

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile

G. Dott. PICA

XXXX XXXXXXXXXXX XXX

c/

XXXXXXXX XXXXXXXX

R.G. 954/2007

RELAZIONE TECNICA

Ing. Luigi Pianese
via della Resistenza, 61
80014 Giugliano in Campania (NA)
tel. e fax 081.8942208
luigi.pianese@gmail.com

1 - Premessa

Il sottoscritto **Luigi Pianese** *ingegnere*, con studio in Giugliano in Campania, alla via Della Resistenza n. 61, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 13553 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 10078, dopo il giuramento di rito, **ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. Pica** del Tribunale di Napoli V sez. civile, in data **07 aprile 2009**, l'**incarico di esperto** nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **954/2007** del R.G.E.

La **procedura esecutiva** in oggetto riguarda il **pignoramento di un appartamento** identificato presso il N.C.E.U. come segue (visura storica allegata agli atti del 17.10.2007):

Indirizzo	Napoli, Via S. Maria della Libera, 13, piano 7, int. 145, scala E						
Intestatario	cognome XXXXXXX	nome XXXXXX	Nato a XXXXXXXX	il XX/XX/XXXX	C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Dir. e oneri r. 1000/1000	
Dati identificativi	sez. urb. AVV	foglio 13	partic. 510	sub 175			
Dati di classamento	z. cens. 6	mic. zon. /	cat. A/2	clas. 7	cons. 5,5 vani	sup. cat. /	Rendita € 1.036.79

L'atto di pignoramento relativo all'immobile sopra identificato è:

<i>Dati relativi alla nota di trascrizione</i>			<i>Dati relativi al titolo</i>	
<i>Nota del</i> 26.07.2007	<i>reg. gen.</i> 32989	<i>reg. part..</i> 15436	<i>Tipo di atto:</i> Verbale di pignoramento immobili n. rep.	<i>Data:</i> 11.05.2007
<i>Ufficio: Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare - Napoli 1</i>			<i>A favore</i> XXXX XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX – sede XXXXXXXXXXXX)	
			<i>Contro</i> XXXXXXXXXXXXXXXXXX (nat il XX.XX.XXXX a XXXXXXXXXXX XXXXXX -XXXXXXXX)	

Le parti della procedura in oggetto, ad oggi 16 novembre 2009, sono:

- **Creditore pignorante:** XXXX XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX alla via XXXXXXXXXXXX n. XX;
- **Debitore esecutato:** XXXXXXXX XXXXXXXX, dom.to in XXXX alla via XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX XX XX XX. XXXX.

Le operazioni di **sopralluogo** hanno avuto inizio, come stabilito per le vie brevi con il sig. XXXXXXXX,

in data 26 giugno 2009. L'accesso è stato consentito dall'affittuario dell'immobile, sig. XXXX XXXXXXXXX, che ha consegnato al sottoscritto, copia del contratto siglato con il sig. XXXXXXXX. Tale circostanza è stata segnalata all'Ill.mo G. dell'esecuzione dott. Pica, che contemporaneamente ha nominato **custode dell' immobiliare pignorato**, in sostituzione del debitore esecutato, il dott. commercialista **Claudio Minucci**.

Il dott. commercialista **Claudio Minucci**, il giorno 24 luglio, ha eseguito l'accesso presso il cespite pignorato redigendo apposito verbale poi depositato in cancelleria.

Il mandato conferitomi con il dettaglio dei singoli quesiti viene riportato di seguito:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) mediante l'esame della documentazione in atti e consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
2. **segnali** entro 30 giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;
3. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
4. Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma

- consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo, (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti;
 7. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
 8. Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
 9. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 10. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 11. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
 12. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 13. Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento alleggando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 14. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del

pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

15. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
16. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
17. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
18. Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'esperto:

19. Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei 13 punti appena esposti;
20. Invi a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
21. Depositi la predetta relazione nella cancelleria del Giudice dell'esecuzione entro e non oltre i successivi cinque giorni, allegando le prove delle spedizioni di cui al n. 15;
22. Intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico specie nel caso in cui abbia ricevuto le note con le osservazioni di cui al n. 15;
23. Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

24. Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 25. Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 26. Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
 27. Provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- il Giudice autorizza l'esperto:
28. Ad estrarre copia su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dei dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
 29. A richiedere l'assistenza della forza pubblica, laddove il debitore o terzi gli impedissero od ostacolassero l'accesso all'immobile;
 30. Ordina al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al ctu.

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del mio elaborato al **creditore procedente** XXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX, rappresentato e difeso **dall'avv. Giovanni Todino** presso il cui studio è elettivamente domiciliato, al **debitore esecutato Sig. XXXXXX XXXXXX** proprietario per l'intero dell'appartamento oggetto della presente relazione di consulenza tecnica presso il suo domicilio e al **custode nominato** la dott. commercialista **Claudio Minucci** presso il proprio studio, sito in Napoli al vico Nocelle n.69.

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Giugliano in Campania, alla via della Resistenza n. 61 (tel./fax. 081.8942208),

eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica.

La **stima** è stata effettuata a partire da valori di compravendita forniti da fonti dirette e indirette e riferiti al primo semestre del 2009 ed è datata novembre 2009.

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

2 - Risposta ai quesiti

1 - Risposta al quesito 1

1. **verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) mediante l'esame della documentazione in atti e consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C.

Nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, depositato presso la cancelleria della V sezione civile del Tribunale di Napoli, è presente la seguente documentazione:

- *Certificazione notarile* redatta dal notaio Luigi Capobianco, notaio in Altavilla Silentina, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina, redatta il 20 novembre 2007 e depositata in cancelleria il 28 novembre 2007, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;
- Copia nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 11 maggio 2007 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 sezione pubblicità immobiliare;

- Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni marginali, ove i Sig.ri XXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX risultano coniugati in regime di separazione dei beni;
- Certificato di residenza della sig.ra XXXXX XXXXXXXXXXXX, coniuge del debitore esecutato sig. XXXXXXX XXXXXXXX;
- Certificato di residenza del sig. XXXXXXX XXXXXXXX, debitore esecutato per l'intera proprietà del cespite oggetto di procedura.

