

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**5^ Sezione Civile**  
**R.G. N. 385/2016**  
**G.E. Dott. S. Di Lonardo**



**RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo G.E. Dott. S. Di Lonardo della 5^ Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Napoli.

**- Premessa**

Con decreto del 03/01/2018 la S.V. nominava, il sottoscritto C.T.U. geom. Landolfo Eduardo, con studio in Napoli alla via Vetriera n. 9, quale consulente tecnico d'ufficio nel procedimento esecutivo promosso dalla Barclays Bank PLC CONTRO la sig. ra ■■■■■ e lo invitava a prestare giuramento di rito con le modalità di accettazione dell'incarico precisate nel decreto di nomina, nonchè a provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis. dis. att.c.p.c. e a rispondere ai quesiti di seguito richiamati:

- A -

**Verifica, , della completezza di documenti di cui all' art. 567 c.p.c.**

- 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 certificato 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 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, ecc.);
- 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'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 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. 567 c.p.c.;
- 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, 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 al 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 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 Legge 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 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 vi 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**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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 la 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 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 preposti, quali a 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 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, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia affrancazione da tali pesi ovvero



che che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificatamente 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 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp.att. c.p.c. e specificatamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

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

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

accerti se siano stati costruiti prima dell' 01/09/67, (ed ove necessario prima del del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere alla all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia ( e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente



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

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R.380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 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 Legge 24 Novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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



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

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni 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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

il valore del terreno e/o dell'ara 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 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.

**Il sottoscritto sulla scorta degli accertamenti eseguiti, acquisiti utili elementi ai fini dell'incarico conferitogli, ha redatto la presente relazione, suddivisa nei seguenti paragrafi:**

1. - Svolgimento delle operazioni di consulenza
2. - Risposta ai quesiti

### **1. - Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Il sottoscritto, in adempimento all'incarico conferitogli, il giorno 06/03/2018 alle ore 15,30 si recava insieme al custode giudiziario da Lei nominato, avvocato Amedeo Di Virgilio, al Corso Sirena n. 352, del Comune di Napoli (sez. Barra) piano primo, per dare inizio alle operazioni peritali.

Le operazioni avevano inizio con la stesura di un verbale di presa possesso dell'immobile da parte del custode giudiziario, sottoscritto dai presenti (vedi Allegato n°1).

L'immobile, risultava occupato dall'insolvente sig.ra [REDACTED], quale proprietaria del bene immobile con diritti e oneri reali della quota 1/1.

La [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] risulta sposata con il sig. [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED]. I coniugi hanno scelto nei loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni.

Il custode giudiziario avv.to Amedeo Di Virgilio dopo aver esibito e consegnato alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], copia del provvedimento di nomina, procedeva alla presenza della predetta sig.ra alla lettura di un documento riassuntivo in merito agli obblighi cui avrebbe dovuto adempiere per l'espletamento della procedura. Nello specifico, si sottolineava che, non avrebbe dovuto in alcun modo ostacolare l'attività svolta dal custode giudiziario e che nei giorni preventivamente concordati avrebbe dovuto garantire la sua presenza in casa per consentire la visita ai probabili acquirenti.

SI faceva inoltre rilevare che nel caso in cui si fosse resa disponibile ad un accordo, da definire in breve tempo, avrebbe potuto evitare la vendita dell'immobile, avvalendosi della sospensione o conversione concordata con riduzione delle ulteriori spese della procedura.

Dopo aver verificato la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi il C.T.U. procedeva nelle attività di rilievo planimetrico e fotografico dei cespiti.

Le indagini tecniche ebbero inizio in data 06/03/2018 e terminarono lo stesso giorno (vedi verbali di sopralluogo ALLEGATO n° 1).

## 2 - Risposta ai quesiti

In merito al controllo preliminare, ed in particolare:

**a.) verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;** dalla documentazione in atti risulta che il creditore precedente, ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per l'intero ventennio con riguardo ai beni oggetto del presente procedimento.

Il documento di cui si allega copia (vedi ALLEGATO n. 2) comprende la descrizione identificativa degli immobili, la storia catastale, la storia ipotecaria, le formalità pregiudizievoli e alcune osservazioni.

La relazione notarile risale sino ad un titolo derivativo della proprietà (nei passaggi intermedi risulta una denuncia per successione per causa di morte della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] e una domanda di voltura per accettazione tacita dell'eredità da parte dell'erede sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] proprietaria dei cespiti fino al 29/06/2007).

