

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

ASTE
GIUDIZIARIE®
A r k L a b

Concept Design, via A. Garofano n. 4 - 81031 Aversa (CE) Fax 081-19723939 cell. 3293545657

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 255/19 PROMOSSO DA UNICREDIT S.P.A.

tramite la mandataria DO BANK CONTRO OMISSIS

DATA: Ottobre 2020

L'Esperto
arch. Barbara Apa

INDICE



1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTE AI QUESITI
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI



Ill.mo Sig. G.E. dott. Alessandro Auletta

1. PREMESSA

Con ordinanza del 12.02.2020, il G.E. dott. Alessandro Auletta nominava la sottoscritta arch. Barbara Apa, con studio in Aversa alla via A. Garofalo n° 4, ed iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1916, Esperto Stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare promossa da UNICREDIT S.P.A. e per essa la mandataria DO BANK contro *Omissis*, procedimento n° 255/19. (Cfr. All. "A" – Nomina Esperto)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo un attento studio dei fascicoli, scaricati telematicamente dall'area riservata del sito www.procedure.it, la sottoscritta fissò unitamente al custode giudiziario nominato, nella persona dell'Avv. Adolfo Coppola, il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, siti in Qualiano (NA) alla via Giovanni Falcone n. 55, per il giorno 04 Giugno 2020. Alle ore 16:30, sui luoghi di causa erano presenti oltre la scrivente, i seguenti signori:

- Avv. Adolfo Coppola, in qualità di custode;
- Sig. *Omissis*, nato a Napoli il *Omissis*, in qualità di occupante.

Per il debitore esecutato e per il creditore procedente nessuno era presente.

Con i presenti si procedette ad effettuare una prima ricognizione dei luoghi di causa, successivamente, la scrivente esperì rilievi metrico-grafici e fotografici. Gli immobili pignorati consistono in un appartamento posto al secondo piano con annesso posto auto al piano seminterrato, entrambi ricadenti all'interno di un fabbricato condominiale adibito a civili abitazioni. L'appartamento risulta composto da living con angolo cottura, due camere da letto, un locale wc, disimpegno, lavanderia e terrazzino prospiciente il lato est. Il box auto, invece, collocato al piano seminterrato, si compone di un unico ambiente. In tale sede il sig. *Omissis* dichiarava di occupare l'immobile unitamente al proprio nucleo familiare, in virtù di un contratto di locazione che in detta sede non esibiva, ed il cui canone mensile di locazione, per l'abitazione ed il box auto, ammontava ad € 370,00 mensili. Alle ore 17:00 si conclusero le operazioni peritali.

(Cfr. All. "B" - Verbale di sopralluogo)

3. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO A – Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando **immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze**.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, attestante lo stato patrimoniale dello

stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo certificazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente, allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

L'Esperto ha verificato preliminarmente la completezza della documentazione depositata, mediante il modulo di controllo che si allega nella versione definitiva alla presente relazione.

Per il presente procedimento risulta depositata la seguente documentazione:

- Certificazione notarile, redatta dal notaio Andrea Zuccarello Marcolini, depositata in data 06.08.2019, la quale risulta completa, in riferimento agli immobili espropriati, dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni sia a favore che contro, estesi al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In risposta la presente quesito la scrivente precisa che, gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore esecutato, parte in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Armida Lombardi del **25.03.2004** e parte con atto di compravendita del notaio Alfonso Monda del **09.03.2011**. Di seguito si riportano i contenuti essenziali dei succitati atti di compravendita, che la scrivente ha provveduto a reperire e che si allegano alla presente relazione.

Atto di compravendita a rogito del Notaio Alfonso Monda del **09.03.2011**, rep. 176699, trascritto il 28.03.2011 ai nn. 12296/8744, con il quale la sig.ra *Omissis*, nata a Napoli il *Omissis*, coniugata in regime di separazione dei beni vende al coniuge *Omissis*, nato a Napoli il *Omissis*, (già titolare dei restanti diritti) la quota di proprietà pari ad 1/2 dell'appartamento mansardato posto al secondo piano, scala B, interno 8, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due stanze, disimpegno, bagno, con balconata a livello. Confinante a nord con vano scala e con mansarda sub 30, ad ovest con area condominiale, a sud con mansarda sub 20 e ad est con viale privato. Box auto posto al piano seminterrato della scala D-C, confinante con area di manovra, terrapieno scala D-C, box sub 155, box sub 157. Il tutto riportato al NCEU di detto comune al foglio 5, p.lla 392, sub 29, cat A/2, classe 3, vani 3,5, R.C. € 162,68 e sub 156, cat C/6, classe 4, mq 11, R.C. € 32,38.

