

Foliario

1) Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

2) Appendice.

Verbali di sopralluogo

3) Allegati.

Allegato 1 - Rilievo fotografico

Allegato 2 - Rilievo planimetrico

Allegato 3 - Planimetria catastale

Allegato 4 - Vax

Allegato 5 - Visure Catasto Urbano

Allegato 6 - Visure Conservatoria RR.II.

Allegato 7 - Risposta ufficio tecnico del Comune di Ercolano (Na)

Allegato 8 - Ispezione O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate

Allegato 9 - Atto notarile [REDACTED]

Allegato 10 - Donazione [REDACTED]



Tribunale di Napoli, V sezione civile Espropriazioni Immobiliari
Giudice: dr.ssa Elisa Asprone
Vertenza: da UNICREDIT SPA contro [REDACTED] [REDACTED]
Fascicolo d'Udienza: Ruolo Generale Esec. N. 1093/2014
Oggetto: Espropriazioni Immobiliari
Custode Giudiziario: Dr.ssa Fabiana Collicelli
Legale del creditore procedente: Avv. Alessandro Bianco

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Indice

Par.1.1) Premessa.

1.2) Descrizione dello stato dei luoghi.

1.3) Svolgimento delle operazioni di consulenza.

1.4) Risposte ai quesiti del Mandato.

1.5) Conclusioni.

Par.1.1: Premessa

Nell'ordinanza del 28 marzo 2018, l'On. Collegio del Tribunale di Napoli, V Sezione civile-Espropriazioni Immobiliari nominò il sottoscritto, dott. Arch. Giovanni Romano, residente in Napoli alla via Lepanto n°29, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli col n° 5526 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Napoli col n° 9145, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da [REDACTED]

[REDACTED] affidandogli il mandato di cui alla predetta ordinanza, che testualmente recita:

Mandato

Il giudice incarica l'esperto di provvedere a:

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c...

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni;

in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i

nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

c. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la

destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il 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), su , cat. , classe , rendita
(or.d , r.a.); 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...

d. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.

e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione

ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

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

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

f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

h. *In caso di opere abusive, controllare la 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, verificare l'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, verificare, ai fini dell'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; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..*

i. *verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso*

contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

j. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

k. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

l. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

m. Verificare 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; 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. In particolare,

l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.



n. *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.*

In particolare, restano a carico dell'acquirente:

- 1) *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- 2) *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- 3) *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- 4) *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

o. *Fornire ogni informazione concernente:*

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

p. *Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

q. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

r. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

s. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

Par.1.2: Descrizione dello stato dei luoghi.

Al fine di rendere intelligibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi, ritengo preliminarmente essenziale procedere ad una loro dettagliata descrizione. Gli immobili, oggetto delle indagini peritali, sono ubicati ad Ercolano (Na) (Cfr. Allegati n. 1 e n. 2), e sono costituiti da un appartamento e

da una struttura in cemento armato lasciata allo stato grezzo. All'appartamento (Cfr. Fig.1), si accede da via San Vito Arena n.12 mediante un cancello di ferro che delimita una superficie nella quale è posta, alla fine di un vialetto, una rampa di scala, salita la quale si giunge su un pianerottolo-balcone, sul quale è posto l'ingresso dell'appartamento (Cfr. Fig.3), facente parte dell'oggetto di causa. Per quanto concerne l'altro immobile esso è costituito da una struttura in cemento armato lasciata a grezzo ed insistente su appezzamento di terreno non recintato (Cfr. Fig.2), a detta area si accede da via San Vito Arena snc (Cfr. Fig.4).



Fig.1 Veduta satellitare dell'appartamento (poligonale rossa) con ingresso da via San Vito Arena n.12 Ercolano (Na) (freccia rossa).



Fig.2 Veduta satellitare della struttura a grezzo in c.a. (poligonale rossa)

con ingresso da via San Vito Arena snc Ercolano (Na) (freccia rossa).