Dalla disamina degli atti si precisa che il creditore precedente non ha depositato l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali della debitrice attestante lo stato



patrimoniale della stessa al momento dell'acquisto di cui si allega copia (vedi ALLEGATO n. 10).

**La piena ed esclusiva proprietà** degli immobili in questione risulta di appartenenza della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con diritti e oneri reali ciascuno per la quota di 1/1.

La sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] risulta sposata con il sig. [REDACTED] [REDACTED]. Gli sposi hanno scelto nei loro rapporti patrimoniali la separazione legale dei beni.

**I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:** appartamento in Napoli, sezione Barra, Corso Sirena n. 352, piano primo, della consistenza catastale di due vani e della sup. catastale mq. 32; un magazzino sito al piano terra del Corso Sirena n. 36, della consistenza catastale un vano e della sup. catastale di mq. 15.

L'unità abitativa e il magazzino oggetto del trasferimento sono identificati catastalmente con due subalterni diversi e vengono posti in vendita in due lotti separati e ciascuno per i seguenti diritti: intera quota 1/1.

L'intestataria dei beni come già in precedenza è l'insolvente sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (persona fisica) per cui non occorre la visura camerale storica.

Dalla disamina degli atti risulta depositata la certificazione notarile (vedi ALLEGATO n° 2), pertanto, non occorre predisporre l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

**In merito ai quesiti postimi dal G.E. e in particolare: b) identificazione e descrizione attuale dei beni;** dall'ispezione dei luoghi l'alloggio in questione è composto da due piccoli vani: cucina, camera da letto e w.c. (vedi documentazione fotografica ALLEGATO n° 7 foto n° 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10).

L'appartamento ha un ingresso indipendente dalla strada pubblica ed è collocato all'interno di una piccola corte di un fabbricato con caratteristiche costruttive di tipo economiche.

L'unità abitativa, asservita da una scala del tipo in muratura è dislocata al primo piano dell'edificio civico 365, e dispone di una balconata con affaccio su corte comune.

Si segnala che la planimetria catastale acquisita al catasto non corrisponde allo stato dei luoghi, pertanto la quadratura dell'abitazione è stata ricavata dall'elaborazione di un nuovo grafico con le misure prese sul posto (vedi ALLEGATO n° 6).

**La superficie utile** dell'alloggio è di circa mq. 24,26 e quella **commerciale** è di circa mq. 31,67.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile con caratteristiche costruttive di tipo economiche e con struttura in muratura portante è stato realizzato presumibilmente nell'anno 1942, ossia circa 76 anni fa.

L'unità abitativa non è provvista di impianto di riscaldamento e non dispone di cantina pertinenziale, di box auto e di posti macchina.

Si evidenzia che l'edificio di cui fa parte l'immobile non è regolamentato da un'amministrazione condominiale.

Il quartiere, tenendo conto dell'ubicazione centrale, non è ben servito, dalle normali infrastrutture: scuole, attività commerciali, supermercati, uffici privati, uffici pubblici e autobus. Non si segnalano aree a verde attrezzate.

**I dati catastali attuali sono:**

Comune di Barra (NA), catasto fabbricati, Foglio 12, particella 488, sub. 23, categ. A/4, classe 5, cons. 2 vani, z.c. 14, sup. catastale mq. 32, tot. escluse aree scoperte mq. 31, rendita catastale Euro 92,26.

**L'appartamento confina:**

- con proprietà ██████████;
- con cassa scale;
- con cortile del fabbricato.

**Il locale magazzino**, con caratteristiche costruttive di tipo economiche, è posto al piano terra del cortile interno dell'edificio civ. n. 36, del Corso Sirena, del Comune di Napoli (sez. Barra) ed è un manufatto separato dal fabbricato principale.

Detto magazzino è costituito da un corpo di fabbrica che si presenta allo stato grezzo (mattoni in tufo). Il locale deposito non dispone di un bagno ma è fornito di una piccola finestra senza infissi (vedi documentazione fotografica foto n. 1-2-3 ALLEGATO n°7).

Si segnala che la planimetria catastale del magazzino acquisita al catasto fabbricati corrisponde allo stato dei luoghi.

