

STUDIO DI ARCHITETTURA
Architetto Luigi Imperatore
Corso Vittorio Emanuele 182 - 80121 Napoli
Tel/Fax 081.41.16.12

TRIBUNALE DI NAPOLI
PERVENUTO IN CANCELLERIA
DEPOSITO
14 GEN. 2010

Oggi

IL CANCELLIERE

Tribunale Civile di Napoli

V Sezione – G.E. Dott. Luigi Abete

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 22/09

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Italfondario s.p.a.
contro

Immobili in Marano (Napoli)
siti alla Via Caserta n. 3



Napoli, 12 gennaio 2010

1. PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione Dott. Luigi Abete in data 20.10.2009 nominava il sottoscritto arch. Luigi Imperatore , con studio in Napoli al Corso Vittorio Emanuele 182 ed iscritto regolarmente all' Albo dell' Ordine degli Architetti di Napoli al n°8063 , come C.T.U. nella causa in epigrafe.(All. n.1)

In data 03.12.09 , prestato il giuramento di rito , venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'udienza del 30.03.10 disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata.

2. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico , come da allegato verbale di giuramento (All. n.2) , qui sinteticamente riportato:

Il G.E. visto l'art. 173 bis disp. Att. C.p.c affida all'esperto il seguente incarico:

1. *Verifichi la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 , 2° comma c.p.c.;*
2. *Predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;*
3. *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore;*
4. *Descriva previo necessario accesso l'immobile;*
5. *Proceda ove necessario ad eseguire variazioni per aggiornamento al catasto;*
6. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
7. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno del certificato di agibilità. Indichi inoltre eventuali abusi edilizi e la loro sanabilità;*
8. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti;*
9. *Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota , se esso sia divisibile in natura;*

10. Accerti se l'immobile è libero o occupato e precisi, in quest' ultimo caso chi occupa ed a che titolo;
11. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o ex-coniuge acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
12. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici , storici ,alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
13. Determini il valore dell'immobile;

3. OPERAZIONI PERITALI

INDAGINI UFFICIO DEL CATASTO DI NAPOLI

In data 09.12.09 presso l'Ufficio del Catasto di Napoli , viene acquisita la seguente documentazione relativa agli immobili in argomento:

- Visure per immobile (All. n.3)
- Visure storiche per immobile (All. n.3)
- Planimetrie catastali (All. n.3)
- Stralcio mappale (All. n.3)

3.2 SOPRALLUOGO PRIMO ACCESSO DEL 16.12.2009

In data 16.12.09 , avendo avvisato a mezzo fax le parti (All. n.4) , il C.T.U si recava con anticipo presso i luoghi di perizia ed effettuava il rilievo fotografico dell'esterno, successivamente effettuato l'accesso aveva luogo il rilievo fotografico e dimensionale degli immobili , di ciò è verbale di primo accesso (All. n.5).

3.3 INDAGINI UFFICIO TECNICO COMUNE DI MARANO (NA)

In data 17.12.09 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano vengono visionati i registri delle pratiche edilizie e quelli delle istanze di condono edilizio , vengono annotati i numeri di riferimento e viene protocollata la

richiesta di copie (All. n.6) della documentazione necessaria al fine di rispondere ai quesiti di C.T.U.

In data 29.12.09 dopo aver preso possesso e visione della documentazione, vengono effettuate copie fotostatiche, in particolare:

- Stralcio mappale del P.R.G. del Comune di Marano anno 1981
- Stralcio mappale della Aereofotogrammetria del Comune di Marano
- Istanza di condono edilizio n. prot. 5160 del 27.03.1986 pratica UTC n.0342 presentata ai sensi della legge 47/85 e relativi allegati

viene inoltre effettuata indagine urbanistica relativa alla zonizzazione di PRG e relative Norme Tecniche d'Attuazione.

