

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO 1: intera proprietà dell'appartamento ubicato al primo piano dell'edificio sito in Bacoli alla via Castello n° 17 (ex n° 3), formato da due unità immobiliari.

Destinazione d'uso prevista a seguito della regolarizzazione urbanistica: n.2 appartamenti

L'appartamento è composto da: soggiorno (37,10 mq); cucina (19,40 mq); bagno zona giorno (3,50 mq); corridoio (12,60 mq); camera da letto 1 (21,40 mq) e relativo bagno (6,50 mq); camera da letto 2 (27,81 mq) e relativo bagno (3,00 mq); terrazzo (12,81 mq) e piccolo vano esterno (2,50 mq).⁽¹⁾

Tot. Superficie commerciale in c.t.: 141,00 mq

Altezza utile interna (media): 4,00 m

Confini immobile: nord: particella 433; est: proprietà aventi causa; sud: corte comune (p.la 436); ovest: fondo agricolo (p.la 432).

Dati catastali attuali: l'appartamento è composto dalle seguenti unità immobiliari:

- Comune censuario di Bacoli, Foglio 12, p.la 55, sub 4, categ. A/4, cl. 2; consistenza 4 vani; R.C.€ 173,53.

Intestatario:

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

- Comune censuario di Bacoli, Foglio 12, p.la 55, sub 5, categ. A/5, cl. 4; consistenza 2 vani; R.C.€ 88,83.

Intestatario:

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati in virtù di atto di compravendita per notaio Ferrara Renato trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 05/11/1999 rep. 19471, rispettivamente ai nn. ai nn. 38499/26798 (subalterno 4) 38499/26798 (subalterno 5).

Strumenti urbanistici: Il fabbricato di cui sono parte le unità abitative, ricade nella "Zona archeologica vincolata" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel Comune di Bacoli e nella zona "UT-2° - Riqualificazione e valorizzazione ambientale" del P.U.C. _ Piano Urbanistico Comunale; rientra inoltre nel perimetro della zona "P.I. _ Protezione integrale" del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei (D.M. 26/04/1999) e nella "Zona B – Area di riserva generale" del Piano Parco Regionale dei Campi Flegrei (D.P.G.R.C. n.782 del 13.11.2003).

In base alla strumentazione urbanistica vigente non sono consentiti incrementi di volumetria né interventi sugli edifici esistenti a meno di ordinaria manutenzione e trasformazione interne, nel divieto di intervenire sulle strutture portanti verticali esterne e interne orizzontali. Inoltre qualsiasi intervento

¹ I valori indicati in parentesi indicano la Superficie Utile Netta di ciascun ambiente

edilizio deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio.

Regolarità urbanistico-edilizia:

il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alle modifiche interne apportate, consistenti in: diversa distribuzione degli spazi interni; variazione dimensionale di vani di passaggio nella muratura portante; ed esterne: modifiche nei prospetti attraverso la realizzazione di n.2 vani di passaggio e n. 2 aperture di finestre; realizzazione di una scala posta ad ovest del fabbricato per l'accesso all'appartamento; realizzazione di un piccolo vano sul terrazzo; realizzazione della cucina all'esterno del perimetro dell'edificio; chiusura del ballatoio originariamente posto a servizio delle unità al primo piano e trasformazione dello stesso in corridoio; demolizione dell'originaria che conduceva al detto ballatoio.

Non risultano titoli edilizi abilitativi per la realizzazione delle succitate modifiche e pertanto tali opere, devono ritenersi abusivamente realizzate.

A parere dell'esperto, ai fini della sanatoria delle opere abusive strutturali interne, mediante accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 DPR 380/01 e s.m.i., potrebbe non essere rilasciato il parere favorevole della Soprintendenza, visto il particolare regime vincolistico cui l'area è sottoposta, mentre le opere esterne, consistenti in modifica dei prospetti e ampliamenti dell'edificio preesistente, non si ritengono in alcun modo suscettibili di sanatoria.

Pertanto, per sanare gli abusi, bisogna ripristinare lo stato dei luoghi originario in conformità dei grafici catastali d'impianto risalenti all'anno 1940, ricostituendo l'autonomia funzionale delle due unità abitative.

Stima indicativa dei costi di regolarizzazione urbanistica: Si stima un costo complessivo per il ripristino dello stato dei luoghi delle n.2 unità immobiliari (demolizioni e ricostruzioni) pari a € 29.250,00, a cui dovranno sommarsi i costi relativi alle pratiche edilizie necessarie per dotare ciascuna unità di autonomia funzionale (nuova distribuzione e realizzazione dei servizi) pari a € 1.000,00 per ciascun immobile. Alla suddetta pratica dovranno allegarsi le planimetrie catastali aggiornate con pratica DOCFA di cui si prevede il costo, per ciascun immobile, di € 300,00, per un valore complessivo di regolarizzazione urbanistica pari a € 32.650,00.

Amministrazione condominiale: il fabbricato di cui fanno parte gli immobili non è dotato di amministrazione condominiale.

PREZZO BASE: € 276.400,00 (Euro duecentosettantaseimilaquattrocento/00 in c.t.)

LOTTO 2: intera proprietà dell'appartamento ubicato al piano terra dell'edificio sito in Bacoli alla via Castello n° 17 (ex n° 3).

Destinazione d'uso prevista a seguito della regolarizzazione urbanistica: deposito

L'appartamento è composto da: cucina (17,40 mq); soggiorno (25,60 mq); bagno (3,30 mq); camera da letto / soppalco (20,00 mq).⁽²⁾

Tot. Superficie commerciale in c.t.: **23,00 mq**

Altezza utile interna media: 4,00 m

Altezza sotto soppalco: 2,00 m

Altezza sopra soppalco: 2,10 m

Confini immobile: nord: sub. urbano (terrapieno); est: sub. 2 (proprietà Comune di Bacoli); sud: p.lla 436 (corte comune); ovest: p.lla 433 (fondo agricolo proprietà).

Dati catastali attuali:

- Comune censuario di Bacoli, Foglio 12, p.lla 55, sub 12, categ. A/4, cl. 3; consistenza 1 vano; R.C.€ 50,61.

Intestatario:

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Ferrara Renato trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 05/11/1999, rep. 19471, ai nn. 38499/26798.

Strumenti urbanistici: Il fabbricato di cui è parte l'unità abitativa, ricade nella "**Zona archeologica vincolata**" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel Comune di Bacoli e nella zona "**UT-2° - Riqualificazione e valorizzazione ambientale**" del P.U.C. *Piano Urbanistico Comunale*; rientra inoltre nel perimetro della zona "**P.I. Protezione integrale**" del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei (D.M. 26/04/1999) e nella "**Zona B – Area di riserva generale**" del Piano Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003).

In base alla strumentazione urbanistica vigente non sono consentiti interventi che comportino incrementi di volumetria, né interventi sugli edifici esistenti a meno di ordinaria manutenzione e trasformazione interne, nel divieto di intervenire sulle strutture portanti verticali esterne e interne orizzontali. Inoltre qualsiasi intervento edilizio deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio.