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

Si segnala che per la presente procedura, il sig. XXXXXXX XXXXXXXX, nell'atto di citazione risulta domiciliato in XXXX, alla via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti

Iscrizioni contro:

- **ipoteca volontaria** con atto per notaio Ansalone del 16 luglio 1987, contenente **concessione a garanzia di cambiali**, a favore di XXXX XXXXXXXXXXXX e *contro* i coniugi signori XXXXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXXXXXX, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 sezione di Pubblicità immobiliare ai nn. 15375/3050 in data 17 luglio 1987, rinnovata presso l' l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 sezione di Pubblicità immobiliare ai nn. 28984/10117 in data 02 luglio 2007;
- **ipoteca volontaria** con atto per notaio Napoleone del 05 febbraio 2007, contenente **concessione a garanzia di cambiali**, a favore di XXXXX XXXXXXXX e *contro* il sig. XXXXXXX XXXXXXXX iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 sezione di Pubblicità immobiliare ai nn. 8571/2564 in data 26 febbraio 2007;

Trascrizioni contro:

- Verbale di pignoramento immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli in data 10 ottobre 1990 a favore di XXXXXXXXXXXX XXX e *contro* i coniugi signori XXXXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXXXXXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 sezione di Pubblicità immobiliare ai nn. 1810/1256 in data 26 gennaio 1990;
- Verbale di pignoramento immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli in data 11 maggio 2007 a favore di XXXX XXXXXXXXXXXX e *contro* il sig. XXXXXXX XXXXXXXX, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Salerno sezione di Pubblicità immobiliare ai nn. 32989/15436 in data 26 luglio 2007.

Atto di provenienza ultraventennale

Come previsto dal mandato conferitomi ho acquisito e allegato alla presente relazione di consulenza tecnica il titolo d'acquisto con i rispettivi allegati a favore del debitore.

Si riportano in schema i **dati dell'atto di compravendita** ultraventennale per l'immobile in Oggetto:

<i>Nota del</i> 05.08.1983	<i>reg. gen.</i> 18517	<i>reg. part.</i> 14564	<i>Tipo di atto</i> Compravendita	<i>Data</i> 01.08.1983
<i>Ufficio</i> Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare - Napoli 1			Rep. n. <i>Racc.</i> 12203 1439	Notaio Di Iorio Leonardo
			<i>A favore</i> XXXXX XXXXXXXXX (nat il XX.XX.XXXX a XXXXXXXXX – XXXXX)	
			<i>Contro</i> XXXXXXXX XXXXXXXX (nat il XX.XX.XXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)	
<i>Nota del</i> 01.12.1987	<i>reg. gen.</i> 24372	<i>reg. part.</i> 16299	<i>Tipo di atto</i> Divisione dei beni	<i>Data</i> 20.11.1987
<i>Ufficio</i> Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare Napoli 1			Rep. n. <i>Racc.</i> 42462 3308	Notaio Di Iorio Leonardo
			<i>Tra</i> XXXXXXXX XXXXXXXX (nat il XX.XX.XXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXX)	
			XXXXX XXXXXXXXX (nat il XX.XX.XXXX a XXXXXXXXX)	
<i>Nota del</i> 27.04.1959	<i>reg. gen.</i> 15988	<i>reg. part.</i> 11788	<i>Tipo di atto</i> Compravendita	<i>Data</i> 15.04.1959
<i>Ufficio</i> Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare - Napoli 3			Rep. n. <i>Racc.</i> 22644 —	Notaio Tozzi Ferdinando
			<i>A favore</i> XXXXXXXX XXXXXXXX (nat XX.XXX.XXXX a XXXXXXXXXXXXX)	
			<i>Contro</i> XXXXXXXXXXX XXXXXX con sede in XXXXX alla via XXXXXXXXXXX n. XX, costituita con atto in data XX.XX.XXXX presso lo stesso Notaio.	

2 - Risposta al quesito 2

2. **segnali** entro 30 giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;

In seguito al sopralluogo, eseguito in data 26 giugno 2009, come da verbale che si allega alla presente relazione, il sottoscritto ha verificato che **l'immobile non è occupato dal debitore, bensì da un inquilino**, il sig. XXXX XXXXXXXX, che ha consentito l'accesso all'immobile ed ha consegnato copia del contratto siglato con il sig. XXXXXX XXXXXXXX datato 16 febbraio 2003. La circostanza è stata segnalata al Giudice dell'esecuzione, il quale ha nominato custode giudiziario il dott. Commercialista Claudio Minucci.

3 - Risposta al quesito 3

3. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Descrizione del bene (riscontrata de visu – sopralluogo 26/06/2009)

Comune	Napoli				
Indirizzo	Via Santa Maria della Libera n. 13, scala E, piano 7, int. 145				
Dati catastali	Sez. Urbana: Avv – Foglio 13 – Part. 510 – Sub 175 – Z. Cens. 6 – Cat. A/2 – Cl. 7 Cons. 5,5 – Rendita € 1.036,79				
Descrizione del contesto	L'appartamento in oggetto è ubicato all'interno del condominio di via S. Maria della Libera n. 13, che è ubicato in una zona centrale del quartiere Vomero, a poche centinaia di metri dall'ingresso della Tangenziale di Napoli. Il condominio è costituito da diversi fabbricati che affacciano in una corte comune pavimentata, in cui è ubicata la guardiola del custode. L'ingresso al condominio è delimitato da cancello.				
Descrizione del fabbricato	Il fabbricato in cemento armato è in discreto stato di manutenzione ed è dotato di ascensore.				
Descrizione del bene Caratteristiche interne ed esterne	<p>L'appartamento, situato al settimo piano del fabbricato (ovvero sesto piano oltre quello rialzato, come descritto in alcuni atti) identificato dalla scala E ed è costituito da un ampio ingresso soggiorno, cucina abitabile, dotata di vano armadio/ripostiglio, bagno, camera da pranzo, camera da letto ed un balcone; per un totale di tre stanze, bagno e cucina. Le stanze trovano accesso da un corridoio lungo il quale è presente un armadio a muro. E' presente un solo balcone che ha accesso dalla camera da pranzo.</p> <p>L'appartamento è stato realizzato con l'intero compendio immobiliare negli anni '50. Il condominio si presenta in discrete condizioni complessive, anche se in alcuni punti presenta qualche segno di vetustà.</p> <p>L'appartamento all'interno risulta rimodernato di recente, con pavimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti, tranne che nel bagno, dove è presente una bicottura in ceramica.</p> <p>I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato, bianco con vetrocamera; all'esterno sono presenti delle persiane in alluminio anodizzato verde. Le porte interne sono in legno tamburato e vetro smerigliato con decori seriali.</p> <p>La casa ha un'esposizione ad ovest con aperture su un solo lato.</p>				
Superficie calpestabile e commerciale	La superficie calpestabile interna, quindi esclusi i balconi, è di circa 75,20 mq così distribuiti: <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Denominazione ambiente</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Superficie utile netta</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;"><i>mq</i></td> </tr> </table>	<i>Denominazione ambiente</i>	<i>Superficie utile netta</i>		<i>mq</i>
<i>Denominazione ambiente</i>	<i>Superficie utile netta</i>				
	<i>mq</i>				