(Cfr. All. "C" – Copia titolo d'acquisto del 09.03.2011)

Atto di compravendita a rogito del Notaio Armida Lombardi del **25.03.2004**, rep. 34336, trascritto il 16.04.2004 ai nn. 18635/13607, con il quale i coniugi *Omissis*, nato a *Omissis* (NA) il *Omissis* e *Omissis*, nata a *Omissis* (NA) il *Omissis*, coniugati in regime

di comunione legale dei beni, ciascuno per la quota di 1/2 e solidalmente per l'intero, vendono ai coniugi *Omissis*, nato a Napoli il *Omissis* e *Omissis*, nata a Napoli il *Omissis*, coniugati in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà dell'appartamento mansardato posto al secondo piano, scala B, interno 8, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due stanze, disimpegno, bagno, con balconata a livello. Confinante a nord con vano scala e con mansarda sub 30, ad ovest con area condominiale, a sud con mansarda sub 20 e ad est con viale privato. Box auto posto al piano seminterrato della scala D-C, confinante con area di manovra, terrapieno scala D-C, box sub 155, box sub 157. Il tutto riportato al NCEU di detto comune al foglio 5, p.lla 392, sub 29, cat A/2, classe 3, vani 3,5, R.C. € 162,68 e sub 156, cat C/6, classe 4, mq 11, R.C. € 32,38.

(Cfr. All. "D" – Copia titolo d'acquisto del 25.03.2004)

Ai signori *Omissis*, nato a *Omissis* (NA) il *Omissis* e *Omissis*, nata a *Omissis* (NA) il *Omissis*, gli immobili in oggetto sono pervenuti per atto di **compravendita** a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna del **22.06.1998**, rep. 73290, trascritto il 15.07.1998 ai nn. 22139/16965, per acquisto fattone dalla società *Omissis* con sede in *Omissis* (NA).

(Cfr. All. "E" – Copia titolo d'acquisto del 22.06.1998)

E' stato possibile certificare, presso l'Ufficio dello stato civile del Comune di Napoli che il sig. *Omissis* ha contratto matrimonio in detto Comune con la sig.ra *Omissis*, nata a Napoli il *Omissis*, il giorno *Omissis*, scegliendo il regime della comunione dei beni. Che con atto del 09.03.2011, rep 176698 a rogito del Notaio Alfonso Monda, i coniugi predetti hanno scelto il regime della separazione dei beni. Annotazione inserita in data 05.05.2011.

Con provvedimento del Tribunale di Napoli del 17.02.2012 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi cui all'atto di matrimonio. Annotazione inserita in data 11.04.2012.

Con convenzione di negoziazione assistita, conclusa in data 09.06.2017, trascritta nei registri di matrimonio al n. 41, parte 2, serie C, è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio controscritto.

(Cfr. All. "F" – Estratto di matrimonio)

Inoltre, dal certificato di residenza storico reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Qualiano (NA) è emerso che il sig. *Omissis* risulta immigrato da *Omissis* (MO) il 27.04.2004, risulta domiciliato in Qualiano alla via G. Falcone n. 55 dal 27.04.2004 fino al 02.02.2011, data in è emigrato per Napoli.

(Cfr. All. "G" – Certificato storico di residenza)

QUESITO B – Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio,

deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. - le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza ed al regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato, ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

2) L'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**. Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, 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;

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, previa specifica autorizzazione del giudice dell'esecuzione e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, nell'ipotesi in cui le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indichi, in ogni caso, i costi necessari da sostenere da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Diritti reali

Il diritto reale dell'immobile *de quo*, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di compravendita per Notaio Armida Lombardi del **25.03.2004**, rep. 34336, nonché dell'atto di compravendita del Notaio Alfonso Monda del **09.03.2011**, rep. 176699, il tutto come meglio riportato al quesito "A" che precede.

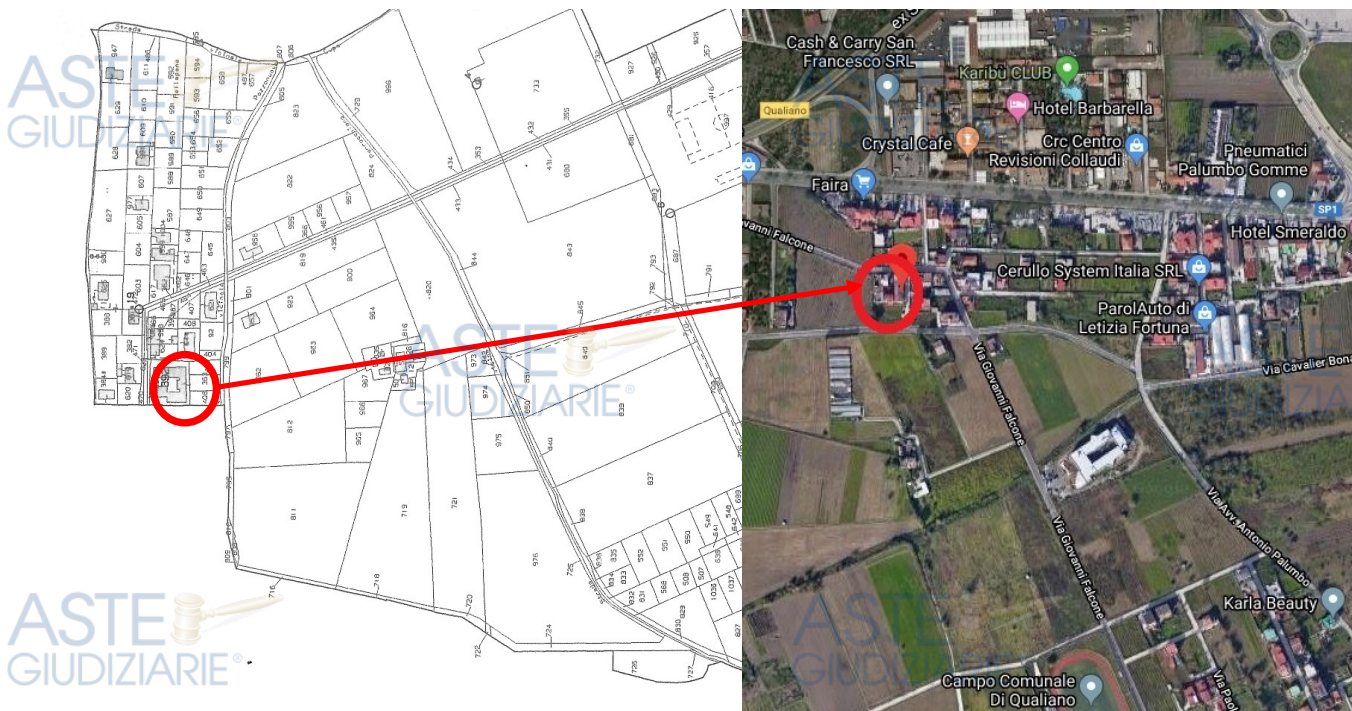
(Cfr. All. "D" – Copia titolo di proprietà del 25.03.2004) (Cfr. All. "C" – Copia titolo di proprietà del 09.03.2011)