**La superficie utile** del locale deposito è di circa mq. 9 e quella **commerciale** è di circa mq. 15.

**I dati catastali attuali sono:** Comune di Barra (NA), catasto fabbricati, Foglio 12, particella 336, sub. 8, categ. C/2, classe 4, z.c. 14, consistenza mq. 9, sup. catastale mq. 15, r.c. Euro 50,66.

**Il locale magazzino confina:**

- con cortile fabbricato da due lati;



- cassa scale;
- con proprietà [REDACTED].

La tipologia dei beni immobili da trasferire sono abitazione di (categ. A/4) e magazzino (categ. C/2) e corrispondono a quelli reali rilevati sul posto. Lo stesso dicasi per quelli catastali.

**I dati reali ed attuali relativi a:** si precisa che i dati Comune, località, via, scala, piano non differiscono da quelli indicati nel titolo di proprietà.

L'unica anomalia riscontrata riguarda il n. civico n. 239, riportato nel titolo di proprietà, nella certificazione notarile, atto di pignoramento e nota di trascrizione del locale magazzino poiché, differisce da quello riportato al catasto fabbricati e corrispondente al civico n° 36.

Il bene da trasferire non dispone di pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali. Il fabbricato di cui fa parte il locale magazzino non è regolamentato da un'amministrazione condominiale.

**In merito ai quesiti postimi dal G.E. e in particolare: b) identificazione pregressa dei beni;** per quanto concerne la identificazione pregressa dei beni dal confronto eseguito i dati catastali attuali (foglio, particella, sub.) corrispondono a quelli indicati nel titolo di proprietà del debitore, lo stesso dicasi per quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Inoltre si precisa che vi è corrispondenza tra quanto acquistato dall'insolvente e quanto pignorato e periziato, pertanto non si segnalano ampliamenti e diverse quadrature.

Non si evidenziano modificazioni urbanistiche illegittime intervenute nel tempo.

Oltre a ciò si precisa che gli identificativi catastali non includono porzioni aliene o comuni o comunque non pignorate. I beni immobili riscontrati sui luoghi non invadono aree condominiali aliene e in ogni caso non pignorate.

Gli immobili da trasferire sono liberi da precedenti formalità pregiudizievoli.

**Si allega:** visure e schede catastali storiche (vedi ALLEGATO n° 3), estratti di mappa (vedi ALLEGATO n° 4) e planimetrie catastali (vedi ALLEGATO n°5).

**In merito ai quesiti postimi dal G.E. e in particolare: c) stato di possesso;** dall'acquisizione e disamina del titolo di proprietà (vedi ALLEGATO n°9) si evince che la titolarità e il possesso dei beni da parte della debitrice è di data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Attualmente l'appartamento in questione risulta occupato dalla titolare e il coniuge.

Il locale magazzino viene utilizzato dal sig. ██████ come deposito attrezzi, in quanto svolge saltuariamente attività imprenditoriale edile.

**In merito ai quesiti postimi dal G.E. e in particolare: d) esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale;** dalle indagini espletate presso l'ufficio tecnico comunale, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici preposti, sui beni in questione trasferiti in proprietà esclusiva non sussistono diritti reali (quali usufrutto, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi allo stato attuale e alla data della trascrizione del pignoramento.

Lo stesso dicasi per le servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; inoltre non ci sono vincoli paesaggistici, archeologici, architettonici e storici di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 ed al D.Lgs. 24/03/2006 n. 157 e successive modifiche.

Dalla disamina del titolo di acquisto dell'esecutata si evince che i beni immobili sono di proprietà esclusiva della sig. ██████ ██████ ██████ e che i diversi beni hanno un identificativo catastale autonomo.

Si precisa inoltre che il pignoramento dei beni principali non è esteso alle pertinenze e agli accessori e che sugli immobili pignorati non ricadono costruzioni attigue di proprietà aliena.

Le unità immobiliari non rientrano in un contesto condominiale per cui non occorre analizzare lo stato del condominio e le eventuali spese deliberate.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente procedura sono gravate da alcune formalità pregiudizievoli il cui elenco è riportato nella certificazione notarile (vedi ALLEGATO n° 2).

