

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

████████████████████, creditore procedente rappresentato e difeso dall'avv. Roberto Esposito

Contro

████████████████████, debitori eseguiti

\*\*\*\*\*

**INDICE:**

<b>1. Premessa</b>	pag 1
<b>2. Svolgimento delle operazioni di consulenza</b>	pag 2
<b>3. Risposta al quesito</b>	pag 3
<b>4. Conclusioni</b>	pag 19
<b>5. Elenco allegati</b>	pag 20

\*\*\*\*\*

**1. Premessa**

Con ordinanza del 30-12-2013 la S.V.I. nominava me sottoscritto ing. Giorgio Saggiomo, con studio in Napoli alla via Vicinale Campanile n. 96, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare, incardinata al numero R.G.E. 894/2012 presso la V, sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Napoli, promossa da ██████████

████████████████████ invitandomi a comparire nell'udienza del 22/01/2014, per il giuramento di rito e per il conferimento dell'incarico. In quella udienza mi fu conferito il MANDATO che si allega in copia alla presente relazione di consulenza (vedi ALL.1- *Mandato*).

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del mio elaborato al creditore procedente ██████████

████████████████████, ai debitori eseguiti sigg. ██████████

████████████████████, proprietari per intero del compendio de quo. Si ricorda che entro 15 giorni prima della prossima udienza, è possibile far pervenire presso il mio studio sito in Napoli alla via Vicinale Campanile n. 96 (telex 0815886352; PEC

[giorgio.saggiomo@ordingna.it](mailto:giorgio.saggiomo@ordingna.it)), eventuali note di osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica.

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Conformemente a quanto stabilito nell'udienza in cui prestai giuramento di rito, convocai le parti in causa tramite raccomandata a/r ovvero posta elettronica certificata per dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica il giorno **12 Febbraio 2014 alle ore 11,00** presso gli immobili dei sigg. [REDACTED], in Sant'Antimo (NA) alla via Tommaso Campanella, 12. In quella occasione lo scrivente ha rinvenuto la presenza del sig. [REDACTED], proprietario degli immobili oggetto di procedura.

Si procede ad un sopralluogo degli immobili oggetto di procedura gli immobili identificati con i seguenti dati catastali:

- A. Comune di Sant'Antimo (NA), foglio 5, particella 307, sub 6 (già sub 3);
- B. Comune di Sant'Antimo (NA), foglio 5, particella 307, sub 7 (già sub 4);
- C. Comune di Sant'Antimo (NA), foglio 5, particella 307, sub 1 (bene comune non censibile).

**L'immobile A- SUB 6 (GIÀ SUB 3)** risulta ad oggi diviso in due parti di cui: una è occupata, senza alcun contratto di locazione, dai genitori del sig. [REDACTED]; l'altra è attualmente libera poiché sono in corso d'opera lavori di ristrutturazione. Il sig. [REDACTED] riferisce che per i lavori in corso d'opera, che tra l'altro prevedono il frazionamento dell'immobile in due distinte abitazioni più piccole, non è stata presentata alcuna pratica edilizia al comune.

**L'immobile B - SUB 7 (GIÀ SUB 4)** è un locale deposito che per tale scopo viene utilizzato ed è nel possesso del sig. [REDACTED].

**Il bene C**, identificato con il SUB 1 non è un'immobile ma un'area comune che dà accesso agli immobili, tecnicamente denominata *bene comune non censibile*.

Degli immobili visionati lo scrivente ha constatato lo stato dei luoghi ed ha effettuato il rilievo metrico e fotografico. (ALL.2- Verbale di sopralluogo);

Le operazioni peritali vennero integrate con numerosi accessi anche telematici presso le banche dati dei seguenti uffici:

- Ufficio tecnico del comune di Sant'Antimo (NA)
- Conservatoria del registro immobiliare di Napoli
- Agenzia del territorio di Napoli
- Archivio notarile

### **3. Risposta al quesito.**

**PUNTO N.1** VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. (ESTRATTO DEL CATASTO E CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, OPPURE CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI) SEGNALANDO AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI;

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti presenti in fascicolo e consultato i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, ha verificato che la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. è completa.