	Ingresso-soggiorno	24,78
	Cucina	11,08
	Rispostiglio	1,00
	Bagno	2,24
	Corridoio	5,50
	Camera pranzo	11,64
	Camera letto	18,56
	Armadio a muro	0,40
	Superficie calpestabile interna	75,20
	Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi 5,10mq)	1,53
	La superficie commerciale , calcolata secondo i criteri esplicitati nel paragrafo "calcolo consistenza immobiliare" è di 90 mq	
Confini	Est cassa scala e a nord e sud altre U.I.	

Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle tabelle riportate di seguito elaborate precedentemente al sopralluogo. In queste tabelle viene riportato per l'immobile in oggetto il *livello manutentivo del fabbricato (tab. n. 1); le finiture del fabbricato (tab. n. 2); le finiture dell'unità immobiliare (tab. n. 3); il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 4); il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 5); le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare (tab. n. 6).*

Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata	buono
infissi	buono
impianto elettrico	sufficiente
rivestimenti/intonaci: parti comuni (*)	buono
pavimenti: atrio, scale, parti comuni (*)	sufficiente
impianto riscaldamento centralizzato	assente
impianto fognario	buono
impianto idraulico	buono
ascensore/i	presente
impianto citofonico	sufficiente

Scala valutativa: *Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – pessimo.*

Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO

PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI

DI PREGIO

(Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)

NORMALE

(Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)

ECONOMICA

(Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)

x

RIVESTIMENTI FACCIATE

DI PREGIO (piastrelle di clinker, cotto, cortina, pietra naturale, e similari)	
NORMALI (tinteggiatura al quarzo, mista e similari)	
ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)	x
<i>RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)</i>	
DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)	x
NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)	x
ECONOMICHE (pitture e similari)	

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella n. 3: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

PAVIMENTAZIONE

DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)	
NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)	x
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	

RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)

DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)	
NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)	x
ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2 ^a scelta, intonaci, e similari)	

RIVESTIMENTI

DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)	
NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)	x
ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)	

SERRAMENTI E INFISSI

DI PREGIO	
NORMALI	
ECONOMICI	x

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella n. 4: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<i>Pavimenti</i>	<i>Ottimo</i>
<i>Rivestimenti soffitti e pareti</i>	<i>Buono</i>
<i>Infissi interni</i>	<i>Buono</i>
<i>Infissi esterni</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>impianto idrico-sanitario</i>	<i>Sufficiente</i>
<i>Impianto di riscaldamento</i>	<i>Presente</i>
<i>Impianto di condizionamento</i>	<i>assente</i>
<i>Servizi igienico-sanitari</i>	<i>sufficiente</i>
<i>Allarme antintrusione</i>	<i>assente</i>

Scala valutativa: *Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.*

Tabella n. 5: DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	<i>Presente</i>	<i>assente</i>
idrico/sanitario	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
riscaldamento	x	
condizionamento		x
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme/antintrusione		x
altro		

Tabella n. 6: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

<i>Rivestimenti</i>	<i>sufficiente</i>
<i>Serramenti</i>	<i>sufficiente</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>sufficiente</i>
<i>impianto idrico-sanitario</i>	<i>sufficiente</i>
<i>Impianto di ventilazione</i>	<i>sufficiente</i>

Scala valutativa: *Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.*

Consistenza immobiliare

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura **è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi** dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un **rilevamento metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati, la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**, convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale**.

In particolare sono stati utilizzati i **criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** e pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006.

Secondo le indicazioni del Manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "un'unità immobiliare facente parte di un edificio" ossia è un **appartamento, non dotato di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale e promiscuo** (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

Il principio adottato dall'OMI e anche qui, visto che i successivi valori presi a riferimento sono tratti dalla banca dati dell'OMI, fa riferimento al **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138** che assume il **metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria**.

Criteria di misurazione adottati

(pag. 4 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006)

“La **superficie totale** di un siffatto immobile a destinazione residenziale, è data sia dalla **superficie commerciale** che da quella **utile**.

La **superficie commerciale** è pari alla somma:

- della *superficie dei vani principali e degli accessori diretti*, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della *superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo*;
 - *di ornamento* (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - *di servizio* (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vengono considerate:

- **pertinenze esclusive di ornamento** ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
- **pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo** annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Come da indicazioni del manuale OMI non sono stati considerati pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. Tali locali infatti vanno conteggiati autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Inoltre sia per la determinazione della *superficie commerciale* che di quella *utile* non è stata computata:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50;
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, solo se non fruibili.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Inoltre non vengono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;

- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B.: gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento”.

Misurazione

Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il *riferimento principale* è quello riportato nei *paragrafi 5 – 9 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006*. Tale *riferimento* è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, infatti tra i valori di mercato presi in considerazione nel procedimento di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato ci sono sempre quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

“a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da

altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla

mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra

destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 20% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Misurazione superficie utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla o di superficie utile lorda o superficie commerciale; inoltre i valori di mercato espressi in €/mq riportati dalla Banca dati dell'OMI sono riferiti alla superficie utile lorda per le compravendite e per le locazioni a quella utile netta.

Modalità di misurazione delle superfici

Modalità di misurazione delle superfici:

- **Superficie utile lorda:** si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.
- **Superficie utile netta:** si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Modalità di misurazione delle pertinenze:

- **Pertinenze esclusive di ornamento:** Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole viste nel paragrafo precedente.
- **Pertinenze esclusive accessorie:** Per la misurazione della superficie delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata valgono i medesimi criteri utilizzati nel paragrafo precedente.

Consistenza immobiliare

Secondo quanto premesso nei paragrafi precedenti l'immobile in oggetto ha una **superficie commerciale** arrotondato per eccesso di **mq 90 mq**.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i dati relativi alle diversi tipologie di superfici.

Superficie commerciale	
	<i>mq</i>
Superficie vani principali e accessori diretti	88,03
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento	1,53
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie	
Totale	90 mq

Nella tabella che segue, sono stati riportati i **mq utili netti** dei singoli ambienti che costituiscono l'immobile, come indicati nella planimetria allegata (allegato A.5).