Inoltre si evidenzia che non sussistono sequestri penali e amministrativi, canoni, livelli, diritti demaniali e usi civici con gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Oltre a ciò i beni non risultano acquisiti al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

Non sussistono vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Secondo la Variante del P.R.G. vigente nel Comune di Napoli l'abitazione facente parte del fabbricato sito al Corso Sirena n. 352 e il magazzino facente parte dell'edificio sito al Corso Sirena n. 36, facendo riferimento alla classificazione prevista per il territorio ricadono entrambi in zona A (centro storico). La "zona A" è regolamentata dall'art. 26 delle "Norme di attuazione" della variante al P.R.G. La tipologia dei fabbricati si rifà



all'art. 64 delle "Norme di attuazione". Ai sensi del D.Lgs. 42/2004 non ci sono vincoli. L'area rientra nel "perimetro del centro edificato". Per quanto concerne i vincoli geomorfologici la zona è considerata "Area stabile".

Per le formalità ipotecarie da cancellare ex art. 586 c.p.c. (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento) con il decreto, i cui costi sono a carico dell'aggiudicatario le tasse ipotecarie necessarie alla loro cancellazione sono: imposta di registro, tassa ipotecaria, imposta ipotecaria, imposta di bollo e le competenze verranno calcolate dal delegato alla vendita ex DM 313/99.

**In merito ai quesiti postimi dal G.E. e in particolare: e) regolarità edilizia ed urbanistica;** dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli sulla richiesta dei titoli abilitativi (vedi ALLEGATO n° 8) riguardo alle unità immobiliari site al Corso Sirena n. 356 e Corso Sirena n° 36, si evidenzia che non è stata reperito nessun titolo edilizio abilitativo rilasciato dal Comune. Pertanto il raffronto dello stato dei luoghi attuale è stato eseguito mediante le planimetrie catastali originarie.

Inoltre si segnala che per l'alloggio in questione e il magazzino non sono state presentate dal 1975 alla data odierna pratiche di agibilità e non sono state presentate pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna. Lo stesso dicasi per le istanze relative a pratiche edilizie DIA-SCIA-CIL nell'arco temporale: 1996 a tutt'oggi.

Dalle verifiche compiute (presso l'ufficio antiabusivismo) non sono presenti ordinanze di demolizione, opposizione di sigilli.

**In merito ai quesiti postimi dal G.E. e in particolare: f) formazione dei lotti;** i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da due lotti:

#### **LOTTO N° 1**

–**proprietà assoluta dell'appartamento** sito al primo piano e situato nel Comune di Barra (NA) al Corso Sirena n° 352, composto da n° 2 vani;

–**i dati identificativi catastali sono:** Comune di Barra (NA), Foglio 12, p.lla 488, sub. 23, categ. A/4, classe 5, consistenza 2 vani, Sup. catastale mq. 32, rendita catastale Euro 92,96;

#### **DATI CATASTALI:**

Catasto fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Z.cens	Categ.	classe	Cons	S. catastale	Rendita	Piano
Bar	12	366	8	14	A/4	5	2vani	mq. 32	92,96	1

**I confini sono:**

- con proprietà [REDACTED];
- con cassa scale;
- con cortile fabbricato.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, non risulta esservi concessione edilizia.

L'appartamento è riportato all'Agenzia delle Entrate (catasto fabbricati) in ditta [REDACTED]

Il bene pignorato viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] a (piena proprietà 1/1);
- Regime patrimoniale separazione legale dei beni.

Si evidenzia che il bene in questione non è divisibile in natura e non è stato pignorato pro-quota, ma per intero. Pertanto, non si deve procedere alla formazione dei lotti indicando il valore di ciascuno di essi tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

L'appartamento oggetto di trasferimento è pervenuto all'esecutata in virtù dell'atto di vendita del Notaio Francesco Orabona con sede in Sant'Anastasia (NA) del 29 Giugno 2007 N° 186197 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 06/07/2007 ai n.ri 29858/13605.

**PREZZO BASE: euro 37.000,00 (trentasettemila/euro).**

**In merito ai quesiti postimi dal G.E. e in particolare: g) valore del bene e costi;** di seguito si riporta il calcolo della superficie dell'abitazione nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. e del D.L. 83/2015 convertito nella Legge 132/2015, il valore per metro quadrato e il valore complessivo del lotto:

**Consistenza:**

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	mq. 24,26	mq. 31,00	1,00	mq. 31,00	3,45	Primo
Balcone	mq. 3.36		0,2	mq. 0,67		
Totale superficie convenzionale				mq. 31,67		
Incidenza condominiale					%	
Superficie convenzionale complessiva				mq. 31,67		

La **superficie utile** è di mq. 24,26

La **superficie commerciale** è di mq. 31,67

Per la determinazione del prezzo di mercato dell'immobile, è stato scelto il criterio di stima sintetico basato sul reperimento di beni di valore noto, simili a quello oggetto di stima, in condizioni analoghe di stato e conservazione, sono state effettuate le indagini di mercato sul posto, e consultati alcuni quotidiani specializzati del settore.