Beni pignorati

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva si compongono di **un appartamento** con annesso **box auto** siti nel Comune di Qualiano (NA) alla località Fellapane, alla via Giovanni Falcone n. 55. L'appartamento risulta posto al secondo piano, scala B, riportato al NCEU di detto comune al foglio 5, p.lla 392, sub 29, piano 2°, cat. A/2, classe 3, vani 3,5, R.C. € 162,68. Il box auto è ubicato al piano seminterrato della scala D-C, e riportato in catasto al foglio 5, p.lla 392, sub 156, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq 11, R.C. € 32,38, il tutto intestato al Sig. *Omissis* per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Non sono state rilevate "difformità formali" tra i dati catastali identificativi indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

La scrivente, al fine di individuare esattamente l'immobile pignorato, ha provveduto a mettere al confronto la foto satellitare, reperita da Google Maps, con l'estratto di mappa del fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili *de quibus*.



Confronto della foto satellitare reperita da Google Maps e l'estratto di mappa del fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili

Lotto unico: piena ed intera proprietà di un appartamento con annesso box auto posti all'interno di un fabbricato condominiale, sito in Qualiano (NA), località Fellapane, alla via Giovanni Falcone n. 55. Il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile *de quo* è composto da tre piani fuori terra adibiti a civili abitazioni e da un piano seminterrato adibito a box auto. Esso presenta una struttura portante composta travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e tamponature esterne in laterizi forati. I tramezzi interni sono realizzati con forati da cm 8 in laterizio. Alle unità abitative si accede da via Giovanni Falcone, mediante un cancello carrabile ed uno pedonale in ferro, quest'ultimo immette in una piccola area esterna condominiale che conduce al vano scala di collegamento con i piani superiori.

L'ingresso all'appartamento *de quo* avviene dal vano scala condominiale "B", esso corrisponde all'appartamento posto sinistra da chi sale le scale. Esso confina a nord con vano scala condominiale e proprietà *Omissis*, a sud con proprietà *Omissis*, a est con via Falcone e ad ovest con area condominiale. (Cfr. All. "H" - Documentazione fotografica)

L'appartamento occupa in pianta una superficie netta utile interna di circa 70 mq, ed è composto da zona ingresso-living con angolo cottura, due camere da letto, corridoio/disimpegno, lavanderia, un locale wc ed un terrazzino prospiciente il lato ovest. Esso presenta un'altezza utile interna di mt 2,92.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con doppio vetro camera e sistema di oscuramento composto da napoletane in ferro. Le bussole interne sono in legno tamburato effetto noce, con inserti in vetro e maniglieria ottonata.

La zona living con angolo cottura, il disimpegno e la lavanderia presentano una pavimentazione in gres porcellanato di dim. 33x33 cm di colore beige venato. Il

pavimento delle camere da letto è in gres porcellanato di dim. 33x33 cm di colore bianco venato. Il rivestimento alle pareti della cucina è realizzato con mattonelle in gres porcellanato di colore beige venato di dim. 10x10 cm. Mentre, il locale wc presenta a pavimento mattonelle in gres porcellanato di dim. 30x30 cm color terra di Siena, il rivestimento alle pareti è della medesima tipologia di colore terra di Siena e beige venato, con greca decorativa posta all'altezza di un metro ed in sommità. Infine, il pavimento del terrazzino è in gres porcellanato di dim. 30x30 cm tipo cotto.

Tutte le pareti interne presentano greca decorativa posta all'altezza di 1 mt circa, esse risultano trattate con intonaco liscio e pittura del tipo lavabile a varie cromie.

La scrivente precisa che, al momento del sopralluogo ha rilevato alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali, queste hanno interessato principalmente l'appartamento e consistono nella realizzazione di una tettoia in legno e sovrastante manto di tegole a parziale copertura del terrazzino antistante la zona living, inoltre, il locale lavanderia risulta essere stato ricavato mediante la chiusura di una rientranza presente su detto terrazzino, altresì, risulta ampliato il locale wc.