**PUNTO N.2** PREDISPONGA SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO); ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'ART. 30 DEL DPR 6 GIUGNO 2001, N.380, DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA;

**Trascrizione nn.24954/15625 in data 16 Maggio 2008** dell'atto di compravendita a rogito del notaio Maria Luisa D'Anna in data 12 Maggio 2008 repertorio n. 97019 con il quale i coniugi [REDACTED] hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni dai coniugi [REDACTED]

[REDACTED], la consistenza individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 5 particella 307, subalterno 1, bene comune non censibile, piano T; particella 307, subalterno 4, categoria C/2, classe 3, piano S1;

particella 307, subalterno 3, categoria A/2, classe 4, vani 6, Via Tommaso Campanella, 12, piano T;

Gli immobili risultano correttamente identificati con i dati catastali al tempo in cui la nota è stata trascritta.

**Trascrizione nn. 5471/4874 in data 22 Gennaio 1973** dell'atto di compravendita a rogito del notaio Domenico Pelosi in data 23 Dicembre 1972 con il quale i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] hanno acquistato da [REDACTED] [REDACTED], il terreno sul quale è stata costruita la consistenza individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 5 particella 307, subalterno 1, bene comune non censibile, piano T; particella 307, subalterno 4, categoria C/2, classe 3, piano S1; particella 307, subalterno 3, categoria A/2, classe 4, vani 6, Via Tommaso Campanella, 12, piano T;

L'immobile risulta correttamente identificato con i dati catastali al tempo in cui la nota è stata trascritta.

Al ventennio in esame l'immobile pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca iscritta ai nn. 24955/5393 in data 16 maggio 2008 per la somma di € 464.000 a favore del BANCO DI NAPOLI SPA, con sede in Napoli, a garanzia di un mutuo di € 232.000 della durata di 30 anni concesso ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] con atto del notaio Maria Luisa D'Anna in data 12 Maggio 2008 repertorio n. 97020;
2. Ipoteca legale iscritta in data 15 Aprile 2011 ai nn. 15857/2478 per la somma di euro 150.369,88 a favore di Equitalia Polis SPA (domicilio ipotecario eletto in Napoli, via Bracco n.20) contro [REDACTED] per ½;
3. Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2° in data 15 Giugno 2012 al n. 24904 di registro generale e n. 19067 di registro particolare contro [REDACTED] [REDACTED] a favore di BANCO DI NAPOLI SPA, con sede in Napoli, codice fiscale 04485191219, sulla piena proprietà degli immobili siti in Napoli alla Via Tommaso Campanella, 12, distinti in catasto fabbricati al foglio 5, particella 307, subalterni 4, 1 e 3.

(ALL.3- *Visure da conservatoria*);

**PUNTO N.3** *ACQUISISCA COPIA DEL TITOLO D'ACQUISTO IN FAVORE DEL DEBITORE OPPURE DEL SUO DANTE CAUSA, OVE IL DEBITORE ABBLA ACQUISTATO IL BENE IURE HEREDITAS (SE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI)*

Lo scrivente ha acquisito la trascrizione del titolo di acquisto in favore del debitore.

**PUNTO N.4:** *DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO INDICANDO DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI, VERIFICANDO I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO ED EVIDENZIANDO IN CASO DI DIFFORMITÀ: A) SE I DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO, IN QUESTO CASO LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO;*

In data 12/02/2014 lo scrivente ha svolto il sopralluogo tecnico gli immobili di proprietà dei sigg. [REDACTED] siti in Sant'Antimo (NA) alla Via Tommaso Campanella,12, di seguito elencati:

- A. Comune di Sant'Antimo (NA), foglio 5, particella 307, sub 6 (già sub 3);
- B. Comune di Sant'Antimo (NA), foglio 5, particella 307, sub 7 (già sub 4);
- C. Comune di Sant'Antimo (NA), foglio 5, particella 307, sub 1 (bene comune non censibile).

Trattasi di un piccolo fabbricato, composto da un due livelli di cui uno seminterrato, con struttura portante a telai in cemento armato e solai del tipo latero cementizio.