Par.1.3: Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Per quanto concerne le operazioni di accesso ai luoghi queste ebbero inizio giorno 17 giugno 2019 alle ore 16:00. Le stesse proseguirono e si conclusero il giorno 5 luglio 2019 (Cfr. verbali di sopralluogo in Appendice). Nel corso del primo accesso (Cfr. verbale di 1° sopralluogo in Appendice) lo scrivente alla presenza dei figli dei rispettivi convenuti [REDACTED] [REDACTED], accertò che l'appartamento sito in via San Vito n. 12 in Ercolano (Na) era in possesso [REDACTED] [REDACTED], mentre il fabbricato allo stato grezzo sito in via Arena San Vito era in possesso [REDACTED] [REDACTED], dopodiché portai a termine il rilievo fotografico. Nel corso del secondo accesso (Cfr. verbale di 2° sopralluogo in Appendice) lo scrivente, alla presenza dei figli dei rispettivi c [REDACTED] [REDACTED] iniziò i rilievi planimetrici degli immobili descritti nel primo sopralluogo. Nel corso del terzo accesso (Cfr. verbale di 3° sopralluogo in Appendice) lo scrivente, alla presenza dei figli, tra l'altro cugini di 1° grado, dei rispettivi [REDACTED] [REDACTED] portò a termine i rilievi planimetrici degli immobili descritti nel primo sopralluogo (Cfr. All. ti n. 1, 2, 3 e 4).



Fig.3- Ingresso appartamento via San Vito n. 12 Ercolano (Na).



Fig.4- Veduta del telaio in c.a. (rettangolo rosso) all'interno del terreno di proprietà convenuta di via Arena San Vito snc Ercolano (Na)

Par.1.4: Risposte ai quesiti del mandato.



a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c...

Gli immobili pignorati come unità Lotto n. 1 (fol.8 -p.lla 2285 subb 2-3-4-5) risultano di piena ed esclusiva proprietà [REDACTED] per averli edificati su suolo (identificato nel C.T. al fol.8 – p.lla 2285 are 19.74) acquistato – in regime di separazione dei beni – da [REDACTED] in forza di atto di compravendita per notaio Leonardo di Iorio di Torre del Greco rep. N. 93319 racc. 6686 del 14.10.1993, trascritto in data 20.10.1993 ai nn. 3201/24665 (Cfr. All. to n. 9). Inoltre, si attesta la corrispondenza della storia degli intestati catastali alla storia ipotecaria risultante dai RR.II. e che la particella di terreno su cui sorge il fabbricato pignorato è passata al Catasto Fabbricati con T.M. n. 13945 del 8.7.1996.

L'immobile pignorato come unità Lotto n. 2 (fol.3-p.lla 335 – sub 5) risulta di piena esclusiva proprietà [REDACTED] per averlo ricevuto in donazione (quindi, quale bene personale) da [REDACTED] in forza di atto di notaio Maria Rosaria Percuoco di Napoli rep. N.29239 racc. 5251 del 31.03.2003, trascritto in data 10.04.2003 ai nn. 15041/10903. In precedenza, [REDACTED] aveva ricevuto la proprietà (gravata da usufrutto uxorio) dell'immobile in forza di atto di divisione per notaio Luciano Transo del 2.8.1995, trascritto il 4.10.1995 ai nn. 29435/22183, a seguito dello scioglimento della comunione tra la [REDACTED] ed i [REDACTED] in forza di successione al padre [REDACTED] (Cfr. All. to n. 10). La detta successione risulta denunziata in data 22.5.1955 al n. 89 vol. 121, [REDACTED]

██████████ Si precisa che il diritto di usufrutto uxorio spettante ██████████ sui beni ereditati dal coniuge si è estinto con il decesso della stessa, avvenuto in data 22.7.1972.

Inoltre, si attesta che il sub 5 deriva dal precedente sub 3, come risulta dalla visura storia del bene (Cfr. All. to n. 5).

b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

Nell'atto di compravendita per notaio Leonardo di Iorio di Torre del Greco rep. N. 93319 racc. 6686 del 14.10.1993 ██████████, in regime di separazione dei beni, acquistava da ██████████, entrambe nubi, "l'appezzamento di terreno della superficie di are 19.74, confinante con proprietà ██████████ e strada Arena S. Vito, nel NCT al foglio 8, p.lla 2285 are 19.74" (Cfr. All. to n. 4 e 5).

