

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

"XXXXXXX

S.P.A -

CONTRO

YYYYYY A R.L."

Premessa.

Con ordinanza pronunciata in data 24/09/2020, la S.V.I. nominava me sottoscritta dott. ing. YYYYYY, con studio in Napoli alla via Enea Zanfagna 5, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva tra "XXXXXXXXX- CONTRO - YYYYYY YYYYYY A R.L.", conferendomi l'incarico previa prestazione del giuramento di rito telematico. Nella circostanza, mi conferì il seguente

MANDATO**SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

IL CTU
ING. YYYYYY



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

"XXXXXXX

S.P.A -

CONTRO

YYYYY A R.L."

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14)

IL CTU
ING. YYYYY



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“XXXXXXX

S.P.A -

CONTRO

YYYYY A R.L.”

l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di

$\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004**"XXXXXXX****S.P.A -****CONTRO****YYYYY A R.L."**

pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non intitolarietà dell'esecutato),

l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio,

IL CTU
ING. YYYYY



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004**“XXXXXXX****S.P.A -****CONTRO****YYYYY A R.L.”**

variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di “difformità sostanziali” dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

IL CTU**ING. YYYYY**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“XXXXXXX

S.P.A -

CONTRO

YYYYY A R.L.”

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al

G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate 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 deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, 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, le caratteristiche e la

IL CTU
ING. YYYYY



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“XXXXXXX

S.P.A -

CONTRO

YYYYY A R.L.”

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

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come “beni comuni non censibili”).

Con riferimento al singolo bene, devono essere 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.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

IL CTU
ING. YYYYY



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“XXXXXXX

S.P.A -

CONTRO

YYYYY A R.L.”

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando

- nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“XXXXXXX

S.P.A -

CONTRO

YYYYYY A R.L.”

di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione YYYYYY (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in

IL CTU
ING. YYYYYY



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“XXXXXXX

S.P.A -

CONTRO

YYYYY A R.L.”

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.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

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

IL CTU**ING. YYYYY**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“XXXXXXX

S.P.A -

CONTRO

YYYYY A R.L.”

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“XXXXXXX

S.P.A -

CONTRO

YYYYYY A R.L.”

successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

IL CTU
ING. YYYYY



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“XXXXXXX

S.P.A -

CONTRO

YYYYY A R.L.”

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: “7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“XXXXXXX

S.P.A -

CONTRO

YYYYYY A R.L.”

affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia

ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato1.”

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

IL CTU
ING. YYYYYY



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“XXXXXXX

S.P.A -

CONTRO

YYYYY A R.L.”

tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta

nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

IL CTU
ING. YYYYY



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

- nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

1 Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

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

- i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

- ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

- iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITÀ FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

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

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

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004**“RUBIDIO SPV S.r.l**

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITÀ FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

XXXXXXXXXX -

CONTRO

YYYYYY YYYYYY A R.L.”

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.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). “Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in

IL CTU
ING. YYYYY



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004**“RUBIDIO SPV S.r.l**

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati
forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITÀ FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la

vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

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

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

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

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

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

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

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

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

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

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

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

Inoltre mi concesse il termine fino all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il deposito della relazione peritale, stabilendo un acconto da corrispondere al sottoscritto CTU pari ad euro 600.00, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

In data 25/03/2021, la sottoscritta, ha effettuato un accesso al bene pignorato, avendo dato preavviso dello stesso al procuratore del debitore esecutato a mezzo pec.

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Il verbale redatto dalla scrivente è allegato alla presente relazione e ne forma parte integrante (cfr. allegato 1).

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO

Risposta al quesito n.1 e controllo preliminare.

Il diritto reale del bene è di proprietà superficiaria dell'esecutata.

Inoltre si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza della realizzazione dei beni pignorati.

CREDITORE PROCEDENTE: XXXXX

PIGNORAMENTO trascritto il 7 febbraio 1995 nn. 3528/2621 notificato dall'ufficiale giudiziario in data 26 novembre 1994, avente ad oggetto la proprietà superficiaria degli immobili erroneamente indicati con particella 92, anziché 918;
trascrizione nn. 7520/5923 del 10 marzo 1998 della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica notificata in data 5 febbraio 1998, a favore della signora EEEE

IL CTU
ING. YYYYYY



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

nata a Napoli il 10.07.1960 contro la società esecutata, avente ad oggetto il diritto di piena proprietà degli immobili in questione;

trascrizione nn. 42634-29774 del 6 settembre 2004 dell'atto di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario unico esecuzioni presso la Corte di appello di Napoli in data 15 giugno 2004, rettificata con trascrizione nn. 55733/37571 del 26 novembre 2004, a favore di WWWWW contro l'esecutata, avente ad oggetto la proprietà superficiaria dei beni. Detta rettifica riguarda l'esatta identificazione catastale degli immobili in oggetto.

ESECUTATO : YYYYYY YYYYYY A R.L.”

Nella documentazione presente agli atti esiste il certificato notarile redatto in data 14 dicembre 2004, ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. dal notaio Roberto Chiari.

La consultazione dei registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, mi fanno ritenere il suddetto certificato completo.

Si può affermare la continuità delle trascrizioni relativamente agli atti di provenienza nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Risposta al quesito n. 2 e 3

ELENCO IMMOBILI PIGNORATI:

I beni pignorati sono così individuati:

- immobili oggetto di procedura sono siti in Casoria alla Via Enrico Caruso.

Identificazione catastale:

comune di Casoria, foglio 7, particella 918, sub 2.

Comune di Casoria , foglio 7 , particella 918, sub 3.

Trattasi di locali commerciali in zona degradata.

La scrivente si è recata sui luoghi, ma il sopralluogo è stato possibile solo dall'esterno, per quanto già precisato nel verbale di accesso (cfr. Allegato 1).