<i>Denominazione ambiente</i>	<i>Superficie utile netta</i>
	<i>mq</i>
Ingresso-soggiorno	24,78
Cucina	11,08
Rispostiglio	1,00
Bagno	2,24
Corridoio	5,50
Camera pranzo	11,64
Camera letto	18,56
Armadio a muro	0,40
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi 5,10 mq)	1,53

4 - Risposta al quesito 4

4. Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Dati bene pignorato:

Appartamento in Napoli alla via Santa Maria della Libera n.13, scala E, 7° piano, interno 145, identificato presso il NCEU sez. AVV, foglio 13, particella 510, subalterno 175, categoria A/2.

Dati relativi alla Trascrizione e al verbale di pignoramento:

Dati relativi alla nota di trascrizione			Dati relativi al titolo	
<i>Nota del</i>	<i>reg. gen.</i>	<i>reg. part..</i>	<i>Tipo di atto:</i>	<i>Data:</i>
26.07.2007	32989	15436	Verbale di pignoramento immobili	11.05.2007
<i>Ufficio: Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare - Napoli 1</i>			<i>n. rep.</i>	
			<i>A favore</i>	XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
				<i>(C.F. XXXXXXXXXXXXX – sede XXXXXXXXXXXXXXXX)</i>
			<i>Contro</i>	XXXXXXXX XXXXXXXX
				<i>(nato il XX.XX.XXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)</i>

Provenienza fino primo titolo anteriore al ventennio:

<i>Nota del</i>	<i>reg. gen.</i>	<i>reg. part..</i>	<i>Tipo di atto</i>		<i>Data</i>
05.08.1983	18517	14564	Compravendita		01.08.1983
<i>Ufficio</i>			<i>Rep. n.</i>	<i>Racc.</i>	<i>Notaio</i>
Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare - Napoli 1			12203	1439	Di Iorio Leonardo
			<i>A favore</i>	XXXXX XXXXXXXX	
				<i>(nat il XX.XX.XX a XXXXXXXXXXXXX)</i>	
			<i>Contro</i>	XXXXXXXX XXXXXXXX	
				<i>(nat il XX.XX.XXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)</i>	
<i>Nota del</i>	<i>reg. gen.</i>	<i>reg. part..</i>	<i>Tipo di atto</i>		<i>Data</i>
01.12.1987	24372	16299	Divisione dei beni		20.11.1987
<i>Ufficio</i>			<i>Rep. n.</i>	<i>Racc.</i>	<i>Notaio</i>
Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare Napoli 1			42462	3308	Di Iorio Leonardo
			<i>Tra</i>	XXXXXXXX XXXXXXXX	
				<i>(nat il XX.XX.XXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX)</i>	
				XXXXXXXX XXXXXXXX	
				<i>(nat il XX.XX.XXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX)</i>	
<i>Nota del</i>	<i>reg. gen.</i>	<i>reg. part..</i>	<i>Tipo di atto</i>		<i>Data</i>
27.04.1959	15988	11788	Compravendita		15.04.1959

<p><i>Ufficio</i> Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare - Napoli 3</p>	<p>Rep. n. <i>Racc.</i> Notario 22644 — Tozzi Ferdinando</p> <p><i>A favore</i> XXXXXXXX XXXXXXXX (<i>nat XX. XX.XXXX a XXXXXXXXXX</i>)</p> <p><i>Contro</i> XXXXXX XXXX con sede in XXXXX alla via XXXXXXXXXXXX n. XX, costituita con atto in data XX.XX.XXXX presso lo stesso Notaio.</p>
---	---

5 - Risposta al quesito 5

5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dati catastali identificativi del bene (risultanza visura datata 12.06.2009)

Dati catastali identificativi dell'immobile posto sotto esecuzione - Appartamento in Napoli alla via Santa Maria della Libera n.13, scala E, 7° piano, interno 145

Indirizzo	Napoli						
	via Santa Maria della Libera n.13, scala E, 7° piano, interno 145						
Dati identificativi	sez. urb. Avv.	foglio 13	partic. 510	sub 175			
Dati di classamento	z. cens. 6	mic. zon. /	cat. A/2	clas. 7	cons. 5.5 vani	sup. cat. /	Rendita € 1.036,79
Intestatario	cognome XXXXXX	nome XXXXXX	Nato a XXXXXXXX XXXXX XXXXXX	il XX.XX.XXXX	C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Dir. e oneri r. 1000/1000	

Dati del pignoramento (nota di trascrizione del 25.07.2007 Rep.10635)

Sez. B – Immobili - Unità negoziale 1

Dati identificativi	sez. urb. Avv.	foglio 13	partic. 510	sub 175	Natura A/2 abitazione
----------------------------	--------------------------	---------------------	-----------------------	-------------------	---------------------------------

Sez. C – Soggetti - Unità negoziale 1

Soggetto favore	Denominazione XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F. XXXXXXXXXXXX	Quota 1/1
Soggetto contro	cognome XXXXXX	nome XXXXXX	Nato a XXXXXXXX XXXXX XXXXXX	il XX.XX.XXXX	C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Quota 1/1

Risultato della verifica di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

I dati **identificativi catastali dell'appartamento in oggetto corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili dell'atto di pignoramento e identificano univocamente il bene pignorato.

Per quanto riguarda i **dati soggettivi** indicati nell'atto di pignoramento si riporta che:

- I dati anagrafici del debitore sono corretti;
- la nota di trascrizione individua con esattezza il debitore e le quote parte;
- la quota parte pignorata corrisponde con quanto riportato in catasto.

Per quanto riguarda **la corrispondenza tra i dati soggetti dell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U.** va rilevato che:

- I dati relativi ai **diritti e gli oneri reali** riportati al **catasto** fabbricati dell'appartamento in oggetto **corrispondono** ai dati dell'atto di pignoramento.

Il sottoscritto, dopo un confronto tra i dati catastali, i dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento relativi all'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva e i dati rilevati *de visu*, **non** rileva alcuna **difformità. L'immobile è univocamente individuato.**

6 - Risposta quesito 6

6. Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo, (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti;

Il sottoscritto, il giorno 12 giugno 2009 presso l'Agenzia del territorio Ufficio di Napoli, ha richiesto visura dell'immobile oggetto della presente procedura e relativa planimetria.