Nell'Atto di donazione per notaio Maria Rosaria Percuoco di Napoli rep. N. 29239 racc. 5251 del 31.3.2003 (con il quale ██████████ dona a quattro dei cinque figli gli immobili di sua proprietà, facenti parte di un unico piccolo fabbricato con corte) l'immobile donato viene così descritto: "piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Ercolano (Na) alla via San Vito n. 44 ex 12 e precisamente: appartamento al primo piano, composto da quattro vani catastali; confinante con appartamento distinto catastalmente con il sub 4, Proprietà Zeno e con via Tranvio Pugliano Vesuvio. Riportato al NCEU del Comune di Ercolano al fgl.3 particella 335,

sub. 5 via San Vito n.12, p.1, cat. A/2, cl 4, vani 4, r. c. € 247,90” (Cfr. All. to n. 5).

c. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini.....ecc. ecc.

1) Piena proprietà sugli immobili di proprietà del [REDACTED]

- unità immobiliare sita in Ercolano (Na) alla via Arena San Vito snc – piano terra, fabbricato in costruzione e precisamente censita la NCEU del Comune di Ercolano al fgl.8, p.lla 2285, sub. 2 cat.F3, via Arena San Vito snc, piano T;

- unità immobiliare sita in Ercolano (Na) alla via Arena San Vito snc – piano primo, fabbricato in costruzione e precisamente censita la NCEU del Comune di Ercolano al fgl.8, p.lla 2285, sub. 3 cat.F3, via Arena San Vito snc, piano 1;

- unità immobiliare sita in Ercolano (Na) alla via Arena San Vito snc – piano secondo, fabbricato in costruzione e precisamente censita la NCEU del Comune di Ercolano al fgl.8, p.lla 2285, sub. 4 cat.F3, via Arena San Vito snc, piano 2;

- unità immobiliare sita in Ercolano (Na) alla via Arena San Vito snc – piano terzo, fabbricato in costruzione e precisamente censita la NCEU del Comune di Ercolano al fgl.8, p.lla 2285, sub. 5 cat.F3, via Arena San Vito snc, piano 3.

L'appezzamento di terreno della superficie di are 19.74 sul quale insiste il rustico in cemento armato, confina con proprietà [REDACTED],

██████████ e strada Arena S. Vito, nel NCT al foglio 8, p.lla 2285 are 19.74" (Cfr. Fig.4).

2) Piena proprietà sugli immobili di proprietà ██████████

██████████
-unità immobiliare sita in Ercolano (Na) alla via San Vito, 12, piano 1, abitazione di tipo civile, riportata nel NCEU del Comune di Ercolano al fgl.3, p.lla 335, sub. 5 cat. A/2, vani 4, via San Vito n.12, piano 1. L'appartamento al primo piano, composto da quattro vani catastali; confina con appartamento distinto catastalmente con il sub 4, Proprietà Zeno e con via Tranvio Pugliano Vesuvio. Riportato al NCEU del Comune di Ercolano al fgl.3 particella 335, sub. 5 via San Vito n.12, p.1, cat. A/2, cl 4, vani 4, r. c. € 247,90 (Cfr. Fig.3).

Inoltre, c'è una piccola difformità della situazione reale rispetto a quella della planimetria catastale inerente all'appartamento di San Vito n.12, piano 1, costituita dalla mancanza della piccola scala interna di quattro gradini, dalla chiusura del vano d'ingresso e dalla apertura di un piccolo finestrino nell'ambiente wc (Cfr. All. ti n. 1, 2 e 3).

LOTTO n. 1: – piena ed intera proprietà (██████████) di quattro unità immobiliari ubicati in via Arena San Vito snc Ercolano (Na) costituiti da un unico corpo di fabbrica non ultimato il quale si trova allo stato grezzo (telaio con travi e pilastri in cemento armato e solai latero-cementizi).

n. 1 piano terra int.-; è composto allo stato grezzo (telaio in c.a. costituito dalle sole travi, pilastri e solai latero-cementizi); confina con via Arena San Vito a sud, con proprietà ██████████ a nord, con ██████████ ad ovest, è riportato nel C.F. del Comune di Ercolano al foglio 8, p.lla 2285, sub 2, cat. F3, piano T.