DESCRIZIONE DEL BENE A

1° PIANO CENSITO AL NCEU CON I DATI:

COMUNE DI SANT'ANTIMO (NA), FOGLIO 5, PARTICELLA 307, SUB 6 (GIÀ SUB 3)

L'appartamento è posto al primo piano rialzato del fabbricato. Il portone metallico di colore grigio prospettante sulla via Tommaso Campanella, in corrispondenza del civico n.12, consente l'accesso al bene comune non censibile identificato con sub 1 e precisamente all'androne che conduce al cortile interno sulla destra del quale vi è il vano scala. Percorrendo due rampe del vano scala si sbarca sul balcone dell'immobile de quo.

**DALL'OSSERVAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ORIGINARIA**, avente data di presentazione 17.03.2008, risulta che sul balcone a cui si sbarca dal vano scala è presente, in prossimità della scala, una porta di ingresso per l'accesso all'immobile e successivamente due porte finestre. Trattasi di un'unica unità immobiliare, composta da salone, corridoio, ripostiglio, tre camere da letto, cucina, bagno, balcone e ripostiglio esterno.

**DAL RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI** risulta che sul balcone sono presenti due porte d'ingresso ed una porta finestra. Le due porte d'ingresso conducono attualmente a due distinti immobili, infatti, sono in corso d'opera lavori di ristrutturazioni nell'ambito dei quali si sta realizzando *sine titulo* il frazionamento dell'immobile in due distinte unità immobiliari.

**PRIMO IMMOBILE:** al primo dei due immobili si accede tramite la prima porta d'ingresso dell'immobile sulla sinistra per chi sbarca al primo piano percorrendo il vano scala. L'immobile è composto da tre stanze, corridoio e Wc ed è attualmente incompleto e non abitabile, infatti in una delle stanze al momento dell'accesso era stato parzialmente demolito un tramezzo e non è ancora stata realizzata la cucina.

Attualmente l'immobile non è abitato ed è sprovvisto di corrente elettrica. Sono in fase di completamento lavori edili di ristrutturazione pertanto l'appartamento all'interno si presenta incompleto.

L'appartamento è luminoso poiché tutti gli ambienti ad eccezione del disimpegno ricevono illuminazione diretta. Si precisa che il bagno pur non essendo dotato di una finestra che consente l'affaccio è dotato di una luce che consente l'accesso di luce ed il ricambio di aria con l'esterno.

Le PARETI della cucina sono rifinite con carta da parati fino a 1 mt e tinteggiatura murale per interni fino al soffitto. Fa eccezione la parete attrezzata rifinita con piastrelle in ceramica standard fino all'altezza di 1,60 mt mentre la parte superiore è rifinita con tinteggiatura murale per interni. La pavimentazione è del tipo in piastrelle in ceramica di tipo standard.

Le PARETI del disimpegno n.2, della stanza n.2 e della stanza n.3 sono rifinite con carta da parati fino a 1 mt e con tinteggiatura murale per interni fino al soffitto mentre la pavimentazione è del tipo in piastrelle in ceramica di tipo standard.

Le pareti del locale WC sono rifinite con piastrelle in ceramica di tipo standard fino all'altezza di 1,60 metri mentre la parte superiore è rifinita con tinteggiatura murale per interni, la pavimentazione è del tipo in mattonelle in ceramica di tipo standard.

I soffitti di tutti gli ambienti sono rifiniti con tinteggiatura murale per interni di colore bianco.

**SECONDO IMMOBILE:** al secondo dei due immobili si accede tramite la terza porta finestra per chi, sbarcando al primo piano dal vano scala, percorre interamente il balcone dell'immobile

che, attualmente a causa della trasformazione in corso d'opera, assume funzione di ballatoio comune. L'immobile, che si presenta attualmente completo nelle finiture, è composto da cucina pranzo, stanza, disimpegno e Wc ed è abitato dai genitori del sig. [REDACTED].

Le PARETI della cucina sono rifinite con tinteggiatura murale per interni a tutta altezza. Fa eccezione la parete attrezzata e l'adiacente angolo rifiniti con piastrelle in ceramica standard fino all'altezza di 2,70 mt mentre la parte superiore è rifinita con tinteggiatura murale per interni. La pavimentazione è del tipo in piastrelle in ceramica di tipo standard.