Da tale visura risulta che:

- la planimetria del bene è agli atti;
- L'intestatario corrisponde all'attuale proprietario;
- per il cespite sono stati registrati i diversi passaggi di proprietà con i relativi diritti e oneri reali dei diversi proprietari, garantendo la continuità delle trascrizioni.

In seguito al sopralluogo effettuato e da un'accurata indagine visiva dei luoghi in oggetto risulta che:

- i dati identificativi relativi all'immobile in oggetto rispetto alla situazione di fatto accatastano regolarmente l'immobile;
- l'indirizzo è completo di tutte le indicazioni necessarie per una corretta identificazione;
- la planimetria depositata al catasto non rappresenta la situazione riscontrata *de visu*.

I dati catastali del bene corrispondono a quanto riscontrato *de visu*, la planimetria no.

Il sottoscritto, pertanto, considerato lo stato dei luoghi, ha proceduto ad **aggiornare** presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati la situazione esistente.

In particolare:

- informatizzazione con la **procedura DOCFA 3.00.05 della planimetria** raffigurante la stato ad oggi riscontrato dal sottoscritto;
- **rielaborazione del classamento e della relativa nuova rendita catastale** secondo quanto previsto dal D.M 701/94.

La difformità planimetrica riscontrata *de visu* era relativa all'abbattimento di due tramezzi divisorii, uno tra l'ingresso e il soggiorno e l'altro nella camera da letto.

In allegato si riporta la stampa integrale del docfa effettuato, la nuova planimetria presente ora agli atti dell'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Napoli e la visura dell'immobile con la rendita aggiornata. La rendita in seguito alla procedura DOCFA, oggi è rimasta di € 1.036,79.

7 - Risposta al quesito 7

7. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

L'identificativo catastale relativo all'unità immobiliare oggetto del pignoramento non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

8 - Risposta al quesito 8

8. Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Il bene staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

9 - Risposta al quesito 9

9. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dagli accertamenti effettuati, nonché dalle risultanze dei rilievi eseguiti in corso di accesso, è emerso che il bene risulta regolarmente accatastato, ma che la piantina non è aggiornata in seguito ad alcune variazioni della distribuzione interna. In particolare, nella piantina rinvenuta agli atti del Catasto risultano eliminati due tramezzi.

Il sottoscritto, ha provveduto ad un aggiornamento della piantina catastale con procedura Docfa 3.00.05, presentando denuncia di variazione all'Agenzia del Territorio in data 03.08.2009, prot. NA0690279.

In allegato A.6 si riporta la stampa integrale del docfa effettuato, la nuova planimetria presente ora agli atti dell'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Napoli e la visura dell'immobile con la rendita aggiornata. La rendita in seguito alla procedura DOCFA, oggi è rimasta di € 1.036,79.

10 - Risposta quesito 10

10. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il sottoscritto per la verifica della conformità urbanistico dell'immobile in oggetto ha richiesto al Comune di Napoli una visura urbanistica on-line attraverso il portale multimediale urbanistico del Comune di Napoli (<http://www.pmm.napoli.it>).

Il sottoscritto ha richiesto le seguenti informazioni:

- Visore Urbanistica**
- 100 progetti per Napoli**
- Cartografia, municipalità, quartieri**
 - Quartieri
 - Municipalità
 - Grafo Stradale
 - Rilievo aerofotogrammetrico
 - Fogli 1000 (2000, 4000)
- Catasto**
 - Fabbricati
 - Terreni
 - Bordi Foglio
- Zonizzazione**
- Classificazione Tipologica (Centro Storico)**
- Specificazioni (attrezzature di quartiere)**
- Vincoli Ambientali ed Archeologici**
 - Vincolo archeologico - art. 58 della variante al Prg
 - Decreti Ministeriali L. 1497/39, ora D.Lgs. 42/2004

- Piani Paesistici Agnano Camaldoli-Posillipo
- vincoli art.142 Dlgs 42/2004
- Vincoli Idrogeologici**
- Parchi Regionali e Metropolitan**
- Ambiti - Pianificazione Urbanistica Attuativa**
 - subambiti e prescrizioni su aree ed edifici
 - Ambiti PUA - variante al Prg 323/2004
 - Normativa indiretta variante Occidentale

Dalla visura urbanistica on-line e dal confronto con la cartografia della Variante al PRG è emerso che oggi l'immobile in oggetto ricade in area sottoposta ai seguenti vincoli:

- **zonizzazione B** – agglomerati urbani di recente formazione e nello specifico **zona Bb** – espansione recente disciplinato all'art. 33 delle Norme di Attuazione e come circoscritto nella Tav. 6 (con modifiche in accoglimento delle osservazioni) foglio 13 della Variante al P.R.G centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale approvata con decreto del P.G.R.C. n.323 dell'11.06.04;
- **area di interesse archeologico** (art. 58 – norme di attuazione, tav. 14) come da Variante sopra indicata;

*: in allegato si riporta stralcio della Parte 1 - norme di attuazione - Variante al P.R.G. approvato con Decreto Presidente Giunta Regione Campania n. 323/11 del 14 giugno 2004.

11 - Risposta al quesito 11

- ii. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

Come rilevato dall'atto di compravendita del 15 aprile 1959 del notaio Ferdinando Tozzi rep. 22644, richiesto e allegato alla presente relazione (all. A.2), il complesso edilizio contenente l'immobile oggetto della presente relazione di consulenza tecnica è stato realizzato ai sensi della legge n.408 del 1949 (Disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie – G.U. n.162 del 18.07.49) ed è stato dichiarato abitabile con licenza edilizia nn. 90627 e 90628 del 25 ottobre 1954 e n.164 del 14 novembre 1956.

Il sottoscritto, con prima istanza del 22/07/2009 e seconda istanza del 04/11/09 al servizio edilizia privata e sportello unico per l'edilizia del Comune di Napoli ha richiesto sia quanto riportato nel sopra citato atto di compravendita, sia se al nome del proprietario dell'area o della società XXXXX tra il 1949 e il 1956 fosse stata rilasciata autorizzazione a costruire il complesso immobiliare sito in Napoli alla via detta Santa Maria della Libera all'epoca Madonna della Libera su prolungamento di via Scarlatti.

Il servizio edilizia privata e sportello unico per l'edilizia del Comune di Napoli in merito alla prima istanza ha reperito la licenza n. 948 del 1952 relativa al fabbricato ubicato nella stessa strada e posto di fronte al complesso edilizio di nostro interesse; in merito alla seconda istanza ha dichiarato che presso i propri archivi ai numeri di licenza indicati alcuni numeri non esistevano e alla licenza edilizia n.164 del 1956 corrisponde ad altro immobile.