Regolarità urbanistico-edilizia:

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a ampliamenti realizzati mediante la demolizione quasi totale della parete nord per collegare il vano originario con

² I valori indicati in parentesi indicano la *Superficie Utile Netta* di ciascun ambiente

un vano attiguo esterno alla proprietà e la realizzazione di un bagno all'esterno del perimetro della proprietà; è stato inoltre realizzato un soppalco che occupa quasi per intero il vano aggiunto; sono stati modificati i prospetti esterni mediante il taglio della muratura portante perimetrale per l'inserimento di un'ampia finestra e porta-finestra (prospetto sud), la realizzazione di un vano di passaggio per accedere al bagno (parete perimetrale est) e l'inserimento di una finestra nel bagno (prospetto est).

Non risultano titoli edilizi abilitativi per la realizzazione delle succitate modifiche e pertanto tali opere, devono ritenersi abusivamente realizzate.

A parere dell'esperto, per le opere descritte, consistenti in modifica dei prospetti e ampliamenti dell'immobile preesistente, non può ottenersi sanatoria mediante accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 DPR 380/01 e s.m.i. e, per sanare gli abusi, bisogna ripristinare lo stato dei luoghi in conformità della planimetria catastale che si presume possa corrispondere alla consistenza originaria del cespite. Si precisa che, in previsione della riduzione in pristino dell'immobile e della conseguente riduzione della superficie dello stesso, non potranno essere verificate le condizioni di abitabilità e occorrerà pertanto ripristinare l'originaria destinazione d'uso del bene, corrispondente a deposito.

Ordinanza di demolizione: il Comune di Bacoli - Servizio Edilizia Privata – con provvedimento n. 142/2000 ha emesso ordinanza di demolizione e rimessa in pristino delle opere abusivamente realizzate, sopra descritte (ampliamento, realizzazione del soppalco, creazione del bagno e cambio del prospetto esterno).

Stima indicativa dei costi di regolarizzazione urbanistica: Si stima un costo complessivo per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizioni del soppalco e del bagno e ricostruzioni delle pareti perimetrali) pari a € 15.170,00. Per l'aggiornamento catastale (cambio di destinazione d'uso) si stima un costo di € 500,00. Il costo complessivo stimato per la regolarizzazione urbanistica è pari a € 15.650,00.

Amministrazione condominiale: il fabbricato di cui fanno parte gli immobili non è dotato di amministrazione condominiale.

PREZZO BASE: € 16.500,00 (Euro sedicimilacinquecento/00 in c.t.)

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.l.a o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.l.a di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.a interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:**1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto mortis causa**.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di *atto inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un *atto inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

VERIFICA DELLA PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI COSÌ INDIVIDUATI:

- a) ABITAZIONE AL PIANO 1°, VANI 4, VIA CASTELLO N.3
N.C.E.U. COMUNE DI **BACOLI, FOGLIO 12, P.LLA 55, SUB. 4**
- b) ABITAZIONE AL PIANO 1°, VANI 2, VIA CASTELLO N.3
N.C.E.U. COMUNE DI **BACOLI, FOGLIO 12, P.LLA 55, SUB. 5**
- c) ABITAZIONE AL PIANO TERRA, VANI 1, VIA CASTELLO N.3
N.C.E.U. COMUNE DI **BACOLI, FOGLIO 12, P.LLA 55, SUB. 12**

di piena proprietà:

- quelli sopra descritti alle lettere a) e c) del signor _____
- quello sopra descritto alla lettera b) della signora _____

)

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Titolo di proprietà dei debitori

1999) atto di compravendita per notaio RENATO FERRARA del 03/11/1999, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 05/11/1999 ai nn.38499/26798 e 38498/26798, con il quale:

- la sig.ra a, coniugata in regime di separazione dei beni, ha acquistato dai sigg.,

l'appartamento di cui alla lettera b)

- il sig. coniugato in regime di separazione dei beni, ha acquistato dai detti sigg. e

l'appartamento di cui alla lettera a) e dai detti sigg.

e dal sig.

l'appartamento di cui alla

lettera c).

Si precisa che, nel citato atto di compravendita, l'u.i. attualmente individuata dal subalterno 12 veniva identificata e descritta come di seguito si riporta:

"annesso locale-box di circa metri quadrati quattordici confinante con viale di accesso su via Castello, con proprietà o aventi causa e dal terzo lato con proprietà aliena.

Riportato nel N.C.E.U. di Bacoli alla partita 1467, foglio 12, particella 55, sub. 102, via Castello n.3, piano t, cat. C/2, classe 1, mq 14, R.C. lire 78.400"

Solo successivamente e a seguito DIVISIONE del 05/12/2013 Pratica n. NA0559881 in atti dal 05/12/2013 (n. 135362.1/2013), il bene viene individuato dal subalterno 12.

Risulta verificata la continuità delle trascrizioni degli atti di trasferimento dei beni in un arco temporale superiore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica

sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di

proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione 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 1."

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** la **situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo

della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); 1 Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, pere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
 - concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Strumenti urbanistici vigenti nell'area di riferimento

Il fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili oggetto di pignoramento, ricade nella **"Zona archeologica vincolata"** del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Bacoli, approvato con D.P.G.R.C. n.2849 del 18.06.1976, disciplinata all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione di cui si riporta integralmente il contenuto:

"Nelle parti di territorio ricadenti in tali zone non sono consentiti interventi edilizi aggiunti né interventi sugli edifici esistenti a meno di ordinaria manutenzione e trasformazione interne nel divieto di intervenire sulle strutture portanti verticali esterne e interne orizzontali.

Qualsiasi intervento deve essere concordato con la Soprintendenza alle Antichità.

È vietata l'apertura di nuovi assi viari."

Si precisa inoltre che l'area in esame:

- ricade nella zona **"UT-2° - Riqualificazione e valorizzazione ambientale"** del P.U.C. _ Piano Urbanistico Comunale (Delibera della Giunta Comunale del 30.06.2021);
- ricade nella zona **"P.I._Protezione integrale"** del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei (D.M. 26/04/1999);
- rientra nella **"Zona B – Area di riserva generale"** del Piano Parco Regionale dei Campi Flegrei (D.P.G.R.C. n.782 del 13.11.2003);
- **non ricade in zona S.I.C. Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.);**
- **non ricade in area a rischio frana e/o idrogeologico** Legge Regionale n.11/1996;

Sulla particella in esame **non ricadono provvedimenti repressivi.**

(Cfr All. 7q _Certificato di destinazione urbanistica).



Fig. 26 – P.R.G. del Comune di Bacoli L'edificio evidenziato, al quale appartengono gli immobili staggiti, ricade all'interno della Zona Archeologica Vincolata (area grigia).