Secondo quanto appreso dal custode, in detti locali è stata individuata la presenza di un'attività di centro estetico, intestata a tale GGGGG. Nessun contratto di locazione è stato mai esibito, infatti vi è ordine di liberazione.

Quanto ai locali ubicati al sub 2, gli stessi sono chiusi; alle serrande sono apposti catenacci di sicurezza, con le chiavi nel possesso del custode.

**IL CTU
ING. YYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

BBBBBB

YYYYYY YYYYYY A R.L.”

La scrivente ha potuto verificare che il Presidente della Cooperativa debitrice è mancato ai vivi.

Da ultimo la scrivente ha appreso che sarebbe stato nominato Presidente della Cooperativa tale Giuseppe Setola.

L'amministratore del condominio non ha mai fornito i dati relativi ai debiti condominiali.

I cespiti oggetto della presente relazione sono ubicati al piano terra di un fabbricato della NNNN. sito in Casoria (Na) alla via Enrico Caruso (già via M. Calvanese). La zona, ancorché densamente edificata, è decentrata rispetto al nucleo storico della città (vedi allegato 6 E). I trasporti pubblici sono affidati ad un'unica linea automobilistica che collega il territorio comunale di Casoria con Napoli.

Il fabbricato è costituito da cinque piani oltre il piano terra e da un piano interrato destinato a garage privato; esso è stato edificato con concessione YYYYYY n. 294 del 1990. Nel grafico allegato sono riportate l'area del piano terra con le relative aree di pertinenza; nello stesso grafico gli immobili di cui alla presente consulenza sono evidenziati con tratteggio. L'allegato fotografico contiene fotografie di insieme del fabbricato.

IL CTU
ING. YYYYYY



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Questi vengono così individuati:

- I) Comune di Casoria: foglio 7, particella 918, sub 2;
- II) Comune di Casoria: foglio 7, particella 918, sub 3.

L'immobile di cui al punto I) è un terraneo la cui superficie netta è pari a mq 62.

Esso confina a sud con androne, a nord con aree della Coop. Fiorenza, a ovest con cortile aree della Coop. Fiorenza e a est con via Caruso.

In generale le condizioni manutentive sembrano pessime dall'esterno.

I dati catastali, derivanti da costituzione del 09/03/1992, sono: Comune di Casoria, foglio 7, particella 918, sub 2, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 62, rendita € 1.082,29, partita 11048 (vedi allegati 4).

In concessione YYYYYY l'area di sedime del terraneo è indicata come area chiusa e accessoriata; quindi non vi è abuso.

In concessione YYYYYY l'area di sedime del terraneo è indicata come **“attrezzature di integrazione alle residenze”**. L'allegato 6 riporta uno stralcio del Planovolumetrico



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITÀ FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

relativo al Piano urbanistico redatto in applicazione della Legge 18/04/1962 n. 167, dal quale risulta che le attrezzature integrative delle residenze includono anche negozi.

L'immobile di cui al punto II) è un terraneo, la cui superficie netta complessiva è pari a mq 96.

Esso confina a nord con scala condominiale, a sud con aree chiuse della stessa cooperativa, a ovest con cortile della stessa Cooperativa, a est con via Caruso.

Le caratteristiche costruttive sono analoghe a quelle del terraneo anzidetto. Lo stato manutentivo locativo sembra sicuramente migliore, visto dall'esterno.

I dati catastali, derivanti da costituzione del 09/03/1992, sono: Comune di Casoria, foglio 7, particella 918, sub 3, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 96, rendita € 1.675,80, partita 11048 (vedi allegato 4).

In concessione YYYYYY l'area di sedime del terraneo è indicata come “attrezzature di integrazione alle residenze”. L'allegato 6 riporta uno stralcio del Planovolumetrico relativo al Piano urbanistico redatto in applicazione della Legge 18/04/1962 n. 167,

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITÀ FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

dal quale risulta che le attrezzature integrative delle residenze includono anche negozi.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà.

Gli immobili sono dotati di impianti di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico e di scarico delle acque.

La struttura portante è realizzata in cemento armato.

Per quanto attiene al fabbricato al quale gli immobili in esame appartengono, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura muratura in cemento armato;
- compagnatura in mattoni forati;
- tetto piano;
- intonaci esterni ed interni ordinari, in mediocre stato di conservazione.

Allegate alla presente relazione vi sono le certificazioni catastali storiche e le planimetrie dei cespiti.

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Risposta al quesito n. 4

LOTTO 1 :

Il diritto reale del bene è di proprietà superficiaria dell'esecutata.

Inoltre si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza della realizzazione dei beni pignorati.

CREDITORE PROCEDENTE: YYYYYY

-

PIGNORAMENTO trascritto il 7 febbraio 1995 nn. 3528/2621 notificato dall'ufficiale giudiziario in data 26 novembre 1994, avente ad oggetto la proprietà superficiaria degli immobili erroneamente indicati con particella 92, anziché 918;

trascrizione nn. 7520/5923 del 10 marzo 1998 della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica notificata in data 5 febbraio 1998, a favore della signora MMM M contro la società esecutata, avente ad oggetto il diritto di pienaproprietà degli immobili in questione; trascrizione nn. 42634-29774 del 6 settembre 2004 dell'atto di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario unico esecuzioni presso la Corte di appello di Napoli in data 15

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

giugno 2004, rettificata con trascrizione nn. 55733/37571 del 26 novembre 2004, a favore di srl contro l'esecutata, avente ad oggetto la proprietà superficiaria dei beni. Detta rettifica riguarda l'esatta identificazione catastale degli immobili in oggetto.

ESECUTATO : YYYYYY YYYYYY A R.L.”

Nella documentazione presente agli atti esiste il certificato notarile redatto in data 14 dicembre 2004, ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. dal notaio Roberto Chiari.

La consultazione dei registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, mi fanno ritenere il suddetto certificato completo.

Si può affermare la continuità delle trascrizioni relativamente agli atti di provenienza nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

- immobili oggetto di procedura sono siti in Casoria alla Via Enrico Caruso.