Pertanto, ad oggi, né il sottoscritto, pur effettuando tutto l'iter necessario per formulare istanza al servizio edilizia privata e sportello unico per l'edilizia del Comune di Napoli (reperimento dell'atto con indicazione del numero di licenza edilizia), né altri non possono esprimersi sulla conformità edilizia dell'immobile in questione. Si allega certificazione rilasciata da servizio edilizia privata e sportello unico per l'edilizia del Comune di Napoli n. prot. 3631 del 05 nov. 2009 (all. A.09.).

12 - Risposta al quesito 12

12. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Viste le caratteristiche legali e tecniche quali:

- unica particella catastale;
- dimensioni medie dell'immobile oggetto dei pignoramento;
- conformazione dell'appartamento tale da non renderlo comodamente divisibile;

il bene non è divisibile in lotti.

I confini del lotto in questo caso coincidono con quelli dell'immobile e pertanto si rinvia al paragrafo relativo ai dati identificativi dell'immobile per la loro individuazione.

13 - Risposta al quesito 13

13. Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile non risulta pignorato pro quota, , pertanto non è necessario procedere alla formazione di singoli lotti. La stima dell'unico lotto sarà esplicitamente e dettagliatamente sviluppata in risposta al quesito n. 17 nel relativo paragrafo.

14 - Risposta al quesito 14

14. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

In seguito al sopralluogo, eseguito in data 26 giugno 2009, come da verbale che si allega alla presente relazione, il sottoscritto ha verificato che l'immobile non è occupato dal debitore, bensì da un inquilino, il sig. XXXX XXXXXXXX, che ha consentito l'accesso all'immobile ed ha consegnato copia del contratto siglato con il sig. XXXXXXX XXXXXX datato 16 febbraio 2003 (all. A.03). Il contratto risultava già scaduto. Come espressamente richiesto dal mandato, il sottoscritto si è recato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate in data 06.10.2009 ed ha verificato la circostanza che tale contratto non risulta registrato. Pertanto, **l'immobile è occupato da terzi non simulati senza titolo.**

Il sottoscritto ha anche effettuato la verifica richiesta presso la locale autorità di pubblica sicurezza depositando la relativa richiesta in data 29.10.2009. La risposta, pervenuta a mezzo fax in data 05.11.2009 (all. A.09), indica che non risultano comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del DL 21.3.1978 nr. 59, convertito in Legge 18.3.1978 nr. 191, né a nome XXXXXXXX XXXXXX, né a nome dei sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX.

15 - Risposta al quesito 15

15. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile, come emerge anche dai dati riportati in risposta ai precedenti quesiti, non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

16 - Risposta al quesito 16

16. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sull'immobile, dopo accertamenti eseguiti presso i competenti uffici, risulta che non **esistono vincoli di natura artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e diritti demaniali o usi civici.**

Come da comunicazione datata 20.07.2009 (All. 09), dell'Amministrazione Condominiale, condotta dall'Avv. XXXXXX XXXXXXXXXXXX, risulta che l'immobile in oggetto è gravato dalla seguente situazione debitoria relativa al bilancio consuntivo del 2008:

- €872,02 per la gestione ordinaria;
- € 307.27 gestione riscaldamento.

Per l'anno 2009, alla data del 20.07.2007 le quote mensili risultano regolarmente pagate.

17 - Risposta al quesito 17

17. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Scopo della stima

Posto che **il valore di un bene economico dipende dallo scopo** ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina **l'aspetto economico** del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** (novembre 2009) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima; vendita, da effettuarsi in un unico lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, ivi compresi i vincoli locativi in essere.

Il **valore di mercato** (*V_m*), rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Criteria e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adotterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il **valore di mercato**. Questo insieme ai valori di costo, rappresentano il primo

criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene

O= offerta del bene

V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato: metodo di stima per punti di merito

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a mia disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto**, o altrimenti detto **sintetico ai quali poi comparare l'immobile oggetto di stima**.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il **metodo di stima per punti di merito**.

Il **metodo di stima per punti di merito** rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, e si fonda sull'**analisi delle caratteristiche** che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o "additivo"
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante matrice normalizzata.

In questo caso si è scelto di procedere con il metodo additivo.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - *reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);*
- **Fase B** - *riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.*

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

Le **fonti dirette** forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali accreditati. Gli operatori intervistati sono:

1. PirelliRe – agenzia Vomero 1 in via F. Cilea 248, Napoli;
2. AEE srl – agenzia affiliata Gabetti in via G.L. Bernini 41, Napoli;
3. Manzoni immobiliare, via F. Lomonaco 3, Napoli.

Valori Agenzie Immobiliari - Zona: Vomero – Via Cilea

Agenzie immobiliari	Abitazioni in buono stato
	€/mq comm
PirelliRe - Vomero 1	min. 4.000,00 - max. 6.500,00
AEE srl – Gabetti	min. 4.500,00 - max. 6.000,00
Manzoni immobiliare	min. 4.500,00 - max. 6.500,00

Le quotazioni tratte dalle fonti indirette riportate di seguito sono **quotazioni** ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state prese in considerazione:

1. i valori del secondo semestre 2008 e del primo semestre 2009 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare**;
2. le quotazioni medie indicative del luglio 2009, riferite al primo semestre 2009 e pubblicate sul periodico specializzato "**Quotazioni immobiliari**";
3. i valori ufficiali tratti dal "**Listino Ufficiale – Valori correnti del mercato immobiliare di Napoli e Provincia**", periodo di rilevazione secondo semestre 2008, a cura della **Borsa immobiliare di Napoli società della Camera di Commercio** Industria e Artigianato della Provincia di Napoli.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Comune: Napoli
Fascia: B1 - Centrale/ARENELLA - PIAZZA MEDAGLIE D'ORO - VIA CILEA
Microzona catastale: 9
Tipologia prevalente: Abitazioni Civili
Destinazione: Residenziale

Quotazioni: I semestre 2009

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Valore di mercato €/mq</i>	<i>Superficie (L/N)</i>
Abitazioni di tipo civile	Normale	Min. 3.700 Max. 5.550	L

Note: il valore di mercato è espresso in *euro/mq riferito alla superficie lorda*

Quotazioni immobiliari

Quotazioni: I semestre 2009 - € 5.050,00 mq utile netto

"Listino Ufficiale – Valori correnti del mercato immobiliare di Napoli e Provincia"

Borsino immobiliare Napoli società C.C.I.A.A di Napoli e provincia

Quotazioni: II semestre 2008 Min. € 5.000,00 mq commerciale

Max. € 6.000,00 mq commerciale

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I **valori riferiti dalle Agenzie immobiliari** operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi, eventualità ricorrente data la natura dell'informazione.