Regolarità urbanistico-edilizia**Epoca di realizzazione**

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, da quanto è possibile dedurre dalla documentazione catastale e dalle caratteristiche tecnico - costruttive del manufatto, fu realizzato nella sua massima consistenza, in epoca remota e, verosimilmente, in data anteriore all'anno 1940.

Documentazione acquisita presso Ufficio Tecnico del Comune di Bacoli

Al fine di verificare la legittimità urbanistica del fabbricato di cui fanno parte i beni staggiti è stata presentata specifica istanza di accesso agli atti al Comune di Bacoli – Area V – Edilizia Privata ed Urbanistica (Prot. n.7099 del 05/04/2023), nella quale si chiedevano eventuali titoli urbanistico - edilizi relativi al fabbricato e, nello specifico, degli immobili oggetto di valutazione.

Dalla documentazione acquisita (Cfr. All.7) emerge, quale primo dato, che le unità immobiliari staggite sono state interessate da ristrutturazione e ampliamenti abusivi, diverse volte oggetto di rapporto da parte dei funzionari del Comune di Bacoli e degli agenti di Polizia Municipale; in seconda analisi si evince che la cospicua attività edificatoria che ha interessato il compendio pignorato, per quanto emerso, non risulta assentita da alcun titolo abilitativo.

Si riporta di seguito solo la parte della documentazione acquisita che risulta di maggiore interesse, rimettendo in allegato il fascicolo completo:

- **D.I.A. prot. 1361 del 24.01.2000** presentata dai sigg.

Il titolo autorizzativo riguarda *“lavori di risanamento conservativo relativo all'immobile sito in Bacoli alla via Castello n. 11 e 17 riportato nel N.C.E.U. alla partita 1467 Foglio 12 del Comune di Napoli particelle 55 sub. 102, e 55 sub. 103”*.

Trattasi, come si evince dalla relazione tecnica asseverata, di un intervento di risanamento conservativo di due locali box al piano terra mediante il ripristino della muratura lesionata attraverso interventi di cucì e scuci, il risanamento dei cordoli e delle piattebande e altre opere di manutenzione ordinaria che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'immobile né comportino aumento di volume o di superficie utile.

È interessante notare l'attribuzione dei subalterni agli immobili oggetto di intervento edilizio: dai grafici di progetto a corredo della pratica edilizia si deduce, infatti, che l'intervento descritto riguarda sia il subalterno 103, escluso dalla procedura esecutiva, sia l'immobile che occupa di fatto la posizione ad ovest del fabbricato, che corrisponde all'immobile ispezionato in sede di sopralluogo, al quale, nella citata D.I.A., si attribuisce il sub. 102 (attuale sub. 12). Tanto a riprova che l'errore di attribuzione dei subalterni presente nell'elaborato planimetrico potrebbe in effetti essersi protratto almeno dal 2000, anno di presentazione della pratica al Comune di Bacoli.

- **Ordinanza di demolizione di opere abusive n. 142/2000**

L'ordinanza di demolizione ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi riguarda l'intervento abusivo rilevato nel **locale al piano terra ispezionato**, descritto nella relazione del 12.06.2010 (Prot. Edilizia Privata n.386 del 12.06.2000):

"In difformità alla D.I.A. del 24.01.2000 (...), ed in assenza di concessione è stato ampliato il locale di via Castello 11 di circa mq 22,00 mediante trasformazione di una cisterna esistente in abitazione e di un sottoscala di circa mq (1,30 x 3,20) in W.C. al servizio di detta abitazione. Nella zona ampliata di mq 22,00 inoltre è stato realizzato un soppalco in legno e ferro di circa mq 11 a cui si accede con scala in ferro a chiocciola che mette in comunicazione anche tutto il locale al piano terra con l'appartamento al 1° piano oggetto di D.I.A. del 15.02.2000 prot. 3037 (...). Infine è stato variato l'aspetto esterno con apertura di una invetriata composta da porta e finestra adiacenti per tutta la lunghezza della parete SUD".

- **Ordinanza di demolizione delle opere abusive n. 65/2011**

Il provvedimento non interessa direttamente i beni pignorati, ma il locale posto al piano seminterrato (sub. 11) non più nella titolarità del debitore esecutato. Tuttavia l'eventuale demolizione del manufatto potrebbe comportare una riduzione dell'aria antistante il fabbricato che, nella configurazione attuale dei luoghi, viene in parte utilizzata per raggiungere la scala di accesso all'appartamento posto al primo piano, e in parte utilizzata come pertinenza esclusiva dell'alloggio posto al piano terra (Cfr. Fig. 16).

- **Istanza di condono ai sensi della L. 326/03 (istanza di definizione degli illeciti edilizi)**

L'istanza, prot. 22583 del 10.12.2004, presentata dalla sig. riguarda abusi edilizi realizzati in difformità alla D.I.A. del 15.02.2000 prot. 3037.

Dalla documentazione acquisita, si evince che le tipologie di abuso dichiarate riguardano opere "rilevanti" realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, ed opere di manutenzione straordinaria realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio. Alla pratica non risulta allegata alcuna documentazione grafica utile all'individuazione degli delle opere oggetto di istanza di condono.

Detta istanza non risulta completata nell'istruttoria e non risulta essere stato rilasciato alcun titolo abilitante in sanatoria. Al riguardo, tuttavia, è bene precisare che in riferimento al cd. Terzo Condono (L. 326/03), nelle aree assoggettate a vincoli di tutela, come nel caso in esame, le opere abusive costituenti ampliamento non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria.

Sanabilità degli abusi

L'edificio di cui fanno parte gli immobili staggit è stato realizzato in epoca remota e, come si evince dalle planimetrie catastali dei subalterni 4 e 5 che individuano gli immobili posti al primo piano, gli stessi furono accatastati nell'anno 1940. Vale al riguardo specificare che, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (art. 9 bis, comma 1 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e può pertanto considerarsi legittimo, sotto il profilo urbanistico - edilizio, la consistenza e la distribuzione interna dei cespiti riportata nella planimetria catastale d'impianto del 1940.

In riferimento al subalterno 12, la cui prima rappresentazione grafica catastale rinvenuta risale all'anno 2011 (ex sub. 111), non è possibile accertare la preesistente consistenza dell'immobile attraverso la sola documentazione catastale, ma è tuttavia verosimile ipotizzarne l'esistenza, nella sua volumetria essenziale, sin dall'epoca anteriore all'anno 1940, osservando l'ubicazione fisica del cespite nel fabbricato cui appartiene. Difatti, essendo collocato al piano terra, nella posizione sottostante l'immobile individuato dal sub. 4, di cui è certa l'esistenza all'anno 1940, appare verosimile dedurre che il cespite al piano terra esistesse già in pari anno e, vista la tipologia rurale del fabbricato, potesse essere destinato a locale di deposito, cantina, stalla o fienile.

Rispetto alla consistenza del cespite originario (superficie utile), a partire dalla tipologia strutturale dell'edificio realizzato in muratura portante, si ipotizza una configurazione planimetrica originaria corrispondente alla maglia strutturale del fabbricato e appare del tutto verosimile che possa corrispondere a quella rappresentata nell'attuale planimetria catastale.