Identificazione catastale:

comune di Casoria, foglio 7, particella 918, sub 2.

Trattasi di locali commerciali in zona degradata.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà.

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

La struttura portante è realizzata in struttura mista.

Per quanto attiene al fabbricato al quale l'immobile in esame appartiene, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- uratura mista;
- tetto piano;
- intonaci esterni ed interni ordinari, in mediocre stato di conservazione.

Allegate alla presente relazione vi sono le certificazioni catastali storiche e la planimetria del cespite.

Dal punto di vista urbanistico si ha quanto di seguito specificato.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, anche se non è stato possibile visionare l'interno, sembra chiaro che se ci fossero dei tramezzi di divisione interna, basta effettuare il ripristino dello stato dei luoghi.

La scrivente ha potuto verificare che il fabbricato è stato costruito CON LICENZA YYYYYY N. 294 DELL'ANNO 1990.

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Inoltre è possibile affermare che vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti pignorati contenuta nel titolo di provenienza e i dati desumibili dalle planimetrie catastali. In più in seguito al sopralluogo esperito e da un attento esame visivo dei luoghi risulta che:

- i dati identificativi del cespite pignorato rispetto alla situazione di fatto, accatastano regolarmente l'immobile; all'interno l'eventuale presenza di diversa distribuzione interna comporterebbe, al massimo, l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi;
- l'indirizzo è completo di tutte le indicazioni necessarie per una corretta identificazione del bene;
- la planimetria catastale rappresenta l'attuale stato dei luoghi, per quanto detto sopra.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Il tutto come rappresentato nell'allegata piantina rilevata nel corso delle operazioni peritali (cfr. *allegato 8*).

Per la regolarizzazione urbanistica relativa alla eventuale presenza di una diversa distribuzione interna, occorrerà presentare una SCIA presso l'ufficio tecnico del comune

**IL CTU
ING. YYYYYY**

di Casoria, comportando il costo di € 120 per diritti di segreteria, oltre € 1.000 per onorario al tecnico abilitato che presenterà la pratica di richiesta di ripristino dello stato dei luoghi. L'aggiornamento catastale non occorrerà eseguirlo, poiché i grafici catastali coincidono con quelli di licenza, quindi se si ripristina lo stato dei luoghi, coinciderà il tutto anche con il grafico dello stato attuale.

Gli identificativi catastali del cespite oggetto di pignoramento non includono porzioni aliene, o comunque non pignorate. Inoltre gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Casoria (Na), nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile in oggetto non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Il fabbricato di cui fa parte il cespite in questione rientra



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

in zona piano urbanistico in applicazione alla legge del 18.04.1962 n. 167.

Nel caso in esame non vi sono oneri per il condono e per le sanatorie da tener conto nel valore stimato.

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Il valore DEL DIRITTTO DI SUPERFICIE dei singoli beni è stato stimato come di seguito riportato.

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano delle particolari finiture che hanno, considerata la zona urbana ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione, tenuto presente che la valutazione deve riguardare il solo Diritto di Superficie in quanto le unità immobiliari oggetto di stima, fanno parte di un fabbricato edificato su terreno che è di proprietà del Comune di Casoria, che secondo i principi giuridici (art.952-953-954 e 2816 del Codice Civile) l'eventuale costruzione eseguita dal Superficiario alla scadenza naturale del Diritto stesso passa in proprietà al Concedente; del mercato immobiliare che risente della crisi mondiale e conseguentemente vige in epoca di

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

stagnazione, e di quanto altro può influire sulla stima la scrivente ritiene che il Valore della Quota di 1/1 del Diritto di Superficie da porre a Base d'Asta è pari alla media ponderata dei valori ricavati dai seguenti due criteri di stima:

SUB 2:

a) Calcolo Valore a Nuovo delle due unità immobiliari (Corrispondente al Valore di Costruzione) alla data attuale dedotto di congrua aliquota percentuale per tenere conto del degrado per la vetustà fisica e dell'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Calcolo Valore di Costruzione del locale commerciale distinto con il Sub.2, di superficie commerciale 62 mq ;

Considerando che per immobili simili e con simili finiture il Costo di

Costruzione attuale è pari ad €/mq. 1.200,00 si ha ;

mq. 62 x €/mq. 1.200,00= €. 74.400,00.

Considerando poi che l'immobile in questione ha già 30 anni essendo stato ultimato circa intorno all'anno 1990, la sottoscritta ritiene di applicare un'aliquota

*IL CTU
ING. YYYYYY*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITÀ FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

**di deprezzamento per la vetustà fisica e per l'obsolescenza tecnologica e
funzionale pari al 10%**

€. 74.400,00 x 10%= €. 7.440

Valore unità immobiliari = (€ 74.400,00– € 7.440)= €. 66.960

b) Calcolo Valore del Diritto di Superficie con formula estimativa:

$$V_{ds} = \frac{(R - S) \times (q \cdot n - m - 1)}{(r \times q \cdot n - m)} - \frac{S_1}{(q \cdot n - m)} - S_2$$

Dove:

R = Reddito del locale retribuito dal Superficiario

(si identifica nel Canone Annuo posticipato) che ammonta ad €. 4.092,00 annuale

**S = Spese medie annue affrontate dal Superficiario (mediamente 20% di R) per cui
pari ad €. 818,40.**

n = Durata in anni del Diritto di Superficie come da Convenzione atto



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

**del dott. Scherillo Antonio segretario generale del comune di Casoria, del 5-11-
1990 n° 20073 di Rep. e n° 135 di Racc. pari a 99**

m = Anno intermedio a cui bisogna fare riferire la stima (2021) per cui

dalla costituzione del diritto (1990) sono trascorsi 30 Anni

q = (1+r) over si assume pari al 3 % per cui q = (1+0,03) cioè q = 1,03

**S1= Spese iniziali relative alla costruzione del locale (Anno 1990) con un Costo di
Costruzione presunto di £./mq. 800.000= pari ad €/mq. 413,16= cioè :**

(mq. 62 x €/mq. 413,16)= €. 25.615,92.