Considerato che:

- entrambi i borsini sono elaborati principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole e le relative convenienze per l'acquisto tra privati degli immobili a destinazione abitativa e oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;
- che per il Comune di Napoli, come per molti altri comuni di medie e/o grandi dimensioni molti borsini forniscono prezzi di riferimento e ci sono studi accreditati sull'andamento del mercato immobiliare e pertanto allo stimatore ci sono molti margini per elaborare una valutazione critica di tali prezzi;

il sottoscritto, per la stima dell'immobile in oggetto, **ritiene che i valori delle fonti indirette possono essere presi a riferimento.**

Determinazione del più probabile valore di mercato valore di mercato dell'immobile

Al fine di determinare *il più probabile valore di mercato dell'immobile* oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per munti di merito secondo il *procedimento additivo* il **valore massimo di 6.500,00 €/mq comm.**

Il valore considerato è ovviamente più basso del **prezzo di compravendita massimo** della zona fornito dalle fonti indirette perché fa riferimento al **prezzo di compravendita massimo** relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima.

Metodo additivo

Per tale procedimento è fondamentali la determinazione delle caratteristiche del bene.

Nella letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi le, 1974; Orefice, 1995; Realfonzo, 1994) le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

1. Caratteristiche **posizionali estrinseche** - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità; Qualificazione ambientale

Le **caratteristiche posizionali estrinseche** sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139). Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale – dell'immobile nel mercato urbano;

2. Caratteristiche **posizionali intrinseche** – Panoramicità, orientamento, l'eposizione;

Le **caratteristiche posizionali intrinseche** tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;

3. Caratteristiche **intrinseche o tecnologiche** – Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;

Le **caratteristiche intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;

4. Caratteristiche **produttive** – Stato di occupazione.

Le **caratteristiche produttive** considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

In particolare, vista l'importanza di tali caratteristiche sul valore finale dell'immobile il riferimento principale, per l'attribuzione dei pesi di ciascuna caratteristica è quello elaborato nel testo fondamentale dell'estimo di Francesco Forte.

Nel testo l'autore propone un'incidenza massima e minima per ciascuna caratteristica:

Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)			
Caratteristiche		max	min
posizionali estrinseche	<i>K_{pi}</i>	35%	5%
posizionali intrinseche	<i>K_{pe}</i>	25%	5%
intrinseche	<i>K_i</i>	30%	10%
produttive	<i>K_e</i>	10%	5%
Totale		100%	25%

La stima nel **procedimento di stima additivo** si fonda su tre passaggi:

1. **Reperimento di un prezzo di compravendita massimo** relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima, si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado. Ne consegue che al bene simile venga attribuito un punteggio pari a 100.
2. **Analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima** in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio
3. Formulazione del giudizio di stima: **$V_m \text{ di stima} = V_{max} * \sum K_i$**
dove **K_i** è la **somma dei punti percentuali** attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento

Quindi, preso come valore di riferimento il valore massimo:

Determinazione valore dell'immobile – metodo additivo		
Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)		6.500,00
Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	<i>K_{pi}</i>	33%
posizionali intrinseche	<i>K_{pe}</i>	25%
intrinseche	<i>K_i</i>	20%
produttive	<i>K_e</i>	10%
Coefficiente sintetico	Somma K	88%
Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]	$V_m = V_{max} * \text{somma K}$	5.500,00 €/mq comm.
Valore immobile	$V_i = V_u * \text{mq comm.}$	495.000,00 €

18 - Risposta al quesito 18

18. Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Il sottoscritto, come già accennato nelle risposte ai quesiti 14 e 15, ha accertato che l'immobile è occupato da terzi non simulati con contratto di locazione non registrato e pertanto considerato che la locazione non ha data certa ha stimato l'immobile come libero.

Per quanto riguarda l'eventuale adeguatezza del canone, il sottoscritto ritiene che l'attuale canone corrisposto di € 1.000,00 già adeguato dal nominato custode dott. commercialista C. Minucci, non risulti adeguato.

Tale considerazione è maturata elaborando una ulteriore stima di carattere analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi.

Nella capitalizzazione dei redditi si determina l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione:

$$V_m = R_n / r$$

Sotto il profilo economico, è possibile assimilare il valore di mercato di un dato immobile alla stregua di qualsiasi capitale e reddito connesso. Ne consegue che, l'operazione implicita che sottende alla formula della capitalizzazione dei redditi sia:

- l'accumulazione iniziale di un reddito costante, posticipato e illimitato;
- impiegando un saggio di capitalizzazione r che riflette il prezzo d'uso del capitale immobiliare.

Nell'ambito della stima per capitalizzazione si assume che il reddito netto (R_n) ed il saggio di capitalizzazione (r) siano ordinari ovvero si deve considerare:

- il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso;
- il saggio di capitalizzazione ordinario ovvero che rifletta il rendimento proprio dell'immobile.

La stima per capitalizzazione viene quindi effettuata mediante i seguenti cinque passaggi operativi:

- La stima del reddito lordo ordinario
- La stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto
- La stima del saggio di capitalizzazione ordinario
- L'apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile
- La formulazione del giudizio di stima.

Il reddito capitalizzabile o reddito netto (R_n) è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà (S spese in detrazione)

$$R_n = R_l - S$$

Il reddito lordo annuo dell'immobile (R_l) non è altro che l'affitto annuale dell'immobile.

Può essere stimato con riferimento alle fonti indirette e dirette (euro/mq-anno o euro/mq mese*12)

La tabella riporta le spese in detrazione al reddito lordo e la loro incidenza ed evidenza:

- La non univoca quantificazione dell'incidenza di tali voci;
- L'evoluzione nel tempo della loro incidenza in ragione di:
 - Cambiamenti tecnologici ed impiantistici
 - Variazioni occorse nella normativa fiscale riferita alla figura del proprietario.