Alla luce di quanto sopra espresso, per effettuare la verifica di legittimità degli immobili, è stato assunto, quale riferimento per gli accertamenti relativi alla conformità urbanistica, la seguente documentazione grafica catastale:

- planimetria catastale del 09.02.1940 – NCEU Bacoli FI. 12, p.IIa 55, sub. 4
- planimetria catastale del 27.01.1940 – NCEU Bacoli FI. 12, p.IIa 55, sub. 5
- planimetria catastale del 05.12.2013 – NCEU Bacoli FI. 12, p.IIa 55, sub. 12

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali rinvenute, sono state desunte le difformità rispetto alla configurazione originaria così come già rappresentato graficamente in risposta al quesito n. 3 (cfr. Figg. 21 – 23 – 25: *Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo stato di fatto*). Le modifiche elencate in risposta al quesito n. 3 (Cfr. *Rispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali* - Pag. 40), la cui esecuzione si ritiene successiva all'epoca di realizzazione del fabbricato, rappresentano delle trasformazioni intervenute nelle unità immobiliari pignorate per le quali non sono stati rinvenuti titoli abilitativi e, pertanto, devono ritenersi opere abusivamente realizzate.

Nel caso in esame, gli abusi riscontrati nel compendio pignorato consistono sia in incrementi di volumetria (chiusura del preesistente ballatoio di accesso alle due unità abitative poste al primo piano _ sub. 4 e 5 _ per la creazione del corridoio; realizzazione della veranda ad uso cucina _sub. 4; ampliamento e realizzazione del soppalco dell'unità immobiliare ispezionata posta al piano terra) sia in opere di minore rilevanza (realizzazione di nuovi tramezzi, realizzazione di servizi igienico – sanitari, apertura dei vani nei setti portanti, accorpamento di unità immobiliari, ecc.).

Per quanto rilevato dalla documentazione acquisita, essendo l'area nella quale ricade il compendio in esame soggetta a *vincolo archeologico* e alla *protezione integrale* paesaggistica, le opere abusive che determinano incrementi di volumetria e di superficie utile costituenti nuova costruzione, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs. 380/01, dovranno considerarsi **non sanabili**.

Inoltre, alla luce di un prudente giudizio tecnico, anche il rilascio di provvedimento di sanatoria ex art. 36 per la regolarizzazione urbanistica delle opere di minore rilevanza (a titolo di esempio il taglio della muratura portante per la realizzazione di un vano di passaggio), a causa del particolare regime vincolistico cui l'area è sottoposta, potrebbe verosimilmente non essere legittimato dal parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

In conclusione, gli immobili potrebbero essere sanati rimuovendo tutte le modifiche e le superfelazioni realizzate abusivamente e ripristinando lo stato dei luoghi originari, di cui alle relative planimetrie catastali.

Quantificazione dei costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del compendio pignorato (Cfr. All. 12):

Lotto 1 (Ripristino delle unità immobiliari poste al primo piano)

Il ripristino dello *status quo ante* corrispondente a quello dell'originaria consistenza catastale è realizzabile mediante gli interventi che si riportano di seguito:

- rimozione del vano esterno d'accesso posto sul terrazzo;
- rimozione della scala in ferro esterna;
- rifacimento delle porzioni di parapetto del terrazzo demolite a seguito delle opere abusive;
- ripristino dell'originario setto in muratura portante interno;
- chiusura del vano di passaggio realizzato nella muratura portante e conseguente eliminazione dell'attuale bagno a servizio della zona giorno;
- chiusura dei vani di passaggio realizzati sulla muratura perimetrale;
- ripristino del vano di passaggio per il collegamento dei due ambienti principali;
- rimozione della veranda adibita a cucina;
- ripristino del ballatoio originario attraverso la rimozione delle invetriate e della tettoia lignea;

- ripristino della scala in muratura nella posizione originaria.
Dunque, il costo complessivo stimato per le opere complete di ripristino, demolizioni e smaltimento dei materiali, per sanare gli abusi di cui innanzi e riportare la consistenza a quella originaria è, in via indicativa, pari a € 29.250,00.

Lotto 2 (Ripristino del locale deposito)

Il ripristino dello *status quo ante* corrispondente a quello della consistenza catastale è realizzabile mediante gli interventi che si riportano di seguito:

- ripristino parete nord in muratura;
- ripristino parete sud;
- demolizione bagno e ripristino della parete est;
- demolizione soppalco e della scala elicoidale;
- rimozione cancello in ferro e ringhiera in ferro nell'area esterna;
- rimozione tettoia in ferro e polycarbonato nell'area esterna.

Il costo complessivo stimato per le opere complete di ripristino, demolizioni e smaltimento dei materiali, per sanare gli abusi di cui innanzi e riportare la consistenza a quella originaria è, in via indicativa, pari a € 15.170,00.



Fig. 27 – Rappresentazione grafica degli interventi di riduzione in pristino - In giallo sono rappresentate le demolizioni e in rosso le ricostruzioni previste per la regolarizzazione urbanistica.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.)

Alla data del secondo sopralluogo eseguito dalla sottoscritta congiuntamente al custode giudiziario, presenziavano i debitori esecutati, i quali dichiaravano di occupare l'appartamento al primo piano presso il Comune di Bacoli in via Castello n.17, formato dall'unione di fatto delle unità immobiliari contraddistinte al N.C.E.U. del Comune di Bacoli dal foglio 12, particella 55, subalterni 4 e 5 (crf. Allegato 1_Verale di 2°accesso).

L'immobile posto al piano terra, ispezionato nel corso del terzo sopralluogo, come indicato e reso accessibile dal debitore esecutato, risultava occupato dal sig. Cavallaro Alfonso il quale dichiarava di occupare personalmente l'immobile insieme alla propria moglie in virtù di contratto di locazione di cui ha fornito copia, dichiarando altresì di corrispondere al debitore esecutato un canone di locazione mensile pari ad euro 500,00.

Il ctu ha richiesto all'Agenzia delle Entrate copia di eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati. L'AGE ha fornito risposta negativa per l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Bacoli al Foglio 12, p.la 55, Sub. 5 intestato alla debitrice esecutata sig.ra per entrambi

gli immobili intestati al debitore esecutato sig. non risultano contratti di locazione in essere e più precisamente: per l'immobile censito al N.C.E.U del Comune di Bacoli al Foglio 12, p.lla 55, Sub 4, è presente il contratto di locazione numero 1359 serie 3t del 2016, risolto però in data 31/08/2016; per l'immobile censito al N.C.E.U del Comune di Bacoli al Foglio 12, p.lla 55, Sub. 12, risulta il contratto di locazione numero 3269 serie 3t del 2016, anch'esso risolto in data 20/06/2019 (Cfr. All. 9).