Le PARETI del disimpegno n.1 e della stanza n.1 sono rifinite con tinteggiatura murale per interni a tutta altezza mentre la pavimentazione è del tipo in piastrelle in ceramica di tipo standard.

Le pareti del locale WC sono rifinite con piastrelle in ceramica di tipo standard fino all'altezza di 2,70 metri mentre la parte superiore è rifinita con tinteggiatura murale per interni, la pavimentazione è del tipo in mattonelle in ceramica di tipo standard.

I soffitti di tutti gli ambienti sono rifiniti con tinteggiatura murale per interni di colore bianco. L'appartamento è luminoso poiché tutti gli ambienti ad eccezione del disimpegno ricevono illuminazione diretta.

Completa l'immobile attualmente diviso *sine titulo* il balcone prospettante sul cortile interno del fabbricato che ad oggi assume funzione di ballatoio di accesso ai due immobili.

Le superfici calpestabili degli ambienti che compongono l'immobile complessivo sono le seguenti:

**PRIMO IMMOBILE**

• K (cucina)	Superficie =	24,25 mq
• D1 (disimpegno)	Superficie=	3,34 mq
• Wc (bagno)	Superficie=	4,39 mq
• S1 (stanza n.1)	Superficie=	15,01 mq

**SECONDO IMMOBILE**

• S2 (stanza n.2)	Superficie=	30,04 mq
• K2 (cucina n.2)	Superficie=	16,80 mq
• S3 (stanza n.3)	Superficie=	12,98 mq
• D2 (disimpegno n.2)	Superficie=	5,51 mq
• <u>Wc2 (bagno n.2)</u>	Superficie=	<u>4,02 mq</u>
	TOTALE=	116,34 mq
• B (balcone)		11,39 mq

(ALL.4- planimetria dello stato dei luoghi sub 6 già sub 3; ALL.5- visura e planimetria catastale precedente all'aggiornamento del 17.03.2008 e ALL.6- planimetria catastale originaria del 14.01.1987)

DESCRIZIONE DEL BENE **B**

PIANO S1, CENSITO AL NCEU CON I DATI:

COMUNE DI SANT'ANTIMO (NA), FOGLIO 5, PARTICELLA 307, SUB 7 (GIÀ SUB 4)

Trattasi di un locale deposito, posto al piano seminterrato a cui si accede direttamente dalla Via Tommaso Campanella, 12, tramite un portone di ingresso in metallo, ampio circa 2,20 mt, con apertura ad un battente.

Le PARETI sono rifinite al rustico ovvero sono prive di intonaco e risulta visibile la muratura in tufo di cui sono composte le pareti perimetrali dell'immobile.

La PAVIMENTAZIONE è rifinita al rustico e pertanto vi è solo un massetto di cemento.

Il SOFFITTO è rifinito al rustico, pertanto è visibile la carpenteria ed il verso di orditura del solaio latero cementizio con cui sono stati realizzati gli orizzontamenti.

L'ingresso di luce ed aria all'immobile è consentito dalla presenza di due luci.

L'ambiente è composto da una unica superficie calpestabile avente superficie pari a 79,60 mq. (ALL.7- planimetria dello stato dei luoghi sub 7 già sub 4, ALL.8- planimetria catastale precedente l'aggiornamento del 14.01.1987 e ALL.10- planimetria catastale aggiornata il 9.4.2014)

DESCRIZIONE DEL BENE **C**

BENE COMUNE NON CENSIBILE AL PIANO T, RIPIANTATO AL NCEU CON I DATI:

COMUNE DI SANT'ANTIMO (NA), FOGLIO 5, PARTICELLA 307, SUB 1

Trattasi di bene comune non censibile ovvero di uno spazio comune che consente l'accesso ad alcune unità immobiliari urbane tra cui l'immobile A. È composto da un androne coperto e da un cortile interno il tutto avente una superficie pari a circa 137,80 mq di cui 53 mq relativi all'androne.

La pavimentazione è del tipo in scaglie di marmo.

(ALL.11- elaborato planimetrico)

**PUNTO N.5** PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE E REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE.

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto laddove necessario.

Per l'immobile **A** con dati catastali: foglio 5, particella 307, sub 6 (già sub 3) è stata presentata scheda di variazione con protocollo n° NA0125053 del 28/03/2014.