4. RISPOSTE AI QUESITI

1. SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567- 2° COMMA

La documentazione relativa agli immobili, sulla base di quanto riportato dall'art. 567 - 2° comma , risulta completa in tutte le sue parti.

E' infatti allegata agli atti di tale procedura apposita certificazione notarile a firma del notaio Falconio di Napoli attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate sugli stessi. (all. n.7).
Inoltre il CTU ha effettuato ulteriori indagini ottenendo copia dell'atto di compravendita dell'immobile in favore del debitore esecutato ed ha verificato le formalità pregiudizievoli nel ventennio antecedente.

2. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame dei documenti presenti in atti e dalle indagini effettuate risultano le sotto riportate iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione in data 11.10.1991 ai nn. 33123/4422 avente ad oggetto ipoteca volontaria di Lire 120.000.000 pari ad €. 61.974,83 a favore della Banca Commerciale Italiana s.p.a. ed a carico della signora , , a garanzia di un mutuo di Lire 60.000.000 pari ad €. 30.987,41 concesso ai signori giusta atto del Notaio Salvatore Sica di Marano di Napoli in data 10.10.1991
- Trascrizione in data 26.02.2000 ai nn. 6261/4225 avente ad oggetto pignoramento immobiliare a favore della Banca Commerciale Italiana s.p.a. e contro la signora nascente da verbale di pignoramento immobili , repertorio n. 3475 , emesso dal Tribunale di Napoli in data 07.12.1999
- Trascrizione in data 04.07.2000 ai nn. 23102/16263 avente ad oggetto pignoramento immobiliare a favore della Banca Commerciale Italiana s.p.a. e contro la signora nascente da verbale di pignoramento immobili , repertorio n. 3507 , effettuato dall'Ufficiale Giudiziario Corte appello di Napoli in data 26.05.2000
- Trascrizione in data 23.02.2009 ai nn. 9694/6427 avente ad oggetto pignoramento immobiliare a favore della Castello Finance s.r.l. e contro nascente da verbale di pignoramento immobili , repertorio n. 2518 , emesso dal Tribunale di Napoli – Sez. Dist. di Marano in data 09.12.2008

3. TITOLO DI ACQUISTO IN FAVORE DEL DEBITORE

In data 29.12.09 il sottoscritto effettuava copia dell'atto di compravendita in favore del debitore, avendo ritrovato copia conforme all'originale dello stesso negli atti relativi alla procedura di condono edilizio visionata presso l'U.T.C. di Marano di Napoli. (all. n. 8)

4. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di due appartamenti posti al piano secondo del fabbricato per civili abitazioni sito alla Via Caserta , 3 nel Comune di Marano di Napoli.

Per semplicità di riferimento vengono denominati come segue:

LOTTO 1 - via Caserta n. 3 - piano secondo – sub 9 -

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli Foglio 37 , Particella 299 , Sub 9 , Categoria A/2 , Classe 3 , Consistenza 4 vani , Rendita €. 206,58 , intestato a

proprietaria per 1000/1000 , confinante con via Salerno , sub 10 , cortile alieno avente accesso da via Salerno , fabbricato alieno e con cassa scale.

LOTTO 2 - via Caserta n. 3 - piano secondo – sub 10 -

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli Foglio 37 , Particella 299 , Sub 10 , Categoria A/2 , Classe 3 , Consistenza 3,5 vani , Rendita €. 180,76 , intestato

proprietaria per 1000/1000 , confinante con cassa scale , sub 9 e con cortile alieno avente accesso da via Salerno.

L'area sulla quale insistono i cespiti è ubicata in una zona periferica del Comune di Marano.

Le unità immobiliari in questione , fanno parte di un edificio di quattro livelli fuori terra , realizzato con tecnica mista tufo-cemento mediante successive sopraelevazioni.