Valutazione di eventuale indennità di occupazione

Il canone di locazione di mercato, calcolato facendo riferimento alle condizioni d'uso in cui attualmente il bene si trova, in base alle ultime quotazioni OMI per la zona in esame, è stimato in 5,1 €/mq al mese quale valore minimo e 7,9 €/mq al mese quale valore massimo; tra gli annunci pubblicati sul web da agenzie immobiliari e privati sono presenti proposte di canoni locativi per appartamenti che vanno da 8,4 €/mq al mese a 8,7 €/mq al mese, valori sensibilmente superiori alle quotazioni OMI rilevate. La scrivente ritiene, pertanto, che un valore di mercato di 8 €/mq per la zona possa essere preso a riferimento per valutare il canone di locazione relativamente al cespite al piano terra.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (stato d'uso) LOTTO 2: APPARTAMENTO PIANO TERRA

N.	Descrizione (stato dei luoghi)	Sup. utile netta [mq]	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm. [mq.]
1	Soggiorno - cucina	39,48	1.0	39,48
2	Soppalco	20,63	0.15	3,00
3	Bagno	3,26	1.0	3,26
4	Area pertinenziale esterna	31,00	0.15 (25 mq)	4,05
5	Tramezzi e muratura interna	0,64	1.0	0,64
6	Muri perimetrali	18,73	1.0	18,73
Totale Superficie Commerciale S_c mq				69,16

Superficie Commerciale per stato d'uso in c.t.: 69,20 mq

La superficie commerciale, pari a 69,20 mq, è determinata in base all'attuale utilizzo del bene, tenuto conto anche delle superfici di cui alle volumetrie abusive rilevate.

Il canone di locazione può essere quindi valutato in 553,28 €/mese. Tenendo conto della temporaneità dell'occupazione, a parere del ctu, sarebbe congrua la somma in c.t. di € 440,00 mensili, quale eventuale indennità di occupazione riferibile all'immobile *de quo*.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
- Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata

Arch. Valeria Ferrara

Pec: valeria.ferrara@archiworldpec.it

ALBO ARCHITETTI DI NAPOLI N°12158

ALBO CTU TRIBUNALE DI NAPOLI N°13418

segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

SEZIONE A: (Oneri e vincoli a carico dell'acquirente)

La sottoscritta, alla luce della documentazione e delle notizie acquisite fa presente che sui beni pignorati: **1) non pendono domande giudiziali né altre procedure esecutive; 2) non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) non esistono altri pesi e limitazioni d'uso né vincoli o servitù di natura**

condominiale o oneri derivanti da spese condominiali insolute, non essendo sottoposti, allo stato, a regime condominiale; 5) gli immobili sono gravati da vincolo archeologico in forza del D.M. 26.03.1970, ai sensi del D. Lgs 42/2004 n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali. Si evidenzia al riguardo che dall'estratto dei registri immobiliari del subalterno 12, non risulta trascritto il citato D.M., ferma restando l'efficacia del provvedimento di vincolo sul cespite. Il vincolo archeologico si concretizza nella necessità di richiedere il parere preventivo della *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio* per qualsiasi intervento i proprietari vogliano prevedere, nell'ambito di quelli previsti dalla normativa vigente.

SEZIONE B: (Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura)

LOTTO 1

a) ABITAZIONE AL PIANO 1°, VANI 4, N.C.E.U. COMUNE DI BACOLI, FOGLIO 12, P.LLA 55, SUB. 4

a.1) Iscrizioni ipotecarie

- *Ipoteca volontaria* del **05/11/1999** derivante da concessione a garanzia di mutuo - iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. 38501/8242 - Pubblico ufficiale: Ferrara Renato, Rep.19472 del 03/11/1999;
- *Ipoteca volontaria* del **25/05/2001** derivante da concessione a garanzia di mutuo - iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. 19657/2973 - Pubblico ufficiale Ferrara Renato, Rep. 20764 del 22/05/2001;
- *Ipoteca giudiziale* del **11/05/2015** derivante da omologa separazione consensuale dei coniugi iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. 16161/2057 - Pubblico ufficiale: Tribunale di Napoli, Rep. 452 del 31/05/2010;
- *Ipoteca in rinnovazione* del **30/04/2021** derivante da *ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo* iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. 21196/2656 Pubblico ufficiale: Ferrara Renato, Rep. 20764 del 22/05/2001; Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2973 del 2001.

a.2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- *Costituzione di vincoli legali* trascritto il **25/08/2001** al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. 32882/24766 a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con sede a Roma, Rep. 48 del 26/03/1970;
- *Pignoramento* trascritto il **04.02.2022** al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. 4810/3706, oggetto della presente procedura esecutiva

a.3) Difformità urbanistico-edilizie

Gli abusi rilevati non sono sanabili e, dunque, per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio - urbanistico va ripristinato lo stato *ante* in conformità del grafico catastale (Cfr. Planimetrie

catastali del 09.02.1940 - sub. 4 - e del 27.01.1940 - sub. 5). Il costo stimato complessivo per le opere complete di ripristino, incluse le spese amministrative e tecniche, per sanare gli abusi di cui innanzi è pari ad € 31.250,00.

Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta del LOTTO 1.

a.4) Difformità Catastali

L'aggiornamento della planimetria catastale dovrà essere presentato entro 30 giorni dalla fine dei lavori di un eventuale intervento edilizio volto a ripristinare l'autonomia funzionale dell'unità abitativa. Il costo stimato per l'aggiornamento catastale è pari a € 300,00 che sarà detratto dal prezzo a base d'asta.

b) ABITAZIONE AL PIANO 1°, VANI 2, N.C.E.U. COMUNE DI BACOLI, FOGLIO 12, P.LLA 55, SUB. 5

b.1) Iscrizioni ipotecarie

- *Ipoteca volontaria* del **05/11/1999** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. 38501/8242, Pubblico ufficiale: Ferrara Renato, Rep.19472 del 03/11/1999;
- *Ipoteca volontaria* del **25/05/2001** derivante da concessione a garanzia di mutuo - iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. 19657/2973, Pubblico ufficiale: Ferrara Renato, Rep. 20764 del 22/05/2001;

b.2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- *Costituzione di vincoli legali* trascritto il 25/08/2001 al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. 32882/24766 a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con sede a Roma, Rep. 48 del 26/03/1970;
- *Pignoramento* trascritto il 04.02.2022 al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. 4810/3706, oggetto della presente procedura esecutiva.

b.3) Difformità urbanistico-edilizie

Trattandosi di immobile, allo stato, unito di fatto con l'unità immobiliare di cui al punto a), i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica del cespite sono ricompresi nel costo complessivo innanzi riportato al punto a.3).

b.4) Difformità Catastali

Per l'aggiornamento della planimetria catastale, così come descritto in riferimento all'unità immobiliare di cui al punto a), il costo stimato è pari a € 300,00, che sarà detratto dal prezzo a base d'asta.