Per l'immobile **B** avente i dati catastali: foglio 5, particella 307, sub 7 (già sub 4), è stata presentata scheda di variazione con protocollo n° NA0145147 del 09/04/2014.

Il tutto per rendere le planimetrie catastali conformi all'attuale stato dei luoghi.

(ALL.9- *planimetria catastale aggiornata sub 6 ex sub 3*, ALL.10- *planimetria catastale aggiornata sub 7 ex sub 4* e ALL.11- *elaborato planimetrico*)

**PUNTO N.6** INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade nella zona E- "Agricola" del Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Antimo. In tale area "è consentita l'edificazione al solo servizio delle attività agricole nei limiti dell'indice di zona (0,03 mc/mq) con una altezza massima di m. 7,30".

(ALL.12- *stralcio PRG e norme di attuazione zona E- Agricola* e ALL.14- *mappa del catasto terreni*)

**PUNTO N.7** INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ. IN CASO DI COSTRUZIONE REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO- EDILIZIA, DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCONTRATI E DICA SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE IN BASE AL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 46, COMMA 5°, DEL DPR 6 GIUGNO 2001, N. 380 E 40, COMMA 6° DELLA L. 28 FEBBRAIO 1985, N.47 (E SUCCESSIVE MODIFICHE)

Per il piccolo edificio composto dagli immobili pignorati è stata rilasciata concessione edilizia n°857 del 16 Marzo 2007 in base alla legge n° 724 del 1994. L'istanza fu presentata dal sig. [REDAZIONE], con protocollo n° 5036 del 28/02/1995.

Per entrambi gli immobili non esiste la dichiarazione di agibilità.

**BENE A**  
1° PIANO CENSITO AL NCEU CON I DATI:  
COMUNE DI SANT'ANTIMO (NA), FOGLIO 5, PARTICELLA 307, SUB 6 (GIÀ SUB 3)

L'immobile **foglio 5, particella 307, sub 6 (già sub 3)** è oggetto attualmente di lavori edili sine titolo tra cui lo spostamento di alcune tramezzature interne ed in particolare è la realizzazione di un frazionamento catastale dell'unità catastale originaria in due distinte unità immobiliari. Tale operazione è successiva al pignoramento dell'immobile, la cui trascrizione è avvenuta in data 15 Giugno 2012 al n. 24904 di registro generale e n. 19067 di registro particolare.

Gli interventi sono conformi alla normativa urbanistica vigente e potrebbero essere sanati tramite accertamento di conformità (art. 36- 37 D.P.R. 380/01) ma il sig. ██████████ non aveva titolo per frazionare l'immobile poiché già pignorato e quindi dovrà essere ripristinata l'unità dell'immobile.

I costi per il ripristino della unica unità immobiliare sono quelli per la realizzazione di una porta interna a collegamento delle due unità immobiliari ed ammontano ad € 500,00 circa.

Per quanto riguarda lo spostamento delle tramezzature interne non occorre ripristinare lo stato dei luoghi in quanto lo stato attuale può essere sanate tramite accertamento di conformità.

I costi di regolarizzazione urbanistica sono i seguenti:

- CONFORMITÀ URBANISTICA:
  - Regolarizzazione della situazione attuale tramite ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ (art. 36- 37 D.P.R. 380/01); la difformità riscontrata consiste nella fusione di due unità in un'unica unità immobiliare urbana; Oneri: oblazione prevista: € 516,00 - oneri tecnico: € 1.000,00.

**BENE B**  
PIANO S1, CENSITO AL NCEU CON I DATI:  
COMUNE DI SANT'ANTIMO (NA), FOGLIO 5, PARTICELLA 307, SUB 7 (GIÀ SUB 4)

L'immobile **foglio 5, particella 307, sub 7 (già sub 4)** è stato oggetto di alcune lievi modifiche, quale la chiusura di alcune finestre e la demolizione di un tramezzo interno.

Non occorre ripristinare lo stato dei luoghi in quanto tali interventi sono conformi alla normativa urbanistica e lo stato attuale può essere sanato tramite accertamento di conformità.