Stato manutentivo: l'immobile al momento del sopralluogo versava in discrete condizioni manutentive.

Impianti: Al momento del sopralluogo l'immobile presentava dei radiatori in alluminio posti in tutti gli ambienti, ma non collegati ad alcuna caldaia. Per la produzione di acqua calda sanitaria vi è un boiler elettrico posto nel locale lavanderia. Per il riscaldamento invernale l'occupante dichiarava, in sede di sopralluogo, di utilizzare una stufa a gas portatile, mentre, per il raffrescamento estivo è stata rilevata la presenza nella zona living di un impianto di climatizzazione, composto da macchina esterna ed unità di trattamento interna.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia dotato di quadro salvavita in discreto stato manutentivo. (Cfr. All. "H" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "I" - Grafici di rilievo)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Di seguito si riportano i costi per l'acquisizione dello stesso.

Tabella costi acquisizione A.P.E.

C1	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) compresa IVA e CNPAIA	€ 200,00
----	--	----------

Tabella costi rifacimento impianti.

C2	Costo per rifacimento impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria (calcolo forfettario) IVA esclusa	€ 2.500,00
----	--	------------

Il box auto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato condominiale, con ingresso dalle scale "D-C". Ad esso è possibile accedere direttamente da via G. Falcone mediante un cancello carrabile in ferro. Da qui, mediante un rampa carrabile, si accede al piano seminterrato dove sono collocati i diversi box auto. Il box staggito corrisponde a quello centrale e posto di fronte a che accede all'area di manovra, ed è composto da un unico ambiente che occupa in pianta una superficie netta di 11,08 mq, con altezza interna utile pari a 3,39 mt. Esso confina a nord con area di manovra, a ovest con proprietà *Omissis* a est con proprietà *Omissis* e a sud con area condominiale. L'ingresso è caratterizzato da una porta in ferro zincato con apertura a battente. La pavimentazione è del tipo in battuto di cemento. Le pareti ed il soffitto risultano intonacati e tinteggiati.

Al momento del sopralluogo l'immobile versava in discreto stato manutentivo.

(Cfr. All. "H" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "I" - Grafici di rilievo)

Impianti: al momento del sopralluogo il box auto risultava dotato unicamente dell'impianto elettrico, realizzato con canaline aeree per l'alimentazione del punto luce.

Caratteristiche della zona.

L'immobile ricade in una zona periferica posta a nord-ovest del centro di Qualiano (NA), essa risulta comunque ben collegata alla Starda Provinciale 1, asse viario principale di collegamento con i paesi limitrofi, nonché all'ingresso della superstrada che collega Napoli-Caserta. Inoltre, dista pochi chilometri dal Centro commerciale di Giugliano Auchan. L'area è caratterizzata principalmente da edifici multipiano adibiti a civili abitazioni con la presenza di qualche negozio di vicinato.

Caratteristiche zone limitrofe. Pressoché simili.

Riepilogo dati metrici: (Cfr. All. "I" - Grafici di rilievo)

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

- ingresso-living con angolo cottura	mq 19,70
- disimpegno	mq 3,94
- letto matr.	mq 15,64
- cameretta	mq 9,93
- locale wc	mq 8,59
- lavanderia	mq 7,18
- terrazzino ovest = 0,25x24,62 =	mq 6,15

SC = SU + 0,25 SNR = **MQ 71,13**

BOX AUTO

- box auto	mq 11,08
------------	----------

SC = **MQ 11,08**

I calcoli sopra riportati sono stati eseguiti secondo i criteri per la valutazione patrimoniale della superficie commerciale stabiliti dalla Norma UNI 10750.

Nota: la superficie convenzionale è stata determinata mediante il calcolo:

S.U. superficie utile interna all'appartamento, computata al 100%;

S.N.R. superficie non residenziale di locali e pertinenze non residenziali computata commercialmente al 50%;

S.N.R. superfici non residenziali quali terrazzi e balconi computata commercialmente al 25%;

S.N.R. superfici non residenziali quali patii e porticati computata commercialmente al 35%;

S.N.R. superfici non residenziali quali giardini di ville e villini computata commercialmente al 10%;

L'Esperto, nel verificare la completezza della documentazione depositata, si è accertato che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, come pure nella nota di trascrizione del pignoramento, sono i seguenti:

Appartamento sito nel comune di Qualiano (NA), località Fellapane, alla via Giovanni Falcone n. 55, posto al secondo piano, scala E, riportato al NCEU di detto comune al **foglio 5, p.lla 392, sub 29**, piano 2°, int. 8, scala B, cat. A/2, classe 3, vani 3,5, R.C. € 162,68, e **box auto** riportato al NCEU di detto comune al **foglio 5, p.lla 392, sub 156**, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq 11, R.C. € 32,38.

Il tutto intestato al sig. *Omissis*, nato a Napoli il *Omissis*, di cui 1/2 acquistato in regime di comunione dei beni ed 1/2 acquistato in regime di separazione dei beni.