- n. 2 piano primo int.-; è composto allo stato grezzo (telaio in c.a. costituito dalle sole travi, pilastri e solai latero-cementizi); confina con via Arena San Vito a sud, con proprietà [REDACTED] a nord, con [REDACTED] ad ovest, è riportato nel C.F. del Comune di Ercolano al foglio 8, p.lla 2285, sub 3, cat. F3, piano 1°.

- n. 3 piano secondo int.-; è composto allo stato grezzo (telaio in c.a. costituito dalle sole travi, pilastri e solai latero-cementizi); confina con via Arena San Vito a sud, con proprietà [REDACTED] a nord, con [REDACTED] ad ovest, è riportato nel C.F. del Comune di Ercolano al foglio 8, p.lla 2285, sub 4, cat. F3, piano 2°.

-n. 4 piano terzo int.-; è composto allo stato grezzo (telaio in c.a. costituito dalle sole travi, pilastri e solai latero-cementizi); confina con via Arena San Vito a sud, con proprietà [REDACTED] a nord, con [REDACTED] ad ovest, è riportato nel C.F. del Comune di Ercolano al foglio 8, p.lla 2285, sub 5, cat. F3, piano 3°.

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla istanza di condono fascicolo 1262 bis prot. 9922 presentata il 25/02/1985; l'immobile: ricade in zona del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico, redatto dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale adottato con delibera di Comitato Istituzionale n.1 del 23/02/2015; ha vincolo paesaggistico D.lgs. 42/04; ha vincolo sismico Legge 64/74; ha vincolo del Piano Territoriale Paesaggistico dei Comuni Vesuviani D.M. BB.AA.CC. del 04/07/2002 (Cfr. All. ti n. 3, 4, 5, 7, 9).

PREZZO BASE € 245.600,00.

LOTTO n. 2:

– piena ed intera proprietà ([REDACTED]) di una unità immobiliare ubicata in via San Vito, 12 Ercolano (Na) facente parte di un corpo di fabbrica in muratura

n. 1 piano primo int.-; è composto da due ampi ambienti di cui il primo funge da ingresso e si trova ad una quota maggiore rispetto all'altro, in quest'ultimo, si trova un bagno, ripostiglio ed una cucina dalla quale si accede su un piccolo balcone; confina con via San Vito a sud, con via Tranvio Pugliano Vesuvio a nord, con appartamento distinto catastalmente con il sub 4 ad ovest, con Proprietà Zeno ad est, è riportato nel C.F. del Comune di Ercolano al foglio 13, p.lla 335, sub 5, cat. A/2, cl 4, r.c. € 247,90, piano 1°.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, infatti, c'è una piccola difformità della situazione reale rispetto a quella della planimetria catastale inerente all'appartamento di San Vito n.12, piano 1, costituita dalla mancanza della piccola scala interna di quattro gradini, dalla chiusura del vano d'ingresso e dalla apertura di un piccolo finestrino nell'ambiente wc (Cfr. All. ti n. 1, 2). Inoltre, lo stato conservativo risulta scadente. Vi è concessione edilizia prot. n. 7659 del 03/05/1960 (Cfr. All. ti n. 1, 2, 3, 5, 10).

PREZZO BASE € 63.845,50.

d. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero

necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.

Lo scrivente, attesta che dalla visura della conservatoria dei registri immobiliari il pignoramento risulta trascritto in data 13/11/2014 Registro Particolare n. 34092 Registro Generale n.50257 contro [REDACTED] sulla piena proprietà dell'unità Lotto n. 1) e contro [REDACTED] sulla piena proprietà dell'unità Lotto n. 2) (Cfr. Allegato n.6).

Per quanto concerne il Lotto n. 1 risultano mancanti le planimetrie catastali, quindi bisogna presentare un atto di aggiornamento DOCFA telematico (Cfr. Allegato n.3).