**S2= Spese occorrenti per l'estinzione del Diritto di Superficie e per quelle relative
al ripristino eventuale dello stato dei luoghi a fine del diritto che si ritengono in via
cautelativa pari ad €. 4.500,00**

Vds = (4.092,00-818,40) x28.99-25614.06-(585.17)

Vds = € 68.702,43

Il più probabile Valore della Quota di 1/1 del Diritto di Superficie delle due



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITÀ FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

unità immobiliari è pari alla media dei due criteri di stima, cioè a:

$\text{€} \cdot (66.960 + 68.702,43) / 2 = \text{€} 67.831,22 = \text{Arrotondato ad €} 68.000,00.$

Pertanto il Valore della Quota di 1/1 del Diritto di Superficie dell'unità immobiliare da porre a Base d'Asta è pari:

€ 68.000,00.

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

Dunque il totale del valore del cespite pignorato è pari a

SUB 2: € 68.000,00.

$(\text{€} 68.000) \cdot 0.10 = \text{€} 6.800$

*IL CTU
ING. YYYYYY*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

in cifra tonda pari a:

€ 61.200.00

Da tale importo vanno detratti gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica, mentre non vanno detratti gli aggiornamenti catastali, poiché regolarizzando la planimetria dal punto di vista urbanistico coincide poi con la planimetria catastale. Inoltre vanno detratti i debiti condominiali se esistenti, perché come detto sopra la scrivente non ha mai avuto riscontro dall'amministratore del condominio.

**IL BENE E' DUNQUE COMMERCIBILE ED IL VALORE DEL DIRITTO
DI SUPERFICE E' PARI A:**

€ 61.200 - € 120 – € 1.000 = € 60.080

(€ 120 per diritti di segreteria, oltre € 1.000 per onorario al tecnico abilitato che presenterà la pratica).

LOTTO 2:

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Il diritto reale del bene è di proprietà superficiaria dell'esecutata.

**Inoltre si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde
a quello in titolarità dell'esecutato in forza della realizzazione dei beni pignorati.**

CREDITORE PROCEDENTE:YYYYY

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE ATTIVITA'
FINANZIARIE S.P.A -**

**PIGNORAMENTO trascritto il 7 febbraio 1995 nn. 3528/2621 notificato dall'ufficiale
giudiziario in data 26 novembre 1994, avente ad oggetto la proprietà superficiaria
degli immobili erroneamente indicati con particella 92, anziché 918;**

**trascrizione nn. 7520/5923 del 10 marzo 1998 della domanda giudiziale di
esecuzione in forma specifica notificata in data 5 febbraio 1998, a favore della
signora contro la società esecutata,**

avente ad oggetto il diritto di piena proprietà degli immobili in questione;

**trascrizione nn. 42634-29774 del 6 settembre 2004 dell'atto di pignoramento
notificato dall'ufficiale giudiziario unico esecuzioni presso la Corte di appello di**

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Napoli in data 15 giugno 2004, rettificata con trascrizione nn. 55733/37571 del 26
novembre 2004, a favore di srl contro l'esecutata, avente ad oggetto
la proprietà superficiaria dei beni.

Detta rettifica riguarda l'esatta identificazione catastale degli immobili in oggetto.

ESECUTATO : YYYYYY YYYYYY A R.L.”

Nella documentazione presente agli atti esiste il certificato notarile redatto in data
14 dicembre 2004, ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. dal notaio Roberto Chiari.

La consultazione dei registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del
titolo ultraventennale, mi fanno ritenere il suddetto certificato completo.

Si può affermare la continuità delle trascrizioni relativamente agli atti di
provenienza nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

- immobili oggetto di procedura sono siti in Casoria alla Via Enrico Caruso.

Identificazione catastale:

*IL CTU
ING. YYYYYY*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

comune di Casoria, foglio 7, particella 918, sub 3.

Trattasi di locali commerciali in zona degradata.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà.

La struttura portante è realizzata in struttura mista.

**Per quanto attiene al fabbricato al quale l'immobile in esame appartiene, le
principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:**

: muratura mista:

: tetto piano:

: intonaci esterni ed interni ordinari, in mediocre stato di conservazione.

**Allegate alla presente relazione vi sono le certificazioni catastali storiche e la
planimetria del cespite.**

Dal punto di vista urbanistico si ha quanto di seguito specificato.

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, anche se non è stato possibile visionare l'interno, sembra chiaro che se ci fossero dei tramezzi di divisione interna, basta effettuare il ripristino dello stato dei luoghi.

La scrivente ha potuto verificare che il fabbricato è stato costruito CON LICENZA YYYYYY N. 294 DELL'ANNO 1990.

Inoltre è possibile affermare che vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti pignorati contenuta nel titolo di provenienza e i dati desumibili dalle planimetrie catastali.

In più in seguito al sopralluogo esperito e da un attento esame visivo dei luoghi risulta che:

: i dati identificativi del cespite pignorato rispetto alla situazione di fatto, accatastano regolarmente l'immobile; all'interno l'eventuale presenza di diversa distribuzione interna comporterebbe, al massimo, l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi:

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

**: l'indirizzo è completo di tutte le indicazioni necessarie per una corretta
identificazione del bene;**

**: la planimetria catastale rappresenta l'attuale stato dei luoghi, per quanto
detto sopra.**

**Il tutto come rappresentato nell'allegata piantina rilevata nel corso delle operazioni
peritali (cfr. allegato 8).**

**Per la regolarizzazione urbanistica relativa alla eventuale presenza di una diversa
distribuzione interna, occorrerà presentare una SCIA presso l'ufficio tecnico del
comune di Casoria, comportando il costo di € 120 per diritti di segreteria, oltre €
1.000 per onorario al tecnico abilitato che presenterà la pratica di richiesta di
ripristino dello stato dei luoghi.**

**L'aggiornamento catastale non occorrerà eseguirlo, poiché i grafici catastali
coincidono con quelli di licenza, quindi se si ripristina lo stato dei luoghi,
coinciderà il tutto anche con il grafico dello stato attuale.**

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Gli identificativi catastali del cespite oggetto di pignoramento non includono porzioni aliene, o comunque non pignorate. Inoltre gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato. Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Casoria (Na), nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile in oggetto non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Il fabbricato di cui fa parte il cespite in questione rientra in zona piano urbanistico in applicazione alla legge del 18.04.1962 n. 167.