I costi di regolarizzazione urbanistica sono i seguenti:

- CONFORMITÀ URBANISTICA:
  - Regolarizzazione della situazione attuale tramite ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ (art. 36- 37 D.P.R. 380/01); la difformità riscontrata consiste nella fusione di due unità in un'unica unità immobiliare urbana; Oneri: oblazione prevista: € 516,00 - oneri tecnico: € 1.000,00.

**PUNTO N.8** 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 RELATIVI CONFINI E (SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE) ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO; ALLEGHI IN QUESTO CASO, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE;

Gli immobili pignorati sono:

- A. Comune di Sant'Antimo (NA), foglio 5, particella 307, sub 6 (già sub 3);
- B. Comune di Sant'Antimo (NA), foglio 5, particella 307, sub 4;
- C. Comune di Sant'Antimo (NA), foglio 5, particella 307, sub 1 (bene comune non censibile).

È possibile vendere i due beni pignorati in due lotti ovvero l'immobile A e l'immobile C devono essere necessariamente essere venduti insieme poiché l'immobile C è uno spazio comune che consente l'accesso al bene mentre l'immobile B può essere oggetto di una vendita separata.

**PUNTO N.9** DICA, QUALORA L'IMMOBILE SIA STATO PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA E, PROCEDA, IN QUESTO CASO, ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI (PROCEDENDO OVE NECESSARIO ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI ED ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO ALLEGANDO I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE) INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI E TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI E PREVEDENDO GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; PROCEDA, IN CASO CONTRARIO, ALLA STIMA DELL'INTERO ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ EVENTUALMENTE ANCHE ALLA LUCE DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 577 CPC DALL'ART. 846 CC E DALLA L.3 GIUGNO 1940, N. 1078.

Gli immobili sono pignorati per interno.

**PUNTO N.10** ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMAMENTE DI POSSESSO ACCERTANDO SE ESSO HA DATA CERTA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; VERIFICHI SE RISULTANO REGISTRATI PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DEGLI ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ PUBBLICA DI SICUREZZA AI SENSI DELL'ART. 12 DEL DL 21/03/1978, N. 59, CONVERTITO IN L. 18 MAGGIO 1978, N. 191; QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA INDICHI LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL RELATIVO GIUDIZIO;

L'immobile foglio 5, particella 307, sub 6 (già sub 3) è attualmente parzialmente occupato abitato dai genitori del sig. [REDACTED], i quali occupano il primo immobile senza alcun contratto.

L'immobile foglio 5, particella 307, sub 7 (già sub 4) è invece nel pieno possesso del sig. [REDACTED] il quale ne detiene le chiavi di accesso.

**PUNTO N.11** OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE;

Non si verifica l'esistenza della circostanza di cui allo specifico quesito.

**PUNTO N.12** INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ; ACCERTI L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (SEGNALANDO SE GLI STESSI RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, OVVERO SARANNO CANCELLATI O RISULTERANNO NON OPPONIBILI AL MEDESIMO); RILEVI L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVILI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE DEL RISCATTO;

Non è costituito un condominio e non esiste un amministratore condominiale pertanto non ci sono oneri condominiali da pagare.

**PUNTO N.13:** DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE CON ESPRESSA E COMPIUTA INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA, OPERANDO LE OPPORTUNE DECURTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA CONSIDERANDO LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE E COME OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA I SOLI CONTRATTI DI LOCAZIONE E I PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE AVENTI DATA CERTA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

La determinazione del valore di mercato degli immobili viene di seguito svolta con due diversi metodi:

- a) Metodo della capitalizzazione del reddito
- b) Metodo della stima diretta



A) METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, è detto di comparazione appunto perché sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.



$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

$V_m$  =valore di mercato;

$R_n$  = reddito netto;

$r$  = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione del reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

	min. %	max. %
<b>centri di grande dimensione</b>	<b>1,00</b>	<b>5,00</b>
centri di media dimensione	1,50	5,50
centri di limitata dimensione	2,00	6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile fa parte del comune di Sant'Antimo di medio piccole dimensioni il saggio medio va da 1,50- 6,00%. Nello specifico si utilizza il valore del saggio pari a 4,00 %. Partendo dal saggio base pari a 3,75%, ottenuto come media del valore minimo a massimo, si analizzano le aggiunte e detrazioni, coincidenti con le caratteristiche positive o negative della specifica unità immobiliare. Le caratteristiche che più sensibilmente appaiono intervenire sulla definizione delle specifico saggio sono le seguenti:



1) LOCALIZZAZIONE URBANA

- Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.