Per quanto concerne il Lotto n. 2, c'è una piccola difformità della situazione reale rispetto a quella della planimetria catastale inerente all'appartamento di San Vito n.12, piano 1, costituita dalla mancanza della piccola scala interna di quattro gradini, dalla chiusura del vano d'ingresso e dalla apertura di un piccolo finestrino nell'ambiente wc (Cfr. All. ti n. 1, 2 e 3).

e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di

proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

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

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

Gli immobili pignorati come Lotto n. 1 (fl.8-p.lla 2285 – subb 2-3-4-5) risultano di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato [REDACTED] per averli edificati su suolo (identificato nel C.T. al fl.8 – p.lla 2285 are 19.74) acquistato – in regime di separazione dei beni – [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita per notaio Leonardo Di Iorio di Torre del Greco rep. N. 93319 racc. 6686 del 14/10/1993 (Cfr. All. n. 9), trascritto in data 20/10/1993 ai nn.32021/24665. Lo scrivente attesta la

corrispondenza della storia degli intestati catastali alla storia ipotecaria risultante dai RR.II. e che la particella di terreno su cui sorge il fabbricato pignorato è passata al Catasto Fabbricati con T.M. n. 13945 del 08/07/1966.

L'immobile pignorato come Lotto n. 2 (fl.8-p.lla 335 – sub 5) risulta di piena ed esclusiva proprietà [REDACTED], per averlo ricevuto in donazione (quindi quale bene personale) da [REDACTED] in forza di atto per notaio Maria Rosaria Percuoco di Napoli rep. N. 29239 racc. 5251 del 31/03/2003 (Cfr. All. n.10), trascritto in data 10/04/2003 ai n. 15041/10903. In precedenza, Cozzolino Anna aveva ricevuto la proprietà (gravata da usufrutto uxorio) dell'immobile in forza di atto di divisione per notaio Luciano Transo del 02/08/1995, trascritto il 04/10/1955 ai n. 29435/22183, a seguito di scioglimento della comunione tra la madre [REDACTED] ed i fratelli

[REDACTED] in forza di successione al padre [REDACTED] deceduto il 09/01/1955 (Cfr. All. to n. 10). La detta successione risulta denunziata in data 22/05/1955 al n. 89 vol. 121, [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che il diritto di usufrutto uxorio spettante a [REDACTED] sui beni ereditati dal coniuge si è estinto con il decesso della stessa, avvenuto in data 22/07/1972. Lo scrivente attesta che il sub 5 deriva dal precedente sub 3, come risulta dalla visura storia del bene (Cfr. All. n.5).

f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Per quanto concerne **LOTTO n. 1** è stata presentata istanza di condono ■■■

■■■■ con prot. 9922 del 25/02/1995 fascicolo n. 1262 bis, ubicato in via Arena San Vito snc. L'intero territorio del Comune di Ercolano è soggetto ai seguenti vincoli: Piano stralcio per l'assetto idrogeologico, redatto dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale adottato con delibera di Comitato Istituzionale n.1 del 23/02/2015; vincolo paesaggistico D.lgs. 42/04; vincolo sismico (S=9) Legge 64/74 e s.m.i.; vincolo del Piano Territoriale Paesaggistico dei Comuni Vesuviani D.M. BB.AA.CC. del 04/07/2002 pubblicato su G.U. Serie Generale n. 219 del 18/09/2002. Che il **LOTTO n. 1** ricade altresì nella delimitazione del Parco Nazionale del Vesuvio di cui al DPR 05/06/1995 e legge 394 del 06/12/1991(Cfr. All. to n. 7).

Per quanto concerne il **LOTTO n. 2**, esso è stato realizzato con concessione edilizia prot. n. 7659 del 03/05/1960 (Cfr. All. to n. 10). Mancante il certificato di agibilità.

g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

Per quanto concerne **LOTTO n. 1** è stata presentata istanza di condono ■■■

■■■■ con prot. 9922 del 25/02/1995 fascicolo n. 1262 bis, ubicato in via Arena San Vito snc.