Nel caso in esame non vi sono oneri per il condono e per le sanatorie da tener conto nel valore stimato.

Il valore DEL DIRITTO DI SUPERFICIE dei singoli beni è stato stimato come di seguito riportato.

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano delle

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITÀ FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

particolari finiture che hanno, considerata la zona urbana ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione, tenuto presente che la valutazione deve riguardare il solo Diritto di Superficie in quanto le unità immobiliari oggetto di stima, fanno parte di un fabbricato edificato su terreno che è di proprietà del Comune di Casoria, che secondo i principi giuridici (art.952-953-954 e 2816 del Codice Civile) l'eventuale costruzione eseguita dal Superficiario alla scadenza naturale del Diritto stesso passa in proprietà al Concedente; del mercato immobiliare che risente della crisi mondiale e conseguentemente vige in epoca di stagnazione, e di quanto altro può influire sulla stima la scrivente ritiene che il Valore della Quota di 1/1 del Diritto di Superficie da porre a Base d'Asta è pari alla media ponderata dei valori ricavati dai seguenti due criteri di stima:

SUB 3:

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITÀ FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

a) Calcolo Valore a Nuovo delle due unità immobiliari (Corrispondente al Valore di Costruzione) alla data attuale dedotto di congrua aliquota percentuale per tenere conto del degrado per la vetustà fisica e dell'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Calcolo Valore di Costruzione del locale commerciale distinto con il Sub. 3, di superficie commerciale 96 mq :

Considerando che per immobili simili e con simili finiture il Costo di

Costruzione attuale è pari ad €/mq. 1.200,00 si ha :

mq. 96 x €/mq. 1.200,00= €. 115.200,00.

Considerando poi che l'immobile in questione ha già 30 anni essendo stato ultimato circa intorno all'anno 1990, la sottoscritta ritiene di applicare un'aliquota di deprezzamento per la vetustà fisica e per l'obsolescenza tecnologica e funzionale pari al 10%

€. 115.200,00 x 10%= €. 11.520

Valore unità immobiliari = (€ 115.200,00– € 11.520)= €. 103.680

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

b) Calcolo Valore del Diritto di Superficie con formula estimativa:

$$Vds = \frac{(R - S) \times (q^n - m - 1)}{(r \times q^n - m)} - S1 - \frac{S2}{(q^n - m)}$$

Dove:

R = Reddito del locale retribuito dal Superficiario

(si identifica nel Canone Annuo posticipato) che ammonta ad €. 6.336,00 annuale

**S = Spese medie annue affrontate dal Superficiario (mediamente 20% di R) per cui
pari ad €. 1.267,20.**

n = Durata in anni del Diritto di Superficie come da Convenzione atto

**del dott. Scherillo Antonio segretario generale del comune di Casoria, del 5-11-
1990 n° 20073 di Rep. e n° 135 di Racc. pari a 99**

m = Anno intermedio a cui bisogna fare riferire la stima (2021) per cui

dalla costituzione del diritto (1990) sono trascorsi 30 Anni

q = (1+r) over si assume pari al 3 % per cui q = (1+0.03) cioè q = 1.03



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

**S1= Spese iniziali relative alla costruzione del locale (Anno 1990) con un Costo di
Costruzione presunto di £./mq. 800.000= pari ad €/mq. 413,16= cioè :**

(mq. 96 x €/mq. 413,16)= € 39.663,36.

**S2= Spese occorrenti per l'estinzione del Diritto di Superficie e per quelle relative
al ripristino eventuale dello stato dei luoghi a fine del diritto che si ritengono in via
cautelativa pari ad € 4.500,00**

Vds = (€ 6.336,00 -1.267,20) x28,99-39.663,36.-(585,17)

Vds = € 106.695,98.

**Il più probabile Valore della Quota di 1/1 del Diritto di Superficie delle due unità
immobiliari è pari alla media dei due criteri di stima, cioè a:**

(€ 103.680+ 106.695,98)/2= € 105.187,99 = Arrotondato ad € 106.000,00.

**Pertanto il Valore della Quota di 1/1 del Diritto di Superficie dell' unità immobiliare
da porre a Base d'Asta è pari:**

€ 106.000,00.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITÀ FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

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

Dunque il totale del valore del cespite pignorato è pari a

SUB 3 : 106.000.00.

(€ 106.000)*0.10 = € 10.600

in cifra tonda pari a:

€ 95.400.00

Da tale importo vanno detratti gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica, mentre non vanno detratti gli aggiornamenti catastali, poiché regolarizzando la planimetria dal punto di vista urbanistico coincide poi con la

*IL CTU
ING. YYYYYY*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

planimetria catastale. Inoltre vanno detratti i debiti condominiali se esistenti, perché come detto sopra la scrivente non ha mai avuto riscontro dall'amministratore del condominio.

**IL BENE E' DUNQUE COMMERCIBILE ED IL VALORE DEL DIRITTO
DI SUPERFICE E' PARI A:**

€ 95.400 - € 120 – € 1.000 = € 94.280

(€ 120 per diritti di segreteria, oltre € 1.000 per onorario al tecnico abilitato che presenterà la pratica).

Risposta al quesito n. 5

E' stata accertata l'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.