I dati sopra riportati corrispondono a quelli dell'atto di acquisto ed ai dati catastali attuali.
(Cfr. All. "L" – Visure catastali)

Gli immobili oggetto di pignoramento hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Appartamento

- **Costituzione del 27.07.1994**, in atti dal 06.11.1995. A tale data l'immobile risulta di proprietà dei signori *Omissis*, nata a Napoli il *Omissis* e *Omissis*, nato a Napoli il *Omissis*, e risulta identificato al catasto fabbricati al **Foglio 5, p.lla 392, sub 29**, piano secondo, interno 8, scala B, in corso di costruzione.
- **Variazione del 13.09.1995** in atti dal 06.11.1995, passaggio di fabbricato da in corso di costruzione a ultimato.
- **Scrittura privata del 22.06.1998**, voltura in atti dal 26.10.1999, rep. 73290, rogante Maria Luisa D'Anna. A tale data l'immobile risulta di proprietà dei signori *Omissis*, nata a *Omissis* il *Omissis* e *Omissis*, nato a *Omissis* il *Omissis*, ciascuno per i diritti di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e risulta identificato al catasto fabbricati al **Foglio 5, p.lla 392, sub 29**, piano secondo, interno 8, scala B, cat. A/2, classe 3, vani 3,5, R.C. £ 315.000.
- **Istrumento (atto pubblico) compravendita del 25.03.2004**, nota presentata con modello unico in atti dal 19.04.2004, rep. 34336, rogante Notaio Armida

Lombardi. A tale data l'immobile risulta di proprietà dei signori *Omissis*, nato a Napoli il *Omissis* e *Omissis*, nata a Napoli il *Omissis*, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, ed identificato al catasto fabbricati al **Foglio 5, p.lla 392, sub 29**, piano secondo, interno 8, scala B, cat. A/2, classe 3, vani 3,5, R.C. € 162,68.

- Istrumento (atto pubblico) **compravendita** del **09.03.2011**, nota presentata con modello unico in atti dal 28.03.2011, rep. 17669, rogante Notaio Monda Alfonso. A tale data l'immobile risulta di proprietà del sig. *Omissis*, nato a Napoli il *Omissis*, per i diritti di piena proprietà, ed identificato al catasto fabbricati al **Foglio 5, p.lla 392, sub 29**, piano secondo, interno 8, scala B, cat. A/2, classe 3, vani 3,5, R.C. € 162,68.

(Cfr. All. "L" – Visure catastali)

Box auto

- **Variazione** del **04.11.1995**, in atti dal 12.01.1996, per frazionamento da in corso di costruzione a ultimato. A tale data l'immobile risulta di proprietà della società *Omissis*, e risulta identificato al catasto fabbricati al **Foglio 5, p.lla 392, sub 156**, piano S1.
- **Scrittura privata** del **22.06.1998**, voltura in atti dal 26.10.1999, rep. 73290, rogante Maria Luisa D'Anna. A tale data l'immobile risulta di proprietà dei signori *Omissis*, nata a *Omissis* il *Omissis* e *Omissis*, nato a *Omissis* il *Omissis*, ciascuno per i diritti di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e risulta identificato al catasto fabbricati al **Foglio 5, p.lla 392, sub 156**, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq 11, R.C. € 32,38.
- Istrumento (atto pubblico) **compravendita** del **25.03.2004**, nota presentata con modello unico in atti dal 19.04.2004, rep. 34336, rogante Notaio Armida Lombardi. A tale data l'immobile risulta di proprietà dei signori *Omissis*, nato a Napoli il *Omissis* e *Omissis*, nata a Napoli il *Omissis*, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, ed identificato al catasto fabbricati al **Foglio 5, p.lla 392, sub 156**, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq 11, R.C. € 32,38.
- Istrumento (atto pubblico) **compravendita** del **09.03.2011**, nota presentata con modello unico in atti dal 28.03.2011, rep. 17669, rogante Notaio Monda Alfonso. A tale data l'immobile risulta di proprietà del sig. *Omissis*, nato a Napoli il *Omissis*, per i diritti di piena proprietà, ed identificato al catasto fabbricati al **Foglio 5, p.lla 392, sub 156**, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq 11, R.C. € 32,38.

(Cfr. All. "L" – Visure catastali)

Dal confronto delle schede catastali con i grafici dello stato dei luoghi è stata riscontrata la seguente difformità:

- Chiusura di porzione di terrazzino per ampliamento del locale wc e realizzazione locale lavanderia;
- Eliminazione tramezzo per ampliamento del locale wc;
- Realizzazione sul terrazzino di tettoia in legno e sovrastante manto di tegole in laterizio;
- Spostamento tramezzo tra il disimpegno e la zona living.

(Cfr. All. "M" – Grafici di rilievo con indicazione delle difformità catastali)

Per regolarizzare sotto il profilo catastale delle succitate difformità, è necessario provvedere all'elaborazione di documento DOCFA: acronimo di Documento Catasto Fabbricati, è la procedura – mediante software dedicato - necessaria per depositare le planimetrie in catasto dei nuovi fabbricati oppure per effettuare variazioni sulle planimetrie esistenti.

Per tutto quanto sopra detto, la scrivente ha provveduto ad elaborare il seguente calcolo inerente le spese da sostenere, per la regolarizzazione della pratica sotto il profilo catastale.