Le quotazioni per immobili ad uso abitazione del tipo economico-popolare riferite a fabbricati di vecchia edificazione in posizione centrale del Comune di Barra (NA) sono:

**Osservatorio Catasto:** (periodo di rilevazione 1° Semestre 2017)

- **zona/centrale abitazione** di tipo economica categ. A/4

valore di mercato min. €/mq. 900,00; max. €/mq. 1.350,00/mq.

- Valori locazioni (€/mq. x mese ) min. 2,3 ; max € 3,3

**Listino immobiliare Camera di Commercio:** (periodo di rilevazione 2° Semestre 2017) abitazione V.m.u. €/mq. 1.300,00; Valore locativo unitario: €. 6,00

**Borsino immobiliare.it:** (periodo di rilevazione 2° Semestre 2017) tipologia abitazione di tipo economica valori mercato min. €/mq. 651,00; medio €/mq. 839,00; max €/mq. 1.040,00.

Allo stato, non potendo disporre di elementi utili per una stima analitica, si ritiene utile adottare, ai fini della valutazione di mercato il criterio di stima sintetico.

Il prezzo di mercato dell'appartamento è espresso in **Euro/mq.** ed è riferito alla superficie lorda ovvero comprensiva dei muri perimetrali e tramezzi.

Si ritiene utilizzare la quotazione del listino immobiliare della **“Camera di Commercio” di €/mq. 1.300,00** perchè, più attendibile.

Le manutenzioni all'interno dell'appartamento sono state eseguite con regolarità, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è normale.

Identificativo corpo	S. Convenzionale	Valore unitario	V. complessivo	Quote in vendita	Valore lotto
Rif. Appartamento Corso Sirena, n. 352, Barra (NA)	- mq. 31,67	€/mq.1.300,00	€. 45.500,00	100	<b>€. 41.171,00</b>

Come già detto in precedenza l'unità immobiliare non rientra in un contesto condominiale per cui non occorre analizzare lo stato del condominio e le eventuali spese deliberate. Le caratteristiche costruttive dell'edificio di cui fa parte l'immobile sono del tipo economiche. Lo stesso dicasi per il magazzino deposito. L'epoca di costruzione dei due fabbricati è antecedente all'anno 1942.

Gli immobili non dispongono dell'**attestato di certificazione energetica** e non sussiste la **dichiarazione di agibilità** dei beni da trasferire.

Per quanto concerne la valutazione da fare (secondo la normativa vigente) circa la sussistenza delle condizioni per il rilascio del **certificato di agibilità** in caso di richiesta da parte del probabile acquirente, si conviene che, l'ufficio competente del Comune di Napoli, non è in grado di rilasciare alcuna certificazione per i manufatti realizzati in anni antecedenti al 1942.

**In merito ai quesiti postimi dal G.E. e in particolare: esponi analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima;** alla luce di quanto esposto, l'esperto non ritiene apportare un'incremento o diminuzione del prezzo di mercato dell'immobile in quanto, non ci sono caratteristiche che lo collocano al di sopra della media o al di sotto della media.

**Il valore dell'appartamento risulta:**

mq. 31,67 x €/mq. 1.300,00= **€. 41.500,00**

**TOTALE n cifra tonda = €. 41.500,00**

Che rappresenta il valore commerciale dell'immobile.

Totale quota di pertinenza

100% del totale = **euro 41.500,00**

AI fini della futura piena commerciabilità l'unità immobiliare non presenta difetti di costruzione e anomalie che lo rendono inidoneo al suo utilizzo.

**Il valore commerciale dell'immobile è stimato in €. 41.500,00**

Pertanto VEROSIMILMENTE, il valore di mercato del bene è in cifra tonda Euro 41.500,00 (quarantunomilacinquecento /Euro).

**Per quanto concerne l'integrazione della relazione di stima alla luce dei parametri di cui agli artt. 518 cpc e 173 bis c.p.c. come novellati dal D.L. 83/2015;**

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata dell'immobile rispetto all'acquisto nel libero mercato si applica una riduzione del valore del bene oggetto di trasferimento nella misura del **10%**.