Risposta al quesito n. 6

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

La scrivente ha potuto verificare che il fabbricato è stato costruito con licenza YYYYYY, come già descritto sopra.

Inoltre è possibile affermare che vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti pignorati contenuta nel titolo di provenienza e i dati desumibili dalle planimetrie catastali. In più in seguito al sopralluogo esperito e da un attento esame visivo dei luoghi risulta che:

- i dati identificativi del cespite pignorato rispetto alla situazione di fatto, accatastano regolarmente l'immobile; nel caso di diversa distribuzione interna basta effettuare un ripristino dello stato dei luoghi;
- l'indirizzo è completo di tutte le indicazioni necessarie per una corretta identificazione dei beni;
- la planimetria catastale rappresenta l'attuale stato dei luoghi, per quanto detto sopra.

Il tutto come rappresentato nell'allegata piantina rilevata nel corso delle operazioni peritali (cfr. *allegato 5*).

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Per la regolarizzazione urbanistica relativa alla eventuale presenza di una diversa distribuzione interna, occorrerà presentare una SCIA presso l'ufficio tecnico del comune di Casoria, comportando il costo di € 120 per diritti di segreteria, oltre € 1.000 per onorario al tecnico abilitato che presenterà la pratica di richiesta di ripristino dello stato dei luoghi. L'aggiornamento catastale non occorrerà eseguirlo, poiché i grafici catastali coincidono con quelli di licenza, quindi se si ripristina lo stato dei luoghi, coinciderà il tutto anche con il grafico dello stato attuale.

Gli identificativi catastali del cespite oggetto di pignoramento non includono porzioni aliene, o comunque non pignorate. Inoltre gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Casoria (Na), nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile in oggetto non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Il fabbricato di cui fa parte il cespite in questione rientra nel piano urbanistico in applicazione della legge del 18.04.1962 n. 167.

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Nel caso in esame non vi sono oneri per il condono e per le sanatorie da tener conto nel valore stimato.

Risposta al quesito n. 7

La scrivente si è recata sui luoghi, ma il sopralluogo è stato possibile effettuarlo solo dall'esterno, per quanto meglio precisato nell'allegato verbale di accesso.

Per quanto riferito dal custode, si è potuto apprendere che nel locale distinto con il sub 3, è stata individuata la presenza di un'attività di centro estetico, intestata a tale . Nessun contratto di locazione è stato mai esibito, infatti vi è ordine di liberazione.

Quanto ai locali ubicati al sub 2, gli stessi sono chiusi; alle serrande sono apposti catenacci di sicurezza, con le chiavi nel possesso del custode.

La scrivente ha potuto verificare che il Presidente della Cooperativa debitrice è mancato ai vivi.

Da ultimo si è appreso che sarebbe stato nominato Presidente della Cooperativa tale XXXX.

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITÀ FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

L'amministratore non ha mai fornito i dati relativi ai debiti condominiali.

Risposta al quesito n. 8

Sull'immobile, infine, dalle ricerche effettuate, non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

Nessun onere di cui sopra sarà a carico dell'acquirente, perché non presenti.

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

IL CTU
ING. YYYYYY



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (vi sono probabili costi da affrontare per le difformità urbanistiche, così come chiarito in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo quindi è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta);
- 4) Difformità Catastali (non viene indicato tale costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 , in quanto non presente, quindi si precisa che tale costo non è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta).

Vi sono probabili difformità urbanistiche interne presenti nell'immobile in questione, che devono essere sanate e poi detratte dal valore dell'immobile (si ripete di non aver mai potuto effettuare l'accesso all'interno).

Mentre le iscrizioni ipotecarie e i pignoramenti ed altre trascrizioni sono riportate nei paragrafi precedenti e non sono detratte dal valore dell'immobile.

Risposta al quesito n.9-10-11

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

In merito alle spese condominiali si specifica quanto segue.

La sottoscritta non è mai riuscita ad avere le informazioni necessarie dall'amministratore del condominio, poiché non reperibile.

Tenuto conto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima, 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 della stessa.

Nel caso specifico, lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima: vendita da effettuarsi in un unico lotto ciascuno, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Il valore di mercato del diritto di superficie rappresenta la più probabile quantità di denaro che, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico.

Nel caso specifico ho effettuato le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quelli da stimare, ad indagare sulle condizioni degli stessi, a considerare i fattori predominanti, tanto nel bene da stimare, che nel mercato elementare omogeneo in cui lo stesso è inserito, in modo che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare gli immobili e cioè:

- ⇒ la superficie;
- ⇒ Il numero di vani;
- ⇒ lo stato di conservazione e manutenzione;
- ⇒ la distanza dal centro cittadino;

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITÀ FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

⇒ la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima, ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Poiché nel caso in esame la stima è riferita al diritto di superficie di due cespiti ad uso commerciale, ho determinato il valore di mercato adottando i metodi di seguito descritti.

Al risultato finale saranno infine applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta, tenendo conto delle reali caratteristiche degli immobili.

Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato

Per determinare il probabile valore di mercato del cespite, ho adottato la stima “sintetica comparativa”, assumendo quale unità di consistenza, “il metro quadrato” riferito alla “superficie commerciale o vendibile” dell'immobile.

Tale parametro è generalmente adottato nelle libere contrattazioni di compravendita, si utilizza in sede fiscale e comprende, oltre alla “superficie utile netta” anche quella occupata dalle murature interne, dai pilastri portanti, dall'intero spessore dei muri

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004**“RUBIDIO SPV S.r.l**

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

perimetrali esterni, dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari. In pratica si calcola la superficie commerciale sulla base di quanto stabilito dal DPR n.138/98, allegato C, e dai criteri fissati dalla norma UNI EN 15733/2011.

Secondo recenti studi effettuati in materia di estimo, la superficie commerciale di un immobile si ottiene aggiungendo alla “superficie utile netta” un’incidenza pari al 16,96%.