Calcolo spese per regolarizzazione delle difformità catastali:

C3	spese presentazione ed elaborazione DOCFA (comprehensive di IVA e CNPAIA come per legge)	€ 600,00
-----------	--	-----------------

QUESITO- C - Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato, provvedendo a relazionare su tale circostanza immediatamente al giudice dell'esecuzione, in ogni caso entro trenta giorni dal conferimento dell'incarico; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati, presso l'ufficio del registro, contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario (ove già nominato) o al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Al momento del sopralluogo l'appartamento ed il box auto risultavano occupati dal sig. *Omissis*, nato a Napoli il *Omissis*, unitamente al proprio nucleo familiare, in virtù di un contratto di locazione che, in sede di sopralluogo non esibiva. Il sig. *Omissis*, in tale sede, tra l'altro, dichiarava che il canone mensile di locazione corrisposto per l'abitazione ed il box auto, ammontava ad € 370,00 mensili.

In risposta al presente quesito la scrivente ha determinato il valore locativo del bene, di seguito riportato. Per il suddetto calcolo ha interrogato Osservatorio Immobiliare Italiano (O.M.I.) dell'Agenzia dell'Entrate, il quale, per abitazioni site nel Comune di Qualiano, ricadenti nell'area periferica/circumvallazione esterna, mostra canoni di locazione che variano da un massimo di 3,5 €/mq ad un minimo 2,30 €/mq, come di seguito riportato.

Agenzia Entrate

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: QUALIANO
Fascia/zona: Periferica/CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA (TRATTO PERIFERICO)
Codice di zona: D4
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	2,3	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	840	L	1,6	2,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mqo riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Pnati auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

La scrivente, per l'immobile *de quo*, ha ritenuto opportuno di dover applicare un canone mensile pari a €/mq 2,90, per tanto si avrà:

Tipologia immobile	Valore dell'immobile al mq	Sup. commer. ragguagliata	Canone mensile
Appartamento posto al secondo piano con annesso box auto, sito in Qualiano (NA) alla via G. Falcone n. 55.	€ 2,90	82,21mq	€ 238,40

Da cui si ha, che l'indennità di occupazione mensile relativa all'immobile sopra descritto è pari a **230,00 €/mese** (cifra approssimata per difetto)
(duecentotrenta €/mese)

Da tutto quanto sopra, si fa osservare che, il canone pattuito tra l'occupante ed il debitore, risulta maggiore rispetto al valore locativo di mercato.

QUESITO - D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo, se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa del portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1.1 Diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi): Nessuno

1.2 Domande giudiziali: Nessuna

1.3 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuna

1.4 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna

1.5 Altri pesi o limitazioni d'uso (ad es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale:

1.5.1 Trascrizione del 02.10.2014 ai nn. 44634/29558. Nascente da Ordinanza convalida sequestro e Decreto sequestro a favore dell'Erario dello Stato, con sede in Roma, contro *Omissis*, nato a Napoli il *Omissis*, e gravante sulla quota di proprietà pari ad 1/2 dell'appartamento sito in Qualiano (NA) alla via Giovanni Falcone, e riportato al NCEU di detto comune al foglio 5, p.lla 392, sub 29, cat. A/2.

1.6 Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici o di altro tipo: **Nessuna**

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

1. Iscrizioni:

Iscrizione contro del 16.04.2004 ai nn. 18636/3075. Nascente da ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A., con sede in Milano, contro *Omissis*, nato a Napoli il *Omissis* e *Omissis*, nata a Napoli il *Omissis*, e gravante sulla piena proprietà degli immobili siti in Qualiano (NA) alla via Giovanni Falcone, e riportati al NCEU di detto comune al foglio 5, p.lla 392, sub 29, cat. A/2 e sub 156, cat. C/6.

2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare registrato il 27.06.2019 ai nn. 31514/24655, a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano, contro *Omissis*, nato a Napoli il *Omissis*, e gravante sulla piena proprietà degli immobili siti in Qualiano (NA) alla via Giovanni Falcone, e riportati al NCEU di detto comune al foglio 5, p.lla 392, sub 29, cat. A/2 e sub 156, cat. C/6. (Cfr. All. "N" – Ispezione ipotecaria)

3. Difformità urbanistico-edilizie: Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 1/2003, sono emerse la seguente difformità:

- Chiusura di porzione di terrazzino per ampliamento del locale wc e realizzazione locale lavanderia;
- Eliminazione tramezzo per ampliamento del locale wc;
- Realizzazione sul terrazzino di tettoia in legno e sovrastante manto di tegole in laterizio;
- Spostamento tramezzo tra il disimpegno e la zona living.

4. Difformità Catastali: Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali, sono emerse la seguente difformità:

- Chiusura di porzione di terrazzino per ampliamento del locale wc e realizzazione locale lavanderia;
- Eliminazione tramezzo per ampliamento del locale wc;
- Realizzazione sul terrazzino di tettoia in legno e sovrastante manto di tegole in laterizio;
- Spostamento tramezzo tra il disimpegno e la zona living.

La scrivente ha, altresì, provveduto a contattare l'amministratore p.t., nella persona del sig. *Omissis*, contattandolo telefonicamente e inviando all'indirizzo di posta elettronica da lui indicato, formale istanza in data il 08.09.2020, con la quale si chiedeva di specificare le eventuali spese condominiali insolute. Non avendo ricevuto riscontri, in data 22.10.2020, dopo averlo contattato per le vie brevi, e sollecitato affinché consegnasse alla scrivente la documentazione richiesta, inviava nuova mail, la quale, ancora una volta, non ha avuto riscontri.