Il valore unitario applicabile risulta pertanto:

**Vu = 1.300,00 €/mq x 90%= €/mq. 1.170,00**

**Il valore dell'immobile risulta:**

mq. 31,67 x €/mq. 1.170,00 = **€. 37.053,90**

Identificativo corpo	S. Convenzionale	Valore unitario	V. complessivo	Quote in vendita	Valore lotto
Rif. -	mq.31,67	€/mq. 1.170,00	€. 37.053,90	100	€.

Appartamento Corso Sirena n. 356 Barra (NA)					<b>37.053,90</b>
--	--	--	--	--	------------------

che si arrotonda in €. 37.000,00 (trentasettemila/euro).

\*\*\*\*\*

## LOTTO N° 2

- **proprietà assoluta del magazzino deposito** situato al Corso Sirena n. 36, piano terra del Comune di Barra (NA) composto da un unico ambiente e utilizzato per deposito attrezzi.

- **i dati identificativi catastali sono:** Comune di Barra (NA), Foglio 12, p.lla 366, sub. 8, categ. C/2, classe 4, consistenza mq. 9, sup. catastale mq. 15, rendita catastale Euro 50,96.

### DATI CATASTALI:

Catasto fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Z.cens	Categ.	classe	Cons	S. catastale	Rendita	Piano
Bar	12	336	8	14	C/2	4	mq. 9	mq. 15	50,66	Terra

**Il magazzino adibito a locale deposito** è composto da un unico ambiente, si presenta allo stato grezzo (mattoni in tufo) e non dispone del bagno.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, non risulta rilasciata la Concessione Edilizia.

### **I confini sono:**

- con cortile fabbricato da due lati;
- con cassa scale;
- con proprietà ██████████.

Il magazzino deposito è riportato al catasto fabbricati in ditta "██████ ████████ ████████".

Il bene pignorato viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ██████████ ██████████ (piena proprietà 1/1);
- Regime patrimoniale separazione legale dei beni.

Si evidenzia che, il bene in questione, non è divisibile in natura e non è stato pignorato pro-quota, ma per intero; pertanto, non si deve procedere alla formazione dei lotti indicando il valore di ciascuno di essi tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

Il magazzino deposito oggetto di trasferimento è pervenuto all'esecutata in virtù dell'atto di vendita del **Notaio Francesco Orabona** con sede in Sant'Anastasia (NA) del 29 Giugno 2007 N° 186197 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 06/07/2007 ai n.ri 29858/13605.

**PREZZO BASE: euro 9.450,00 (novemilaquattrocentocinquanta/euro).**

**In merito ai quesiti postimi dal G.E. e in particolare: g) valore del bene e costi;** di seguito si riporta il calcolo della superficie del magazzino in questione nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. e del D.L. 83/2015 convertito nella Legge 132/2015, il valore per metro quadrato e il valore complessivo del lotto:

Consistenza:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	mq. 9	mq. 15	1,00	mq. 15,00		Terra
Totale superficie convenzionale				mq. 15,00		
Incidenza condominiale					%	
Superficie convenzionale complessiva				<b>mq. 15,00</b>		

La **superficie utile** è di mq. 9,00

La **superficie commerciale** è di mq. 15,00

Per la determinazione del prezzo di mercato dell'immobile, è stato scelto il criterio di stima sintetico basato sul reperimento di beni di valore noto, simili a quello oggetto di stima, in condizioni analoghe di stato e conservazione, sono state effettuate le indagini di mercato sul posto, e consultati alcuni quotidiani specializzati del settore.

Le quotazioni per immobili ad uso magazzino (deposito) di categ. C/2 riferite a fabbricati di vecchia edificazione in posizione centrale del Comune di Barra (NA) sono:

**Osservatorio Catasto:** (periodo di rilevazione 2° Semestre 2017)

**zona/centrale** magazzino categ. C/2

valore di mercato min. €/mq. 350,00 ; max €/mq. 700,00

- Valori locazioni (€/mq. x mese) min. 1,1; max 2,3

**Listino immobiliare Camera di Commercio:** (periodo di rilevazione 2° Semestre 2017) magazzino V.m.u. €/mq. 600,00

**Borsino immobiliare.it:** (periodo di rilevazione 2° Semestre 2017) valori mercato min. €/mq. 276,00; medio €/mq. 431,00; max €/mq. 598,00.