Per quanto concerne il **LOTTO n. 2**, c'è una piccola difformità della situazione reale rispetto a quella della planimetria catastale inerente

all'appartamento di San Vito n.12, piano 1, costituita dalla mancanza della piccola scala interna di quattro gradini, dalla chiusura del vano d'ingresso e dalla apertura di un piccolo finestrino nell'ambiente wc (Cfr. All. ti n. 1, 2 e 3).

h. In caso di opere abusive, controllare la 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, verificare l'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, verificare, ai fini dell'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; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

Per quanto concerne l'immobile del **LOTTO n. 1** (fl.8-p.lla 2285 – subb 2-3-4-5) sito nel Comune di Ercolano (Na), è stata presentata istanza di condono

████████████████████ con prot. 9922 del 25/02/1995 fascicolo n. 1262 bis, ubicato in via Arena San Vito snc. Su richiesta dello scrivente (Cfr. All. n.7), l'uff. tecnico del Comune di Ercolano ha così risposto (in data 24/09/2019) al quesito *h*: ATTESTA - Che la somma complessiva versata, a titolo di oblazione, autodeterminata ed in anticipazione ad € 2.960,84; Che la somma complessiva versata, a titolo di onere di concessione, autodeterminata ed in anticipazione ammonta ad € 516,45; Che è stata versata la somma di € 78,00 a titoli di diritti di segreteria al fronte della somma dovuta di € 516,00. Che l'intero territorio comunale è soggetto ai seguenti vincoli: Piano stralcio per l'assetto idrogeologico, redatto dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale adottato con delibera di Comitato Istituzionale n.1 del 23/02/2015; vincolo paesaggistico D.lgs. 42/04; vincolo sismico (S=9) Legge 64/74 e s.m.i.; vincolo del Piano Territoriale Paesaggistico dei Comuni Vesuviani D.M. BB.AA.CC. del 04/07/2002 pubblicato su G.U. Serie Generale n. 219 del 18/09/2002. Che l'immobile ricade altresì nella delimitazione del Parco Nazionale del Vesuvio di cui al DPR 05/06/1995 e legge 394 del 06/12/1991; Che il progetto grafico di completamento, appare che l'immobile sia ad uso residenziale e fa parte di un fabbricato per il quale risultano presentate altre istanze di condono; Che dalla documentazione allegata all'istanza non è possibile con certezza valutare la congruità delle somme versate ai fini dell'oblazione e degli oneri; Che dalla documentazione agli atti dell'Ufficio non è possibile riscontrare la richiesta in merito alla possibilità di presentare ulteriore istanza di condono ai sensi dell'art. 40 legge 47/85; Che ai sensi del DM 26/09/1997 del Ministero per i beni BB.AA.CC. è dovuta l'indennità risarcitoria per danno paesaggistico

nella misura fissata dal DM stesso in conformità dell'art. 167 del D.lgs. n. 42/2004 e dell'eventuale regolamentazione dell'Ente, nei limiti di cui la legge 308/04; Che ai sensi del art. 32 della legge 28/02/1985 n.47, è dovuto il parere dell'Autorità preposta alla tutela di vincolo; Che allo stato la pratica è in itinere in quanto non è stata ancora esaminata; ecc. ecc. (Cfr. All. n.7).

Per quanto concerne il **LOTTO n. 2**, c'è una piccola difformità della situazione reale rispetto a quella della planimetria catastale inerente all'appartamento di San Vito n.12, piano 1, costituita dalla mancanza della piccola scala interna di quattro gradini, dalla chiusura del vano d'ingresso e dalla apertura di un piccolo finestrino nell'ambiente wc (Cfr. All. ti n. 1, 2 e 3). Questa difformità è sanabile ai fini dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 con un costo di 2.000,00 €

j. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Gli immobili siti in Ercolano via Arena San Vito snc, pignorati in danno [REDACTED] costituiscono un fabbricato in costruzione di tre piani, oltre il piano terra, di cui si allega rilievo fotografico (Cfr. All.to n. 1 foto n. 11, 12, 13, 14, 15, 16). Dell'edificio, ubicato in un vialetto di campagna dipartentesi dalla via Arena San Vito, esiste solo lo scheletro in cemento armato (pilastri-travi e solai). È di conseguenza non occupato e non abitabile.

Gli immobili sono in possesso [REDACTED] (Cfr.

Appendice verbale di 1° sopralluogo).

