato può essere venduto in unico lotto.



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.

2) L'immobile di proprietà dei signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX è stato pignorato per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno della piena proprietà, per cui si provvederà alla stima dell'intero relativamente al lotto unico indicato.





-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.



indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nei riguardi dell'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

La metodologia estimativa per la determinazione del "più probabile valore di mercato" del bene in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare la superficie commerciale dell'immobile come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie.



### Valutazione dei beni

La situazione del mercato per gli immobili della zona è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato anch'esso difficilmente individuabile. Provvederò quindi alla stima del bene in oggetto col metodo di confronto (stima sintetica).

### Procedimento Stima Sintetica con il metodo di comparazione diretta

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona quali prezzi di compravendita per unità simili libere, appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, ottenute dalle informazioni assunte sul posto e dalle informazioni ricevute da agenzie immobiliari locali nonché dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) (ALLEGATO 8), si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di cui si tratta (Vim) sull'ordine di 1.200,00 - 1.800,00 €/mq, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto per le sue precipue caratteristiche una valutazione di **1.300,00 €/mq**.

È opportuno evidenziare che l'andamento del mercato immobiliare negli ultimi anni ha inevitabilmente risentito delle problematiche economiche mondiali; infatti mentre si parla di tracollo, sia in termine di transazioni che in termine di prezzi, del mercato immobiliare negli Stati Uniti e in Europa, per l'Italia Nomisma prevede una sostanziale "tenuta" dei prezzi a fronte di una riduzione delle transazioni.



## **Procedimento Stima Sintetica**

La Superficie Commerciale che si assume nel giudizio di stima è quella coperta reale, comprensiva dei muri perimetrali di pertinenza, dei muri divisori e della metà spessore dei muri in confine con altre unità immobiliari ed il 25% della superficie dei balconi,

Prudenzialmente, per la stima dell'immobile "de quo", l'ampliamento di superficie ottenuto con la realizzazione del balcone, non verrà considerato nel calcolo della superficie commerciale.

**Superficie coperta totale** **mq 91,00**

**Totale Superficie commerciale** **mq 91,00**

**Euro/mq** **€ 1.300,00**

**Valore di stima (Vim)** = 91,00 mq x 1.300,00 Euro/mq = **Euro 118.300,00**

che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite "de quo".

Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, in questo caso ripristino dello stato dei luoghi (demolizione del balcone e ripristino dei prospetti) si ritiene congruo considerare un abbattimento del valore suindicato del 4,5%

per lo stato d'uso e di manutenzione si ritiene congruo considerare un abbattimento del valore suindicato del 5%

per eventuali spese condominiali insolute, si ritiene congruo considerare un abbattimento del valore suindicato del 5%

ciò posto, si ha:

**Vim** = Euro 118.300,00 x 14,5 = 101.146,00, **in cifra tonda € 101.000,00;**

che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite "de quo".

Il prezzo suindicato si riferisce all'immobile libero non occupato.



**PIER LUIGI PAGLIA**  
**ARCHITETTO**

Via Consalvo, 120/a - 80125 Napoli  
Consulente esperto del Tribunale di Napoli  
Sezione Civile albo n.9601  
Sezione Penale albo n. 173

Nella valutazione dell'unità immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, lo stato di conservazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, il livello delle finiture, gli eventuali costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi, il fatto che esso, allo stato, è libero, ecc.

**Prezzo base di vendita dell'appartamento sito in Napoli, = € 101.000,00.**

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima é fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegno pertanto la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, lì 30.09.2015

Il C.T.U.

Arch. Pier Luigi Paglia

**Elenco allegati:**

- 1) N. 1 Verbali d'accesso;
- 2) Rilievi fotografici;
- 3) Rilievi grafici;
- 4) Atto di compravendita a firma Notar Marco Licenziati del 25/07/2006;
- 5) Visura catastale storica;
- 6) Grafico catastale;
- 7) Morosità condominiali;
- 8) consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