Allo stato non potendo disporre di elementi utili per una stima analitica, ritengo opportuno adottare il criterio di stima sintetico, riferito al parametro **Euro/mq.**

Lo stato di conservazione dell'immobile è scadente, le manutenzioni all'interno del locale non sono state eseguite con regolarità.

Considerando tendenzialmente non attendibile la quotazione di mercato del listino immobiliare della "Camera di Commercio", si ritiene utilizzare la quotazione immobiliare "dell'Osservatorio Catasto" con periodo di riferimento 2° Semestre 2017 del valore €/mq. **700,00** essendo più verosimile.

Il prezzo di mercato del magazzino è espresso in **Euro/mq.** ed è riferito alla superficie lorda ovvero comprensiva dei muri perimetrali e tramezzi.

Identificativo corpo	S. Convenzionale	Valore unitario	V. complessivo	Quote in vendita	Valore lotto
Rif. - Magazzino deposito Corso Sirena, n. 36, Barra (NA)	mq. 15,00	€/mq. 700,00	€. 10.500,00	100	€. <b>10.500,00</b>

L'unità immobiliare non rientra in un contesto condominiale per cui non occorre analizzare lo stato del condominio e le eventuali spese deliberate.

L'immobile non dispone dell'**attestato di certificazione energetica** e non sussiste la **dichiarazione di agibilità** del bene da trasferire.

Per quanto concerne la valutazione da fare (secondo la normativa vigente) circa la sussistenza delle condizioni per il rilascio del **certificato di agibilità** in caso di richiesta da parte del probabile acquirente, si conviene che, l'ufficio competente del Comune di Napoli, non è in grado di rilasciare alcuna certificazione per i manufatti realizzati in anni antecedenti al 1942.

**In merito ai quesiti postimi dal G.E. e in particolare: esponi analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima;** alla luce di quanto esposto, l'esperto non ritiene apportare un' incremento o diminuzione del valore di mercato dell'immobile in quanto, non ci sono caratteristiche (comodi) che lo collocano al di sopra o al di sotto della media.

**Il valore del magazzino risulta:**

mq. 15 x €/mq. 700,00= €. /mq. **10.500,00**

**TOTALE n cifra tonda = €. 10.500,00**

Che rappresenta il valore commerciale dell'immobile.

Totale quota di pertinenza

100% del totale = **euro 10.500,00**

AI fini della futura piena commerciabilità l'immobile non presenta difetti di costruzione e anomalie che lo rendono inidoneo al suo utilizzo.

Il valore commerciale dell'immobile è stimato in **€/mq. 10.500,00**.

**Per quanto concerne l'integrazione della relazione di stima alla luce dei parametri di cui agli artt. 518 cpc e 173 bis c.p.c. come novellati dal D.L. 83/2015;** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata dell'immobile rispetto all'acquisto nel libero mercato si applica una riduzione del valore del bene oggetto di trasferimento nella misura del 10%.

Il valore unitario applicabile risulta pertanto:

**Vu = 700,00 €/mq x 90% = €/mq. 630,00**

Il valore dell'immobile risulta:

**mq. 15,00 x €/mq. 630,00 = €. 9.450,00**

Identificativo corpo	S. Convenzionale	Valore unitario	V. complessivo	Quote in vendita	Valore lotto
Rif. - Locale deposito Corso Sirena n. 36 Barra (NA)	mq. 15,00	€/mq 630,00	€. 9.450,00	100	<b>€. 9.450,00</b>

Pertanto, VEROSIMILMENTE, il valore di mercato del bene è in cifra tonda Euro **€. 9.450,00 (novemilaquattrocentocinquanta/euro)**.

Certo di aver compiutamente svolto il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

\*\*\*\*\*

Restano allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante: verbale di sopralluogo (allegato n. 1 ), certificazione notarile (allegato n.2), visure catastali (allegato n. 3), estratti di mappa (allegato n. 4), planimetrie catastali (allegato n. 5), planimetria stato dei luoghi (allegato n. 6), documentazione fotografica alloggio e magazzino (allegato n. 7), informazioni titoli edilizi abilitativi (allegato n. 8), titolo di proprietà (allegato n. 9), estratto di matrimonio (allegato n. 10), certificato di residenza (allegato n. 11), prove di spedizione (allegato n. 12), spese documentate (allegato n. 13).

Napoli, Giugno 2018

In fede

C.T.U. geom. Landolfo Eduardo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