L'immobile sito in Ercolano via San Vito n. 12, pignorati in danno [REDACTED]

[REDACTED] è ubicato al primo piano di un piccolo edificio avente accesso dal civico n. 12 di via San Vito; è precisamente ubicato in fondo di fronte entrando nel vialetto comune del cancello grande; è adibito a civile abitazione, ed è attualmente disabitato ed in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre, di cui si allega rilievo fotografico (Cfr. All.to n. 1 foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10).

L'immobile è in possesso [REDACTED] (Cfr. Appendice verbale di 1° sopralluogo).

k. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

In nessuno dei due immobili (Lotto n. 1 e n. 2) è costituito un condominio, trattandosi di unità autonome.

l. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Nessuno dei due immobili (Lotto n. 1 e n. 2) ricade su suolo demaniale.

m. *Verificare 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; ecc. ecc.*

Omissis

n. *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. Ecc. ecc.*

Omissis

p. *Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

Per la formazione del più probabile valore di mercato (**LOTTO n. 1**), lo scrivente ha stimato la struttura a grezzo, considerando il solo cemento armato,

pilastri, travi e solai latero-cementizi (Cfr. Allegato n. 1 foto 11, 12, 13, 14, 15, 16), non aggiungendo nessuna altra voce in quanto la struttura è stata concepita abusivamente, quindi tenendo presente la superficie complessiva costituita dai quattro piani più la copertura (Cfr. Allegati n. 1 e 2) di mq $1535,00 \times 160 \text{ €/mq}^{**} = 245.600,00\text{€}$ che risulta essere il valore di mercato.

****Prezzo** *cemento* *armato*
per una struttura coperta (fondazioni, solai, pilastri e tetto coperto) è intorno ai 160/180 euro al metro quadrato.

Per la formazione del più probabile valore di mercato (**LOTTO n. 2**) di un immobile la metodologia estimativa prevede due procedimenti, quello analitico e quello sintetico. Con il procedimento analitico o indiretto si perviene al più probabile valore di mercato capitalizzando i prevedibili redditi netti, ordinari e continuativi, ritraibili dal bene oggetto di stima. $V_m = R_n/r$ (V_m = valore di mercato; R_n = reddito netto; r = saggio di capitalizzazione). Da un'indagine di mercato eseguita attraverso i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate (O.M.I. Cfr. Allegato n. 8), si sono rilevati canoni locati medi che vanno da 3,6 – 5,5 €/mq. x mese, si è scelto il valore medio (stato conservativo mediocre) pari a 3,6 €/mq. x mese a cui corrisponde un canone mensile per l'appartamento in oggetto di € 235,58 (3,60 €/mq. x 65,44mq*), quindi un reddito lordo annuo € 2.827,00 (€ 235,58 x 12 mesi).

Le spese detraibili sono così ripartite:

Manutenzione e reintegrazione dell'immobile.

Pari al 3,0%

Spese amministrazione e servizi.

Pari al 2,0 %

Imposte e tasse.

Pari al 15 %

Alee sfitti ed inesigibilità.

Pari al 1%

Aliquota di ammortamento.

Si considera il 0,5%

Totale 18%

Reddito netto = Reddito lordo x (1- 0,215) = € 2.827,00 x (1- 0,215) = €
2.219,20

Scelta del saggio di capitalizzazione

Da lunghe e costanti rilevazioni effettuate in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, tenendo anche conto che l'investimento immobiliare oggi, presenta ancora una rilevante capacità di difendere il proprio capitale della svalutazione monetaria, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili per centri di limitata dimensione tra i limiti

min. 0,02 max. 0,06

Si propone per l'applicazione del saggio ordinario l'utilizzo del seguente metodo:

Partendo da un saggio medio, attraverso l'analisi delle caratteristiche di localizzazione urbana, posizionali, tecnologiche e produttive (sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche positive o negative del bene oggetto di stima) apportare aggiunte o detrazioni su tale saggio medio (Cfr. Estimo civile, Orefice M., Vol. II)

saggio medio 4%

a) *Caratteristica di localizzazione:*

- centralità dell'immobile rispetto al centro urbano
- presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale
- qualificazione dell'ambiente esterno idoneità insediativa
- presenza di verde pubblico e privato
- disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzati a parcheggio