**LOTTO 2**

c) ABITAZIONE AL PIANO T., VANI 1, N.C.E.U. COMUNE DI BACOLI, FOGLIO 12, P.LLA 55, SUB. 12

c.1) Iscrizioni ipotecarie

- *Ipoteca giudiziale* del 11/05/2015 derivante da omologa separazione consensuale dei coniugi iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. 16161/2057 - Pubblico ufficiale: Tribunale di Napoli, Rep. 452 del 31/05/2010;

c.2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- *Pignoramento* trascritto il 04.02.2022 al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. 4810/3706, oggetto della presente procedura esecutiva

c.3) Difformità urbanistico-edilizie

Le difformità riscontrate consistono in abusi non sono sanabili per cui, al fine di regolarizzare il bene dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi, in conformità del grafico catastale (Cfr. Planimetria catastale del 05.12.2013).

Il costo stimato per le opere complete di ripristino è pari a € 15.170,00

c.4) Difformità Catastali

L'eliminazione dei servizi e la consistente riduzione della superficie utile dell'attuale alloggio, conseguente al previsto ripristino dello stato *ante* dell'unità immobiliare, comporta il ripristino della destinazione d'uso in C/2 – *deposito*. Per il relativo aggiornamento catastale si stima un costo di € 500,00.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni non ricadono su suolo demaniale.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i



presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Non risulta sussistere alcun vincolo, peso, censo, livello, usi civici, servitù passiva, che possano pregiudicare la piena proprietà o libera disponibilità dei beni pignorati come già accertato dalla certificazione notarile prodotta per conto del creditore procedente, in atti.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Come dichiarato nel corso del sopralluogo dai debitori eseguiti, il fabbricato cui appartengono gli immobili subastati è allo stato privo di condominio per cui non sussistono le ipotesi di cui ai punti 1), 2) e 3) del quesito, inoltre da quanto è stato possibile verificare, non risultano procedimenti giudiziari relativi al cespite *de quo*.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. **568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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 praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati a ciascuno di essi);

- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- iv. nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- v. nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- vi. nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- vii. nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- viii. nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE**Metodologia estimativa**

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile pignorato l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il criterio della Stima sintetico comparativa.

Nella fattispecie il criterio adottato consente di definire il più probabile valore dell'immobile adeguato alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima ricercando preliminarmente i prezzi definiti per compravendite di immobili che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle opportune correzioni, comparandone le caratteristiche quantitative e qualitative.

Calcolo della consistenza

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, è stata determinata la Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale (già specificata nella parte descrittiva del cespite: cfr. Quesito n. 2), sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in loco nonché della relativa planimetria quotata appositamente redatta dalla scrivente (Cfr. All. 6a) dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI EN 15733/11 – "Servizi Agenzie Immobiliari").

LOTTO 1

Descrizione attuale del Lotto: **Appartamento al primo piano, via Castello n° 17 (ex n°3), Bacoli**
Superficie commerciale in c.t.: 141,00 mq

Destinazione d'uso prevista a seguito della regolarizzazione urbanistica: **n. 2 appartamenti**

Borsini di riferimento e fonti dirette

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato www.borsinoimmobiliare.it, e della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (Cfr. All. 11). Nello specifico i valori puntuali e di zona, a titolo di mero confronto, sono stati reperiti personalmente dalla sottoscritta presso le agenzie immobiliari.

Arch. Valeria Ferrara

Pec: valeria.ferrara@archiworldpec.it

ALBO ARCHITETTI DI NAPOLI N°12158

ALBO CTU TRIBUNALE DI NAPOLI N°13418

Tab. 1 _ BORSINI IMMOBILIARI

Indagini	Zona	Valori di Vendita (Euro/mq.)	
		min	max
Quotazioni O.M.I. Anno 2023 Sem.1	Semicentrale / Baia – Punta Epitaffio Abitazione di tipo economico	1.200,00	1.850,00
Metroquadro	Semicentrale: via Risorgimento, via Castello, via Augusto, Bacoli	1.800,00	
Borsinoimmobiliare.it	Centrale: Baia Cantieri, Castello, Porto Punta Epitaffio Zona Ristoranti	2.192,00	
Quotazioni Parametriche di riferimento Media Aritmetica tra i valori min e max		1.839,00 €/mq	

Tab. 2 _ FONTI DIRETTE AGENZIE IMMOBILIARI (appartamenti in via Castello)

Indagini	Zona	Sup. commerciale (Mq)	Valore di vendita (Euro)	Valore unitario (Euro/mq)
		50,00	135.000,00	2.700,00
		90,00	225.000,00	2.500,00
Media Aritmetica tra i valori min e max				2.600,00

Come precedentemente descritto, gli immobili oggetto di stima, costituenti di fatto un appartamento, versano nel complesso in uno stato di conservazione che può definirsi buono e presentano caratteristiche costruttive tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati ad uso residenziale.

Le indagini di mercato condotte dalla scrivente presso le società immobiliari *in situ*, a titolo di mero confronto, mostrano un valore di vendita medio, pari a 2.600 €/mq, leggermente superiore a quello registrato dai borsini immobiliari, sebbene lo stesso possa assumersi comunque, al lordo di adeguamenti e correzioni, prossimo ai valori medi dedotti dalle quotazioni innanzi riportate.

Per quanto sopra premesso è stato ipotizzato, a partire dal valore medio per immobili caratterizzati da stato conservativo "normale", un valore di mercato a **1.839,00 €/m²**, valore coincidente con il *valore di vendita medio* desunto dalle quotazioni parametriche di riferimento dei borsini immobiliari.

Analisi dei coefficienti correttivi

Al valore parametrico unitario determinato mediante l'analisi dei mercati immobiliari devono essere applicati degli appropriati **coefficienti correttivi** che tengano conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui esso fa parte.

In particolare, l'appartamento in questione appartiene ad un fabbricato di remota edificazione in mediocre stato di manutenzione, posto in un contesto ad alta valenza paesaggistica. L'immobile, nel complesso, versa in buone condizioni di manutenzione e può considerarsi libero per l'assenza di contratti di locazione in corso di validità.