- Presenza di attrezzature collettive.
- Qualificazione dell'ambiente esterno.
- Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o privato
- Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio

---

+0,125

2) CARATTERISTICHE POSIZIONALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- Caratteristiche di panoramicità
- Caratteristiche di prospicienza e di luminosità
- Quota rispetto al piano stradale

---

+0,125

3) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE DELL'EDIFICIO E DELL'IMMOBILE

- Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi
- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria
- Età dell'edificio

---

+0,00

$r = 4,00 \%$

B) METODO DELLA STIMA DIRETTA

Il *metodo della stima diretta*, si basa sulla comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, tiene conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- $K_1$  – TAGLIO. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6 % del valore quotato.

- **K<sub>2</sub> – QUALITÀ FINITURE E STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il -20% ed il + 10%.
- **K<sub>3</sub> - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- **K<sub>4</sub>- LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.
  - Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
  - Piano terra: -10% del valore quotato
  - Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato
- **K<sub>5</sub>- AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati.
- **K<sub>6</sub>- LUMINOSITÀ.** Una buona luminosità (quando cioè non necessità ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%.
- **K<sub>7</sub>- QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionalità della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel calcolo della superficie commerciale si evidenzia che: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari.

La superficie complessiva commerciale dell'appartamento è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti.

Per il calcolo delle superfici scoperte si utilizzano i criteri di ponderazione (norma UNI 10750): 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperte.

Le quotazioni base di riferimento aggiornate all'attualità vengono ricavate dalla media delle quotazioni massima e minima fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. I valori sono i seguenti:

<b>INTERROGAZIONE:</b>	ANNO 2013 - SEMESTRE 2	
<b>PROVINCIA:</b>	NAPOLI	
<b>COMUNE:</b>	SANT'ANTIMO	
<b>FASCIA/ZONA:</b>	Semicentrale/SECONDA CORONA SEMICENTRALE: V. MORAVIA, V. PIAVE, VIA A. DA MESSINA (EX VIA APPIA ST. COM. CUPA CATENA	
<b>CODICE DI ZONA:</b>	C2	
<b>MICROZONA N:</b>	2	
<b>TIPOLOGIA PREVALENTE:</b>	ABITAZIONI CIVILI	
<b>TIPOLOGIA N. 1</b>	<b>ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO</b>	
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	NORMALE	
<b>SUPERFICIE</b>	LORDA	LORDA
<b>VALORE MERCATO (€/MQ)</b>	MIN 900	MAX 1350
<b>TIPOLOGIA N. 2</b>	<b>LABORATORI</b>	
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	NORMALE	
<b>SUPERFICIE</b>	LORDA	LORDA
<b>VALORE MERCATO (€/MQ)</b>	MIN 420	MAX 840

(All.13- Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari)

**A) IMMOBILE:** COMUNE DI SANT'ANTIMO (NA), FOGLIO 5, PARTICELLA 307, SUB 6 (GIÀ SUB 3) E  
BCNC SUB 1

STIMA CON CRITERIO- COMPARATIVO			
Su=	143.24	mq	
Snr =	12	mq	
Sc=	146.14	mq	
Prezzo base [€/mq]	€ <b>1,125.00</b>	al mq	
Prezzo base		<b>164,404.69 €</b>	
COEFFICIENTI CORRETTIVI	<b>K1</b>	Taglio	0.95
	<b>K2</b>	Qualità finiture e stato di conservazione unità	1
	<b>K3</b>	Dotazione impianti	1
	<b>K4</b>	Livello di piano	1
	<b>K5</b>	Panoramicità e prospicienza	1
	<b>K6</b>	Luminosità	1.05
	<b>K7</b>	Orientamento prevalente	1
		K <sub>TOT</sub>	0.9975
		<b>Prezzo a [€/mq]</b>	<b>1,122.19 €</b>
PREZZO STIMATO			<b>163,993.68 €</b>