Tale percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, la superficie dei vani porta e lo spessore dei muri perimetrali esterni.

Relativamente alle superfici oggetto di valutazione occorre inoltre precisare che non tutte possono essere computate con lo stesso criterio di misurazione in quanto, quelle relative ad un locale coperto, si differenziano, per la loro utilità, dalle aree scoperte o semicoperte quali possono essere i balconi, le balconate, i portici, etc.

In proposito, si applicano i cosiddetti “coefficienti di destinazione” stabiliti dal DPR n.138/98 che variano a seconda dell'utilità e delle caratteristiche che assume la superficie da valutare, per cui, nel caso in esame si ha quanto di seguito specificato.

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

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.

La stima sintetica è stata effettuata dopo aver esperito le dovute indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona, dopo aver consultato le pubblicazioni di settore e dopo aver reperito i dati presso la Borsa Immobiliare di Napoli e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In questo modo si ricava un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima: per tale ragione occorre moltiplicare il valore unitario medio per dei coefficienti correttivi (maggiori o minori

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

dell'unità), detti coefficienti di differenziazione, che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato.

I coefficienti da adottare nel caso specifico sono relativi prevalentemente all'ubicazione dell'immobile, alla vetustà, al livello di piano, alle finiture, all'esposizione, alla conformità urbanistica, all'orientamento.

In virtù di quanto sopra, tenuto conto che

- ⇒ le agenzie di zona accreditate riferiscono, in condizioni ordinarie, di un valore medio di mercato per immobili con destinazione locale commerciale in zona Periferica/ZONA CALVANESE, pari a 1.200 €/m²;
- ⇒ il Borsino immobiliare di Napoli riporta per locali commerciali, per il comune di Casoria in Fascia/zona: Periferica/ZONA CALVANESE, un valore di mercato unitario medio pari a 989,78 €/m² (min. 634,86 €/m² – max 1.344,70 €/m²);
- ⇒ l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il comune di Casoria (Na) in zona **Fascia/zona** CALVANESE, per il secondo semestre

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004**“RUBIDIO SPV S.r.l**

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

dell'anno 2020, un valore di mercato unitario medio pari a 1.200 €/m² (min. 800 €/m² - max 1.600 €/m²);

il valore medio è pari a 1.129,93 €/m² e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione prima richiamati, si ritiene congruo, per il bene oggetto di stima, un valore unitario pari a quanto di seguito specificato:

1.129,93 €/m² * 0.90 = 1.016,93 €/m² coefficiente per tener presente lo stato di degrado del fabbricato e del contesto;

Il valore di mercato dei singoli beni desunti con la stima sintetico comparativa diviene in cifra tonda pari a:

locale sub 2:

1.016,93 €/m² x mq 62 = € 63.049,91

Locale sub 3:

1.016,93 €/m² x mq 96 = € 97.625,28

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano delle particolari finiture

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004**“RUBIDIO SPV S.r.l**

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

che hanno, considerata la zona urbana ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione, tenuto presente che la valutazione deve riguardare **il solo Diritto di Superficie** in quanto le unità immobiliari oggetto di stima, fanno parte di un fabbricato edificato su terreno che è di proprietà del Comune di Casoria, che secondo i principi giuridici (art.952-953-954 e 2816 del Codice Civile) l'eventuale costruzione eseguita dal Superficiario alla scadenza naturale del Diritto stesso passa in proprietà al Concedente; del mercato immobiliare che risente della crisi mondiale e conseguentemente vige in epoca di stagnazione, e di quanto altro può influire sulla stima la scrivente ritiene che il Valore della Quota di 1/1 del Diritto di Superficie da porre a Base d'Asta è pari alla media ponderata dei valori ricavati dai seguenti due criteri di stima:

SUB 2:

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITÀ FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

a) Calcolo Valore a Nuovo delle due unità immobiliari (Corrispondente al Valore di Costruzione) alla data attuale dedotto di congrua aliquota percentuale per tenere conto del degrado per la vetustà fisica e dell'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Calcolo Valore di Costruzione del locale commerciale distinto con il Sub.2, di superficie commerciale 62 mq ;

Considerando che per immobili simili e con simili finiture il Costo di

Costruzione attuale è pari ad €/mq. 1.200,00 si ha ;

mq. 62 x €/mq. 1.200,00= €. 74.400,00.

Considerando poi che l'immobile in questione ha già 30 anni essendo stato ultimato circa intorno all'anno 1990, la sottoscritta ritiene di applicare un'aliquota di deprezzamento per la vetustà fisica e per l'obsolescenza tecnologica e funzionale pari al 10%

€. 74.400,00 x 10%= €. 7.440

Valore unità immobiliari = (€ 74.400,00- € 7.440)= €. 66.960

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004**“RUBIDIO SPV S.r.l**

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

b) Calcolo Valore del Diritto di Superficie con formula estimativa:

$$Vds = (R - S) \times (q \ n - m - 1) - S1 - S2$$

$$(r \times q \ n - m)$$

$$(q \ n - m)$$

Dove:

R = Reddito del locale retribuito dal Superficiario

(si identifica nel Canone Annuo posticipato) che ammonta ad €. 4.092,00 annuale

S = Spese medie annue affrontate dal Superficiario (mediamente 20% di R) per cui pari
ad €. 818,40.

n = Durata in anni del Diritto di Superficie come da Convenzione atto

del dott. Scherillo Antonio segretario generale del comune di Casoria, del 5-11-1990 n°
20073 di Rep. e n° 135 di Racc. pari a 99

m = Anno intermedio a cui bisogna fare riferire la stima (2021) per cui

dalla costituzione del diritto (1990) sono trascorsi 30 Anni

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITÀ FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

$q = (1+r)$ over si assume pari al 3 % per cui $q = (1+0,03)$ cioè $q = 1,03$

S1= Spese iniziali relative alla costruzione del locale (Anno 1990) con un Costo di Costruzione presunto di £./mq. 800.000= pari ad €/mq. 413,16= cioè :

$(mq. 62 \times €/mq. 413,16) = € 25.615,92.$

S2= Spese occorrenti per l'estinzione del Diritto di Superficie e per quelle relative al ripristino eventuale dello stato dei luoghi a fine del diritto che si ritengono in via cautelativa pari ad €. 4.500,00

$Vds = (4.092,00 - 818,40) \times 28.99 - 25614.06 - (585.17)$

$Vds = € 68.702,43$

Il più probabile Valore della Quota di 1/1 del Diritto di Superficie delle due

unità immobiliari è pari alla media dei due criteri di stima, cioè a:

$€.(66.960 + 68.702,43)/2 = € 67.831,22 =$ Arrotondato ad €. 68.000,00.