Pertanto i coefficienti adottati sono:

- coefficiente di vetustà del fabbricato (in questo maggiore di 40 anni) e stato manutentivo delle parti comuni (mediocre - già considerato nel valore di stima posto a base di calcolo) = 1,00
- stato di possesso = 1,00
- impianti climatizzazione = 1,05
- eventuale obsolescenza impiantistica = 0,95
- esposizione e illuminazione (luminoso, doppia esposizione sud e nord) = 1,05
- panoramicità (vista esterna panoramica) = 1,15
- coefficiente di piano (piano alto) = 1,05
- stato d'uso e manutenzione (buono) = 1,15
- incidenza vincolo archeologico = 0,95

Calcolo del coefficiente correttivo α :

$$\alpha = 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,15 \times 1,05 \times 1,15 \times 0,95 = 1,38$$

Applicando il coefficiente correttivo al valore di mercato medio, si ottiene:

$$Vm = Vm_{med} \times \alpha = 1.839,00 \text{ €/m}^2 \times 1,38 = 2.537,82 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato individuato (€/mq), risulta in linea con i valori unitari di vendita desunti dal mercato immobiliare che caratterizza l'area di indagine (Tab. 2 _ Fonti dirette – agenzie immobiliari)

Moltiplicando il valore di mercato medio decurtato o incrementato dagli opportuni coefficienti, per la superficie commerciale, otteniamo il valore di mercato dell'immobile

$$Vm = 2.537,82 \text{ €/mq} \times 141,00 \text{ mq} = \text{€ } 357.832,62$$

Correzione del prezzo di mercato (ex 568 c.p.c e succ. mm. e ii.):

Decurtazione costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

- **Regolarizzazione urbanistica:**

Totale demolizioni e riduzione in pristino delle n. 2 u.i.€ 29.250,00

Per pratica edilizia nuova distribuzione: Sub. 4.....€ 1.000,00

Sub. 5.....€ 1.000,00

- Per Attestazione di Prestazione Energetica: Sub. 4.....€ 400,00

Sub. 5.....€ 400,00

- Per aggiornamento catastale: Sub. 4.....€ 300,00

Sub. 5€ 300,00

Totale oneri e costi a carico dell'aggiudicatario: € 32.650,00

SUB TOTALE (Valore di mercato stimato - decurtazioni): € 325.182,62

SUB TOTALE in c.t.: € 325.200,00

Al fine di considerare eventuali vizi occulti del bene venduto per effetto delle procedure esecutive, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione,

l'esposizione al rischio sismico, nonché tutto quanto rilevato e non, ed altresì al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene idoneo applicare una **riduzione del 15%** sul valore sopra calcolato. Applicando tale riduzione si ottiene:

PREZZO A BASE D'ASTA

LOTTO 1 in c.t.: € 276.400,00 (Euro duecentoseptantaseimilaquattrocento/00 in c.t.)

LOTTO 2:

Descrizione attuale del Lotto: Appartamento al piano terra, via Castello n°17 (ex n°3), Bacoli

Superficie commerciale in c.t.: 23,00 mq

Destinazione d'uso prevista a seguito della regolarizzazione urbanistica: Deposito (Cat. C/2)

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile che, alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6, ha subito nel tempo rilevanti ampliamenti abusivi, allo stato non sanabili. Sono stati quantificati i costi di demolizione delle opere abusive per la riduzione in pristino del cespite, altresì in ragione dell'*Ordinanza di demolizione n. 142/2000* emessa dal Comune di Bacoli a seguito del *Rapporto opere abusive* del 12.06.2012 (cfr. All. 7d).

In previsione, quindi, del ripristino dell'originaria configurazione, la superficie utile dell'immobile risultante dalle opere previste per assicurare la regolarizzazione urbanistica del cespite - che si stima pari a 14,75 mq - risulterebbe inferiore alla superficie minima individuata dalla normativa di riferimento (D.M. 5 luglio 1975) in base alla quale per un alloggio monostanza, per una persona, la superficie minima, comprensiva dei servizi, non può essere inferiore a mq 28,00.

Alla luce delle ragioni sopra esposte, l'immobile oggetto di stima, non sarà valutato in funzione della categoria catastale abitativa che attualmente connota il cespite (A/4), attribuita a seguito di ampliamenti realizzati in assenza di alcun titolo abilitativo, ma facendo riferimento alla destinazione d'uso C/2 attribuita al subalterno prima del menzionato ampliamento abusivo e pertanto, il valore dell'immobile sarà formulato assumendo quale parametro di ricerca, valori di compravendita riferiti al mercato immobiliare di beni con destinazione d'uso *deposito - magazzino*.

Borsini di riferimento e fonti dirette

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato www.borsinoimmobiliare.it, e della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (Cfr. All. 11) assumendo quale categoria di riferimento, immobili a destinazione d'uso deposito. I valori puntuali e di zona, a titolo di mero confronto, sono stati reperiti presso piattaforme on-line per la pubblicazione e la ricerca di annunci immobiliari e agenzie immobiliari.

Tab. 3 _ BORSINI IMMOBILIARI (deposito)

Indagini	Zona	Valori di Vendita (Euro/mq.)	
		min	max
Quotazioni O.M.I. Anno 2023 Sem.1	Semicentrale / Baia – Punta Epitaffio Magazzini	420	860,00
Metroquadro	Semicentrale: via Risorgimento, via Castello, via Augusto, Bacoli	450,00	
Borsinoimmobiliare.it	Centrale: Baia Cantieri, Castello, Porto Punta Epitaffio Zona Ristoranti	309	820
Quotazioni Parametriche di riferimento Media Aritmetica tra i valori min e max		551,50 €/mq	

Tab. 4 _ FONTI DIRETTE AGENZIE IMMOBILIARI/PRIVATI (deposito)

Indagini	Zona	Sup. commerciale (Mq)	Valore di vendita (Euro)	Valore unitario (Euro/mq)
Privato	Via Lucullo	20,00	50.000,00	2.500,00
		45,00	21.750,00	483,33
Privato	Via Torregaveta	100,00-	35.000,00	350,33
Media Aritmetica tra i valori min e max				1.111,22

Le indagini di mercato condotte presso le società immobiliari *in situ*, rilevano una forte oscillazione dei valori unitari di compravendita per i locali ad uso deposito, derivante dall'utilizzo spesso improprio dei cespiti appartenenti a detta tipologia.

Per meglio descrivere le attuali condizioni d'uso dell'immobile oggetto di stima, che presenta caratteristiche costruttive tecnologiche e di rifiniture di livello nettamente superiore alle locali richieste di mercato per fabbricati ad uso deposito, si reputa congruo adottare un valore di mercato da porre a base di calcolo, determinato dalla media tra il massimo valore fornito dall'attuale mercato - per destinazione d'uso deposito nella zona di riferimento - pari a 2.500,00 €/mq (Cfr. Tab.4 _ *fonti dirette*) e il valore di vendita massimo fornito dalle quotazioni parametriche dei borsini immobiliari - pari a 860,00 €/m² (Tab.3_ *fonti indirette*). Dalla media dei due valori si ottiene, al lordo di adeguamenti e correzioni, un valore di mercato unitario pari a **1.680,00 €/m²**.

Analisi dei coefficienti correttivi

Al valore parametrico unitario determinato mediante l'analisi dei mercati immobiliari devono essere applicati degli appropriati **coefficienti correttivi** che tengano conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte.

In riferimento alla destinazione d'uso valutata nella presente stima, saranno valutate le caratteristiche in funzione dell'adeguamento del cespite alle condizioni d'utilizzo previste per i locali di deposito. In tal senso, un maggiore peso verrà attribuito alla visibilità del cespite e alla sua accessibilità.

Come innanzi specificato, il fabbricato cui appartiene il bene, di remota edificazione, è in mediocre stato di manutenzione ed è posto in un contesto caratterizzato da un elevato pregio paesaggistico.