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO		
Canone mensile stimati		€ 650.00
Mesi annui		12
<b>Canone annuo</b>		<b>€ 7,800.00</b>
Spese annue (tasse, etc)	20%	-€ 1,560.00
Rn		€ 6,240.00
Saggio di capitalizzazione	4%	
PREZZO STIMATO		<b>€ 156,000.00</b>

VALORE MEDIO	<b>€ 159,996.84</b>
DECURTAZIONI	€ 2,016.00
PREZZO STIMATO	<b>€ 157,980.84</b>

**B) IMMOBILE:** COMUNE DI SANT'ANTIMO (NA), FOGLIO 5, PARTICELLA 307, SUB 7 (SUB 4)

STIMA CON CRITERIO- COMPARATIVO			
Su=	90.81	mq	
Snr =	0.00	mq	
Sc=	90.81	mq	
Prezzo base [€/mq]	€ <b>420.00</b>	al mq	
Prezzo base		<b>38,140.20 €</b>	
COEFFICIENTI CORRETTIVI	<b>K1</b>	Taglio	1.05
	<b>K2</b>	Qualità finiture e stato di conservazione unità	1
	<b>K3</b>	Dotazione impianti	1
	<b>K4</b>	Livello di piano	1
	<b>K5</b>	Panoramicità e prospicienza	0.95
	<b>K6</b>	Luminosità	0.95
	<b>K7</b>	Orientamento prevalente	1
		K <sub>TOT</sub>	0.947625
	<b>Prezzo a [€/mq]</b>		<b>398.00 €</b>
PREZZO STIMATO			<b>36,142.61 €</b>

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO		
Canone mensile stimati		€ 200.00
Mesi annui		12
<b>Canone annuo</b>		<b>€ 2,400.00</b>
Spese annue (tasse, etc)	20%	-€ 480.00
Rn		€ 1,920.00
Saggio di capitalizzazione	4%	
PREZZO STIMATO		<b>€ 48,000.00</b>

VALORE MEDIO	<b>€ 42,071.30</b>
DECURTAZIONI	€ 1,516.00
PREZZO STIMATO	<b>€ 40,555.30</b>

#### 4. Conclusioni

In conclusione lo scrivente, in ottemperanza al mandato conferito, dichiara che il valore di mercato dell'immobile, inteso come il più probabile prezzo per cui il bene potrà essere venduto ammonta:

- A. per l'immobile A al primo piano catastalmente identificato con i dati foglio 5 particella 307 sub 6 già sub 3 ed il bene comune non censibile C di cui al sub 1 ad € **157.980,84**;
- B. per l'immobile B al secondo piano catastalmente identificato con i dati foglio 5 particella 307 sub 7 già sub 4 ad € **40.555,30**.

Si rinvia al paragrafo 3 per le risposte ai quesiti presenti nel mandato.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Napoli, li 14/04/2014

In fede  
Il CTU  
Ing. Giorgio Saggiomo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 5. Elenco allegati

Si allegano di seguito i seguenti elaborati:

- ALL.1- *Mandato*;
- ALL.2- *Verbale di sopralluogo*;
- ALL.3- *Visure da conservatoria*;
- ALL.4- *Planimetria dello stato dei luoghi immobile A (sub 6 già sub 3)*;
- ALL.5- *Visura e planimetria catastale precedente l'aggiornamento immobile A (sub 3)*;
- ALL.6- *Planimetria catastale originaria del 1987*;
- ALL.7- *Planimetria dello stato dei luoghi immobile B (sub 7 già sub 4)*;
- ALL.8- *Visura e planimetria catastale precedente l'aggiornamento immobile B (sub 4)*;
- ALL.9- *Planimetria catastale aggiornata immobile A (sub 6 già sub 3)*;
- ALL.10- *Stralcio PRG e norme di attuazione zona E- Agricola*;
- ALL.11- *Elaborato planimetrico*;
- ALL.12- *Mappa catasto terreni con individuazione particella 307*;
- ALL.13- *Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari*;
- ALL.14- *Mappa del catasto terreni*;
- ALL.14- *Documentazione fotografica*;
- ALL.15- *Prova di spedizione alle parti.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it