Per tutto quanto sopra, la scrivente comunica che, non avendo ricevuto alcuna documentazione dall'amministratore p.t. in tempo utile per poter inserire tali dati in perizia, non può indicare se vi sono quote condominiale insolute.

(Cfr. All. "O" – Corrispondenza con l'amministratore p.t.)

QUESITO - E – Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima del 1942. In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di 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;

3) Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale, la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ai sensi della legge n. 724 del 1994, segnalandole immediatamente al giudice dell'esecuzione prima di procedere oltre nelle indagini. 4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al d.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modifiche, ed indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati; verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.* 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;

5) 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; 6) 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.

Dalla documentazione reperita presso l'UTC del Comune di Qualiano (NA), rilasciata su richiesta della scrivente in data 12.09.2020, è emerso che per il fabbricato, all'interno del quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1/2003.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati al succitato titolo edilizio sono emerse le seguenti difformità:

- Chiusura di porzione di terrazzino per ampliamento del locale wc e realizzazione locale lavanderia;
- Eliminazione tramezzo per ampliamento del locale wc;
- Realizzazione sul terrazzino di tettoia in legno e sovrastante manto di tegole in laterizio;
- Spostamento tramezzo tra il disimpegno e la zona living.

(Cfr. All. "P" – Grafici con indicazione delle difformità urbanistico edilizie)

Per verificare se la succitata difformità possa essere sanata, la scrivente si è diverse volte interfacciata con l'UTC di Qualiano e, da quanto appreso si evince che, le stesse possono essere sanate ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. mediante la predisposizione di Permesso a Costruire in Sanatoria.

Di seguito la scrivente riporta un calcolo forfettario dei costi da sostenere per la sanatoria sotto il profilo edilizio-urbanistico delle succitate difformità, a detti costi andranno aggiunte ulteriori spese da corrispondere al Comune di Qualiano se previste.

	Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Qualiano	€ 516,00
	Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Qualiano	€ 516,00
	Spese tecniche per predisposizione di Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001, <i>(calcolo forfettario) IVA e CNPAIA esclusa.</i>	€ 3.500,00
C4	Totale spese	€ 4.532,00

Da quanto documentato dall'UTC di Qualiano, l'area urbana su cui insiste il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in oggetto, ricade, all'interno del Programma di Fabbricazione di detto Comune, in zona Agricola.

Inoltre, l'area in esame, rientra tra quelle sottoposte a vincolo sismico, nonché, in area di interesse archeologico. Essa non è soggetta a vincoli di natura paesaggistica, artistica, storico e archeologica.

(Cfr. All. "Q" – Documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Qualiano)

QUESITO - F – Formazione dei lotti

- 1) Accerti se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Riferisca, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo gli eventuali conguagli in denaro e procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del giudice dell'esecuzione; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero bene, verificando il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Suddivisione in lotti:

Per gli immobili pignorati la scrivente ha previsto la formazione di un unico lotto di vendita.

L'immobile in oggetto non ricade nel caso di quota indivisa.

QUESITO -G- Valore del bene e costi

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

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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione), da valutarsi in ragione delle età e, quindi, delle tabelle di valutazione previste dai decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro d.P.R. 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta

dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

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

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

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

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

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

Il *Valore di Mercato* (VM) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione¹.

Il *Valore di Mercato* rappresenta un valore di stima che gli Standards valutativi internazionali² e nazionali³ definiscono chiaramente. Premesso che, la scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare, è possibile procedere alla valutazione di un bene applicando i seguenti metodi:

- Metodo reddituale/finanziario (***Income Approach***) che fornisce un'indicazione del valore di mercato convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore capitale attuale;
- Metodo del confronto di mercato (***Market Comparison Approach***) che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili;
- Metodo dei costi (***Cost Approach***) che si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

L'***Income Approach*** comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. In genere, si utilizza l'*Income Approach* quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il *Market Comparison Approach* oppure nella verifica del valore di stima ottenuto con altri procedimenti. Può accadere che in un mercato immobiliare non ci sono immobili simili a quello da stimare oppure, se esistono, non sono stati oggetto di

¹ IVS 2007, IVS 1, 3.1

² International Valuation Standards (IVS); European Valuation Standards (EVS); Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS); Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).

³ Norma UNI 10839-1:1999, Norma UNI 10839-2:1999; Codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa); Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI); Manuale operativo delle stime immobiliari (Agenzia delle Entrate).

compravendite recenti. In tal caso si ricorre alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi. La stima del reddito si svolge nel mercato degli affitti immobiliari, dove si rilevano i contratti di immobili simili al fine di stimare il reddito da capitalizzare. In pratica, l'*Income Approach* può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie dei redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata. Il reddito degli immobili è dato dall'affitto annuale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile. Il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Riveste, quindi, un'importanza particolare la rilevazione dei redditi ed il calcolo del saggio di capitalizzazione.

Il ***Cost Approach*** è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (*Market Comparison Approach*).

Il ***Market Comparison Approach (MCA)***, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno

le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato. Nella pratica estimativa si considera che tre o quattro rilevazioni di transazioni recenti siano sufficienti per un risultato accettabile. L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

In relazione ai beni in oggetto da stimare, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione del valore di mercato dell'immobile applicando il metodo del **Market Comparison Approach**.