In considerazione ai requisiti di funzionalità dei locali con destinazione *deposito*, è utile al riguardo evidenziare che l'immobile oggetto di stima non è visibile dalla strada principale, ed è raggiungibile solo percorrendo un viale secondario da via Castello; esso ha accesso dall'area pertinenziale del fabbricato, non carrabile; ed infine, la dimensione del vano d'accesso al deposito non potrà essere ampliata poiché nell'area in cui ricade non sono ammessi interventi che comportino la modifica dei prospetti. Il cespite versa in buone condizioni di manutenzione (superiori agli standard per locali deposito) e può considerarsi libero per l'assenza di contratti di locazione in corso di validità.

Pertanto i coefficienti adottati, per locale ad uso deposito, sono:

- coefficiente di vetustà del fabbricato (in questo maggiore di 40 anni) e stato manutentivo delle parti comuni (mediocre - già considerato nel valore di stima posto a base di calcolo) = 1,00
- stato di possesso = 1,00
- stato d'uso e manutenzione (buono) = 1,10
- visibilità – raggiungibilità (accesso indiretto da area cortilizia) = 0,95
- accessibilità (dimensioni standard del vano d'accesso) = 0,95
- incidenza vincolo archeologico = 0,95

Calcolo del coefficiente correttivo α :

$$\alpha = 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 0,94$$

Applicando il coefficiente correttivo al valore di mercato medio, si ottiene:

$$Vm = Vm_{med} \times \alpha = 1.680,00 \text{ €/m}^2 \times 0,94 = 1.579,20 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio decurtato o incrementato dagli opportuni coefficienti, per la superficie commerciale, otteniamo il valore di mercato dell'immobile

$$Vm = 1.579,20 \text{ €/mq} \times 23,00 \text{ mq} = \text{€ } 36.321,60$$

Correzione del prezzo di mercato (ex 568 c.p.c e succ. mm. e ff.):

Decurtazione costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

▪ **Regolarizzazione urbanistica:**

Demolizione soppalco e bagno, ripristino pareti perimetrali € 15.170,00

▪ **Per aggiornamento catastale (cambio destinazione d'uso) € 500,00**

Totale oneri e costi a carico dell'aggiudicatario: € 15.670,00

SUB TOTALE (Valore di mercato stimato - decurtazioni): € 20.651,60

SUB TOTALE in c.t.: € 20.650,00

Al fine di considerare eventuali vizi occulti del bene venduto per effetto delle procedure esecutive, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, l'esposizione al rischio sismico, l'impossibilità di completare la verifica della regolarità Urbanistico-Edilizia con la planimetria d'impianto del 1939/1940, nonché tutto quanto rilevato e non, ed altresì al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene idoneo applicare una **riduzione del 20%** sul valore sopra calcolato

Applicando tale riduzione si ottiene:

PREZZO A BASE D'ASTA - LOTTO 2: € 16.500,00 (Euro sedicimilacinquecento/00)

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Gli immobili sono pignorati per intero.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Dai certificati prodotti si riscontra che il Sig.

coniugati dal 19.10.1990 e che, con successivo atto del 03.09.1996 a rogito del Notaio Renato Ferrara del distretto notarile di Napoli, i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

In data 08.06.2010 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi con provvedimento n. 452/10 del Tribunale di Napoli.

Indirizzi di residenza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1: Verbali di accesso

Allegato n. 2: Ispezioni ipotecarie

- 2a) Ispezione ipotecaria soggetto:
- 2b) Ispezione ipotecaria soggetto:
- 2c) Ispezione Ipotecaria per immobile: NCEU Bacoli, Fol. 12, P.IIa 55, Sub. 4
- 2d) Ispezione Ipotecaria per immobile: NCEU Bacoli, Fol. 12, P.IIa 55, Sub. 5
- 2e) Ispezione Ipotecaria per immobile: NCEU Bacoli, Fol. 12, P.IIa 55, Sub. 12

Allegato n.3: Titolo di provenienza

- 3a) Atto di compravendita: notaio Ferrara Renato del 03/11/1999

Allegato n. 4: Documentazione Catastale

- 4a) Visura storica NCEU Bacoli, Fol. 12, P.IIa 55, Sub. 4
- 4b) Visura storica NCEU Bacoli, Fol. 12, P.IIa 55, Sub. 5
- 4c) Visura storica NCEU Bacoli, Fol. 12, P.IIa 55, Sub. 12
- 4d) Planimetria catastale NCEU Bacoli, Fol. 12, P.IIa 55, Sub. 4
- 4e) Planimetria catastale NCEU Bacoli, Fol. 12, P.IIa 55, Sub. 5
- 4f) Planimetria catastale NCEU Bacoli, Fol. 12, P.IIa 55, Sub. 12
- 4g) Vax Catasto Terreni fol 12 p.IIa 1624
- 4h) Richiesta UTP planimetria d'impianto sub.12
- 4i) Istanza rettifica VAX
- 4l) Elaborato planimetrico

Allegato n. 5: Documentazione fotografica

- 5.a) Inquadramento area foto satellitari
- 5.b) Foto esterno
- 5.c) Planimetria con coni ottici e fotografie numerate LOTTO 1
- 5.c) Planimetria con coni ottici e fotografie numerate LOTTO 2

Allegato n. 6: Documentazione grafica

- 6.a) Planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi
- 6.b) Sovrapposizione planimetrie catastali e planimetrie stato dei luoghi
- 6.c) Rappresentazione grafica degli interventi realizzati in assenza di titoli autorizzativi

Allegato n. 7: Documentazione urbanistico-edilizia

- 7.a) Istanze di accesso agli atti



7.b) Risposte UTC

7.c) D.I.A. prot. 1361 del 24.01.2000

7.d) Relazione di sopralluogo del 12.06.2000

7.e) Ordinanza di demolizione di opere abusive n. 142/2000

7.f) Rapporto opere abusive del 31.07.2000

7.g) Rapporto opere abusive del 02.10.2000

7.h) Rapporto opere abusive del 29.11.2000

7.i) Rapporto opere abusive del 20.04.2002

7.l) Rapporto opere abusive del 19.07.2002

7.m) Rapporto opere abusive del 19.04.2011

7.n) Rapporto opere abusive del 19.04.2011

7.o) Ordinanza di demolizione delle opere abusive n. 65/2011

7.p) Istanza di condono ai sensi della L. 326/03 (istanza di definizione degli illeciti edilizi)

7.q) Certificato destinazione urbanistica

Allegato n. 8: Relazione introduttiva sull'individuazione dell'immobile**Allegato n. 9: Risposta dell'Agenzia delle Entrate sulla verifica contratti di locazione****Allegato n. 10: Vincolo archeologico****Allegato n. 11: Documentazione per la Stima****Allegato n. 12: Stima dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi****Allegato n. 13: Certificati di residenza e di matrimonio degli esecutati****Allegato n. 14: Prove di spedizione alle parti dell'elaborato peritale**

Tanto in assolvimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice e che in fede si sottoscrive.

Arch. Valeria Ferrara