Spese in detrazione	Forte, De Rossi (1979)			Michieli (1993)			Realfonzo (1996)		
	min.	max	med.	min.	max	med.	min.	max	med.
Manutenzione	2%	4%	3%	4%	8%	6%	2%	6%	4%
Servizi	2%	5%	3,5%	5%	8%	6,5%	2%	5%	3,5%
Inesigibilità	0%	4%	2,5%	2%	3%	2,5%	1%	3%	2%
Assicurazioni	0%	0,5%	0,3%	1%	2%	1,5%			0,5%

Ammortamento	0%	1,0%	0,5%	2%	3%	2,5%	1%	2,5%	1,5%
Amministrazione	0%	3%	1,5%	2%	4%	3%	1%	3%	1,8%
Imposte	7%	11%	9%	10%	15%	12, 5%			11,25%
Totale	12%	28,5%	20%	26%	43%	35%	17,75%	31,25%	24,5%

Gli autori concordano nel riferire alla voce delle imposte l'incidenza maggiore (ICI e Irpef)

La stima analitica del saggio di capitalizzazione si sviluppa in tre fasi:

1. Ricerca del saggio ordinario medio in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato;

I saggi di capitalizzazione per le abitazioni proposti da Orefice:

	Saggio di capitalizzazione netto		
	Minimo (%)	Massimo (%)	Medio (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

- II. Apporto degli opportuni incrementi e decrementi in ragione delle caratteristiche del bene oggetto di stima in base alla teorizzazione di Orefice;
- III. Stima del saggio di capitalizzazione da adottare nella stima;

Le aggiunte e le detrazioni previste da Orefice

Caratteristiche che intervengo sulla definizione dello specifico saggio		Incrementi/decrementi
Caratteristiche posizionali estrinseche	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti. Livello dei collegamenti e dei servizi di trasporto	+/- 0,22 %
	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	+/- 0,28 %
	Qualificazione dell'ambiente esterno	+/- 0,18 %
	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	+/- 0,80 %
Caratteristiche posizionali intrinseche	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+/- 0,60 %
	Caratteristiche di panoramicità	+/- 0,36 %
	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	+/- 0,20 %
	Quota rispetto al piano stradale	+/- 0,08 %
Caratteristiche intrinseche	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	+/- 0,06 %
	Grado di rifinitura interna ed esterna	+/- 0,16%
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	+/- 0,12 %
Caratteristiche produttive	Età dell'edificio	+/- 0,10 %
	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	+/- 0,06 %
	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	+/- 0,04 %

Indagini di mercato

Fonti indirette:

- PirelliRe – agenzia Vomero 1 in via F. Cilea 248, Napoli;
- AEE srl – agenzia affiliata Gabetti in via G.L. Bernini 41, Napoli;
- Manzoni immobiliare, via F. Lomonaco 3, Napoli.

Valori Agenzie Immobiliari - Zona: Vomero – Via Cilea	
Agenzie immobiliari	Abitazioni in buono stato
	€/mq
PirelliRe - Vomero 1	min.15,00 - max. 18,00
AEE srl – Gabetti	min. 18,00 - max. 22,00
Manzoni immobiliare	min .18,00 - max. 21,00

Fonti dirette:

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]	
Comune:	Napoli
Fascia:	BI - Centrale/ARENELLA - PIAZZA MEDAGLIE D'ORO - VIA CILEA
Microzona catastale:	9
Tipologia prevalente:	Abitazioni Civili
Destinazione:	Residenziale

Quotazioni: 1 semestre 2009

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Valori Locazione</i> €/mq	<i>Superficie</i> (L/N)
Abitazioni di tipo civile	Normale	Min. 9,8 Max. 14,70	N

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq riferito alla superficie netta

“Listino Ufficiale – Valori correnti del mercato immobiliare di Napoli e Provincia”
Borsino immobiliare Napoli società C.C.I.A.A di Napoli e provincia

Quotazioni: Il semestre 2008 Valore di locazione unitario varia da un Min. di € 16,90 mq ad un di Max. € 20,00 mq.

Calcolo del valore locativo dell'appartamento:

Determinazione reddito locativo mensile lordo dell'immobile		
Tabella delle caratteristiche intrinseche ed intrinseche incidenti sul canone di locazione		
$R_{ml,max}$ bene immobili di riferimento (euro/mq)		21,00
Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	K_{pi}	33%
posizionali intrinseche	K_{pe}	25%
intrinseche	K_i	20%
produttive	K_e	10%
Coefficiente sintetico	Somma K	88%
Reddito locativo mensile lordo per mq (euro/mq)	$R_{ml}=R_{ml,max}*somma K$	18,48 €/mq
Reddito locativo mensile lordo per l'immobile	$Rlml=Rlml*mq imm.$ <i>arrotondato</i>	1.389,69 € 1.390,00 €

Calcolo del valore dell'immobile attraverso il metodo di capitalizzazione dei redditi:

Il sottoscritto, al fine di avere riscontro dei calcoli effettuati, procede alla determinazione del valore dell'immobile partendo dal reddito locativo mensile lordo calcolato. Le calcolazioni saranno da ritenersi corrette quando il valore commerciale dell'immobile determinato con un diverso metodo abbia una differenza contenuta entro il 2-3%.

Reddito lordo annuo:

Reddito locativo annuo lordo (euro/mq)	$R_{bl} = R_{ml} * 12$	€ 16.680,00
---	------------------------	--------------------

Incidenza spese in detrazione:

Le spese in detrazione, anche in considerazione della tabella sopra riportata, sono state stimate nel 27%

Reddito netto annuale:

Reddito locativo annuo netto (euro/mq)	$R_{bn} = R_{bl} - (R_{bl} * 27\%)$ Arrotondato per difetto	€ 12.176,40 € 12.175,00
---	--	-----------------------------------

Saggio di capitalizzazione (S_c):

Il saggio di capitalizzazione per le abitazioni, come da proposta di Orefice e particolarizzato per lo specifico territorio del quartiere Vomero in Napoli, è stato valutato in 0,025.

Valore di mercato immobile	$Vm = R_{bn} / S_c$ Arrotondato per difetto	€ 487.000,00
-----------------------------------	--	---------------------

Il valore ottenuto è da ritenersi corretto a conferma sia del valore locativo calcolato, sia del valore commerciale già determinato in precedenza, in quanto, la differenza dell'1,6% è da ritenersi una approssimazione corretta in tal genere di calcolo.

Conclusioni

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

Napoli, 23 novembre 2009

L'esperto

Ing. Luigi Pianese