STIMA SINTETICA PER METRO QUADRATO

Tale stima è basata sulla ricerca del più probabile prezzo unitario al metro quadrato, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto. Essa tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche degli immobili (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

A tal fine, la scrivente ha condotto un'accurata indagine sull'attuale valore di mercato di unità abitative con annesso box auto, con caratteristiche accomunabili a quelli in esame, presso alcune agenzie immobiliari operanti nel comune di Qualiano ed in comuni limitrofi:

- Pietroimmobiliare, Via Fratelli Rosselli, Qualiano (NA);
- Granata Geom. Antonio, Via Giuseppe Di Vittorio, Qualiano (NA);
- Gabetti Franchising Agency - Villaricca Qualiano, Villaricca NA.

Le indagini condotte presso le agenzie immobiliari riferiscono valori di mercato compresi tra un minimo di **900,00 €/mq** ad un massimo di **1.150,00 €/mq**, per immobili simili a quelli oggetto di stima, e già oggetto di altre compravendite e ubicati nel Comune di Qualiano (NA).

I valori sopra riportati sono stati successivamente comparati ai valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al 2° semestre 2019 per il Comune di Qualiano. Tale visura, di seguito riportata in dettaglio, riporta valori di mercato compresi tra un minimo di **800,00 €/mq** ad un massimo di **1200,00€/mq**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: QUIA IANO

Fascia/zona: Periferia/CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA (TRATTO PERIFERICO)

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	2,3	3,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	840	L	1,6	2,5

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Confrontando i valori monetari sopra descritti e, tenuto conto dello stato manutentivo degli immobili, si ritiene di applicare come valore di mercato l'importo pari a **950,00 €/mq**, per cui si avrà:

LOTTO UNO

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Appartamento al secondo piano con annesso box auto, siti in Qualiano (NA) alla via Giovanni Falcone	€ 950,00	82,21 mq	€ 78.099,50

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo per acquisizione certificato A.P.E.	€ 200,00
C2	Spese per rifacimento impianto riscaldamento e a.c.s. (IVA esclusa)	€ 2.500,00
C3	Spese per sanatoria catastale (IVA esclusa)	€ 600,00
C4	Spese per sanatoria sotto il profilo edilizio urbanistico (IVA esclusa)	€ 4.532,00

	esclusa)	
	TOTALE	€ 7.832,00

Per cui si avrà:

€ 78.099,50 (valore di mercato) - € 7.832,00 (Spese) = **€ 70.267,50**

In considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, inoltre, considerate le eventuali spese condominiali insolite da versare al condominio, la scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra determinato, pari al 15% . Per cui si avrà:

€ 70.267,50 - 15%= **€ 59.727,37**

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento al secondo piano con annesso box auto

Valore dell'immobile pignorato

[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]

€ 59.000,00

(cinquantanovemila,00)

QUESITO -H- 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 n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure **quota di 1/2**, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al foglio _____ , **p.lla** _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____ ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato condominiale con annesso box auto posto al piano seminterrato, il tutto sito nel Comune di Qualiano (NA) alla località Fellapane, alla via Giovanni Falcone n. 55; l'**appartamento** occupa una superficie complessiva commerciale di 71,12 mq con altezza utile interna di mt 2,92, ed è composto da zona living con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, un locale wc, lavanderia ed un terrazzino; confina a nord con vano scala condominiale e proprietà *Omissis*, a sud con proprietà *Omissis*, a est con via Falcone e ad ovest con area condominiale; l'appartamento è riportato in catasto

fabbricati del Comune di Qualiano al **foglio 5, p.lla 392, sub 29**, piano 2°, interno 8, scala B, cat. A/2, classe 3, vani 3,5, R.C. € 162,68. Il **box auto** è composto da un unico ambiente ed occupa una superficie in pianta di 11,08 mq con altezza utile interna di mt 3,39; ad esso si accede dalle scal "D-C", confina a nord con area di manovra, a ovest con proprietà *Omissis* a est con proprietà *Omissis* e a sud con area condominiale; esso è riportato in catasto fabbricati del Comune di Qualiano al **foglio 5, p.lla 392, sub 156**, piano S1, cat. C/6, classe 4, mq 11, R.C. € 32,38. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale in merito ai seguenti punti: chiusura di porzione di terrazzino per ampliamento del locale wc e realizzazione locale lavanderia- eliminazione tramezzo per ampliamento del locale wc - realizzazione sul terrazzino di tettoia in legno e sovrastante manto di tegole in laterizio - spostamento tramezzo tra il disimpegno e la zona living. Per il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile pignorato risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1/2003, in difformità ai grafici allegati al succitato titolo edilizio risulta realizzate le seguenti difformità: chiusura di porzione di terrazzino per ampliamento del locale wc e realizzazione locale lavanderia- eliminazione tramezzo per ampliamento del locale wc - realizzazione sul terrazzino di tettoia in legno e sovrastante manto di tegole in laterizio - spostamento tramezzo tra il disimpegno e la zona living. L'area ove sorge il fabbricato è riportata nel regolamento edilizio del Comune di Qualiano in Zona Agricola. **PREZZO BASE euro 59.000,00.**

4. CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Aversa lì 22.10.2020

L'Esperto
dr. Arch. Barbara Apa