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Pertanto il Valore della Quota di 1/1 del Diritto di Superficie dell' unità immobiliare da porre a Base d'Asta è pari:

€ 68.000,00.

SUB 3:

a) **Calcolo Valore a Nuovo delle due unità immobiliari** (Corrispondente al Valore di Costruzione) alla data attuale dedotto di congrua aliquota percentuale per tenere conto del degrado per la vetustà fisica e dell'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Calcolo Valore di Costruzione del locale commerciale distinto con il Sub. 3, di superficie commerciale 96 mq ;

Considerando che per immobili simili e con simili finiture il Costo di

Costruzione attuale è pari ad €/mq. 1.200,00 si ha ;

mq. 96 x €/mq. 1.200,00= €. 115.200,00.

Considerando poi che l'immobile in questione ha già 30 anni essendo stato ultimato circa intorno all'anno 1990, la sottoscritta ritiene di applicare un'aliquota di

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004**“RUBIDIO SPV S.r.l**

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

deprezzamento per la vetustà fisica e per l'obsolescenza tecnologica e funzionale pari
al 10%

€. 115.200,00 x 10% = €. 11.520

Valore unità immobiliari = (€ 115.200,00 – € 11.520) = €. 103.680

b) Calcolo Valore del Diritto di Superficie con formula estimativa:

$$V_{ds} = \frac{(R - S) \times (q \cdot n - m - 1)}{(r \times q \cdot n - m)} - S_1 - \frac{S_2}{(q \cdot n - m)}$$

Dove:

R = Reddito del locale retribuito dal Superficiario

(si identifica nel Canone Annuo posticipato) che ammonta ad €. 6.336,00 annuale

S = Spese medie annue affrontate dal Superficiario (mediamente 20% di R) per cui pari
ad €. 1.267,20.

n = Durata in anni del Diritto di Superficie come da Convenzione atto

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004**“RUBIDIO SPV S.r.l**

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

del dott. Scherillo Antonio segretario generale del comune di Casoria, del 5-11-1990 n°
20073 di Rep. e n° 135 di Racc. pari a 99

m = Anno intermedio a cui bisogna fare riferire la stima (2021) per cui

dalla costituzione del diritto (1990) sono trascorsi 30 Anni

q = (1+r) over si assume pari al 3 % per cui q = (1+0,03) cioè q = 1,03

S1= Spese iniziali relative alla costruzione del locale (Anno 1990) con un Costo di
Costruzione presunto di £./mq. 800.000= pari ad €/mq. 413,16= cioè :

(mq. 96 x €/mq. 413,16)= €. 39.663,36.

S2= Spese occorrenti per l'estinzione del Diritto di Superficie e per quelle relative al
ripristino eventuale dello stato dei luoghi a fine del diritto che si ritengono in via
cautelativa pari ad €. 4.500,00

Vds = (€. 6.336,00 -1.267,20) x28.99-39.663,36.-(585.17)

Vds = € 106.695,98.

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004**“RUBIDIO SPV S.r.l**

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

Il più probabile Valore della Quota di 1/1 del Diritto di Superficie delle due unità immobiliari è pari alla media dei due criteri di stima, cioè a:

€.(€. 103.680+ 106.695,98)/2= €.105.187,99 = Arrotondato ad €. 106.000,00.

Pertanto il Valore della Quota di 1/1 del Diritto di Superficie dell' unità immobiliare da porre a Base d'Asta è pari:

€ 106.000,00.

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

Dunque il totale del valore del cespite pignorato è pari a

SUB 2: € 68.000,00.

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

(€ 68.000)*0.10 = € 6.800

in cifra tonda pari a:

€ 61.200,00

SUB 3 : 106.000,00.

(€ 106.000)*0.10 = € 10.600

in cifra tonda pari a:

€ 95.400,00

Da tale importo vanno detratti gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica, mentre non vanno detratti gli aggiornamenti catastali, poiché regolarizzando la planimetria dal punto di vista urbanistico coincide poi con la planimetria catastale. Inoltre vanno detratti i debiti condominiali se esistenti,

**IL CTU
ING. YYYYYY**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale - Tribunale di Napoli - V Bis Sezione Civile

RGE 997/2004

“RUBIDIO SPV S.r.l

**- Ex CAF S.P.A., SOCIETÀ A SOCIO UNICO, GIÀ CENTRALE
ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A -
CONTRO**

FIORENZA SOCIETÀ COOPERATIVA YYYYYY A R.L.”

perché come detto sopra la scrivente non ha mai avuto riscontro dall'amministratore del condominio.

SUB 2:

€ 61.200 - € 120 – € 1.000 = € 60.080

SUB 3:

€ 95.400 - € 120 – € 1.000 = € 94.280

(€ 120 per diritti di segreteria, oltre € 1.000 per onorario al tecnico abilitato che presenterà la pratica).

Risposta al quesito n. 13

Il bene pignorato non rientra nella casistica in questione.

Risposta al quesito n. 14

Nel caso in esame il debitore esecutato è una società.

Napoli, 25 MARZO 2021

Il C.T.U.
(dott. ing. YYYYYY)

IL CTU
ING. YYYYYY