- 0,70%

b) *Caratteristiche posizionali:*

- caratteristiche di panoramicità
- caratteristiche di prospicienza e di luminosità
- quota rispetto al piano stradale
- dimensioni subordinate e superordinate degli spazi coperti e scoperti

+ 0,20%

c) *Caratteristiche tecnologiche:*

- grado di rifinitura interna (efficienza servizi)
- grado di rifinitura esterna
- necessità di manutenzioni ordinarie e straordinarie delle situazioni strutturali
- età dell'edificio

- 0,20%

d) *Caratteristiche produttive:*

- presenza di mutui edilizi
- suscettibilità di trasformazione, adattamenti e modifiche di sistemazione

- 0,20%

Dunque, si propone di utilizzare un saggio pari a: $r = 4 - 0,70 + 0,20 - 0,20 - 0,20 = 3,10\%$

E quindi: $V_m = € 2.219,20 / 0,031 = \underline{\underline{€ 68.795,00}}$

Che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Nella presente consulenza tecnica lo scrivente ritiene opportuno adottare, in modo comparativo e di verifica alla metodologia suddetta, anche il procedimento sintetico o diretto ritenendolo anch'esso opportuno e rispondente alle caratteristiche del mercato attuale.

Il procedimento sintetico è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa.

Il metodo di stima del procedimento sintetico o diretto è atto a fornire una valutazione il più vicina possibile a quello che si definisce il reale valore di mercato. Questo procedimento consiste essenzialmente nel confronto tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame (caratteristiche di locazione, di posizione, tipologiche) e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi. Dopo aver raccolto dei dati, presso agenzie operanti sulla zona, consultando periodici specializzati nella vendita d'immobili (Borsino immobiliare, Idealista e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate), accertandomi di individuare il mercato omogeneo, di cui l'immobile oggetto delle indagini peritali, è parte, è scaturito che i prezzi unitari riscontrati sono risultati compresi tra € 1.000,00-2.000,00€/mq al variare delle caratteristiche elencate in precedenza e indipendentemente dalla situazione d'immobile libero o occupato (il valore finale sarà decurtato del 10%). I dati rilevati, opportunamente elaborati, hanno permesso di ottenere il dato economico appropriato, rappresentato dal valore al metro quadrato.

Pertanto, sulla base di questi dati, è possibile attribuire il seguente valore:

per l'appartamento oggetto di causa comprensivo di aree di accesso coperte e scoperte € = 65,44mq* x 1.000,00 €/mq = € 65.440,00

che rappresenta il più probabile valore di mercato.

**superficie utile= superficie convenzionale + 25% superficie terrazzi/balconi*

Inoltre, tenendo conto che si è in possesso del debitore esecutato il valore di mercato può ridursi del 10%, si ha dal seguente prospetto:

$V_m = € 65.440,00 \times 0,1 = € 6.544,00$

dunque, $V_m = € 65.440,00 - € 6.544,00 = € 58.896,00$

$V_m = \Sigma V_m/n = (€ 68.795,00 + € 58.896,00) / 2 = \underline{\underline{€ 63.845,50}}$

che rappresenta il più probabile valore di mercato di parte dell'alloggio oggetto di stima.

q. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Omissis

r. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

Dal certificato in atti rilasciato dal Comune di Ercolano in data 13/05/2015 risulta che [REDACTED] ha contratto in matrimonio con

██████████ in data 28/08/1971. A margine dell'estratto di matrimonio vi è la seguente annotazione: "Con atto n. 106 anni 1977 gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi del 1° comma dell'art.228 della L. 151/75". ██████████ è vedova.

s. *Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.*

Omissis

Par.1.5: Conclusioni.

Con la presente relazione, ribadisco le seguenti conclusioni:

- **LOTTO n. 1: PREZZO BASE € 245.600,00.**
- **LOTTO n. 2: PREZZO BASE € 63.845,50.**

Con la presente relazione, che si compone di n°36 pagine rilegate, a cui si fanno seguire gli allegati, rassegno il mandato e rimango a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento ringraziandola per la fiducia accordatami e porgendo distinti saluti.

Napoli 28/11/2019

Il C.T.U.

Arch. Giovanni Romano