L'accesso al fabbricato distinto col civico 3 alla via Caserta avviene mediante un portone in ferro e vetro che immette immediatamente nella cassa scale , al secondo piano la porta a mano sinistra immette nell'ingresso condiviso dai due appartamenti oggetto di procedimento.

LOTTO 1 - via Caserta n. 3 - piano secondo - sub 9 -

Dall'ingresso in comune con il sub 10 , la porta a mano sinistra immette nel corridoio distributivo del cespite.

Le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di graniglia, mentre le pareti sono trattate con pittura del tipo lavabile , il bagno e parte del soggiorno-cucina sono rivestiti con piastrelle ceramiche , i soffitti sono lisci e dipinti con pittura del tipo lavabile . Le porte interne sono in legno scuro e gli infissi sono in alluminio con vetrocamera ed avvolgibili in pvc. Lo stato degli impianti è apparso buono , anche se non è stato possibile verificare la rispondenza degli stessi al D.L. 46/90.

Sul balcone prospiciente Via Salerno è stata realizzata , in assenza di permesso o licenza ed in difformità ai grafici presentati per la concessione edilizia in sanatoria (L.47/85), una veranda delimitata da struttura di infissi in alluminio verniciato bianco.

Complessivamente lo stato manutentivo generale è buono.

(Documentazione fotografica all. 9).

LOTTO 2 - via Caserta n. 3 - piano secondo – sub 10 -

Dall'ingresso in comune con il sub 9 , la porta a mano destra immette nel corridoio distributivo del cespite.

Le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di graniglia, mentre le pareti sono trattate con pittura del tipo lavabile , il bagno e parte della cucina sono rivestiti con piastrelle ceramiche , i soffitti sono lisci e dipinti con pittura del tipo lavabile . Le porte interne sono in legno laccato bianco a pennello e gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in pvc. Lo stato degli impianti è apparso buono , anche se non è stato possibile verificare la rispondenza degli stessi al D.L. 46/90.

Complessivamente lo stato manutentivo generale è buono.
(Documentazione fotografica all. 9).

5. VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO AL CATASTO

Dalle indagini e dai rilievi metrici effettuati risulta che gli immobili sono regolarmente accatastati e che le rispettive planimetrie catastali evidenziano correttamente la loro consistenza planimetrica.

6. INDICAZIONI STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Come si evince dal PRG (all. 10) del Comune di Marano (anno 1981) gli immobili in esame ricadono in un'area riportata nel piano di zonizzazione come area del tipo "B1" ossia "zona omogenea di ristrutturazione". Pertanto si rimanda alla appendice legislativa del PRG , allegata , per gli interventi concessi. Si allega inoltre stralcio aereofotogrammetria comunale. (all. 11)

7. CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE

I cespiti in questione fanno parte della sopraelevazione di un edificio realizzato in totale assenza di concessione edilizia. Presso il Comune di Marano non è stata ritrovata alcuna licenza/concessione/permesso , né di conseguenza alcuna dichiarazione di agibilità .

In merito alle istanze di condono edilizio pertinenti ritrovate:

Istanza di condono edilizio n. prot. 5160 del 27.03.1986 pratica UTC n.0342 presentata ai sensi della legge 47/85 e relativi allegati.(all. 12)

Tale istanza di condono edilizio è stata pre-esaminata ma è ancora in attesa di definizione.

La domanda di sanatoria inerente la costruzione in assenza di licenza , per la parte oggetto della presente consulenza , riporta:

Destinazione d'uso	Residenziale
Tipologia abuso	1
Data ultimazione	entro 29-01-77
Superficie residenziale utile abitabile	123,95 mq.
Superficie residenziale per servizi ed accessori	6,96 mq.
Oblazione autodeterminata	£.1.067.766 pari ad €551,45
Oblazione versata	£.1.067.766 pari ad €551,45
Oneri concessori autodeterminati	non determinati
Oneri concessori versati	nessuno

La documentazione presente nella pratica è completa di:

- Istanza con calcolo dell'oblazione e ricevute dei versamenti

- Grafici stato attuale dell'immobile con indicazione delle parti oggetto di condono edilizio
- Certificato di idoneità statica
- Perizia giurata
- Estratto di mappa
- Impegnativa di stipula convenzione con il Comune di Marano per la sospensione del pagamento degli oneri di urbanizzazione ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 28.01.1977 n. 10 (Bucalossi)
- Documentazione fotografica
- Verbale di istruttoria pratica dell'U.T.C. di Marano

Dall'esame degli atti risulta che sia i grafici che la documentazione fotografica sono conformi allo stato attuale dell'immobile, quindi l'istanza di condono è formalmente valida, anche se ancora in stato di definizione in quanto secondo quanto riportato nel verbale di istruttoria della pratica allegato del 10.01.96 l'U.T.C. risulta: *"dal controllo degli atti si è riscontrato che la documentazione necessaria per la definizione della pratica risulta essere completa; note particolari: occorre effettuare la stipula dell'atto unilaterale d'obbligo"*.

Il C.T.U. fa notare che all'atto della stipula della convenzione si potrebbero quantificare oneri di urbanizzazione o in mancanza di predetta stipula andranno quantificati gli effettivi oneri di urbanizzazione da versare al Comune di Marano per il completamento della pratica.

Per quanto attiene al sub 9 - LOTTO 1: la veranda realizzata sulla balconata prospiciente via Salerno andrà rimossa al fine di rendere

conforme lo stato attuale ai grafici presentati all'atto della pratica L. 47/85. Si precisa che tale rimozione è necessaria al ripristino della legittimità del cespite.

8. SULLA FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA SEPARATI

Si ritiene opportuno, essendo gli immobili indipendenti a tutti gli effetti, dividerli in due lotti separati al fine di facilitare le operazioni di vendita.

Pertanto si avrà:

LOTTO 1 - via Caserta n. 3 - piano secondo - riportato al NCEU del Comune di Marano al fg. 37 part. 299 sub 9

LOTTO 2 - via Caserta n. 3 - piano secondo - riportato al NCEU del Comune di Marano al fg. 37 part. 299 sub 10

9. SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA

L'azione esecutiva è indirizzata contro _____ alla quale appartiene la piena proprietà degli immobili.

10. SULLO STATO LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Gli immobili così come ricavato in sede di primo accesso e dalle risultanze delle indagini effettuate risultano:

LOTTO 1 - sub 9 risulta attualmente occupato dal nucleo familiare del _____, figlio della debitrice esecutata.

LOTTO 2 - sub 10 risulta attualmente occupato dalla debitrice esecutata _____ e dalla _____ figlia della debitrice esecutata.

Per entrambi i cespiti dalle indagini effettuate non esistono contratti di locazione registrati.

**11. SUL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL
CONIUGE**

Non sussiste.

**12. SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ , VINCOLI ED ONERI , ANCHE DI
NATURA CONDOMINIALE , CHE SARANNO CANCELLATI O CHE
COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Non è emerso dalle indagini alcun vincolo artistico , storico , alberghiero , né di altro genere. Per quanto concerne a vincoli / oneri di natura condominiale , si è verificata l'inesistenza di regime di gestione condominiale , essendo lo stesso ripartito tra i vari condomini.

Non si è inoltre rilevata l'esistenza di diritti demaniali.

**13. SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE CON L'INDICAZIONE DEL
CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione, mirando a determinarne il valore normale , adeguato alla reale condizione nella quale si trova al momento della stima , si è optato per effettuare la stima di tipo sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita. Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato , si è desunta la superficie utile raggugliata o commerciale , ricavata sulla scorta degli elementi a disposizione, dei coefficienti da attribuire per il calcolo e dei rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo , e dai grafici prodotti dal C.T.U. (All. 13) che risulta essere:

LOTTO 1 - via Caserta n. 3 - piano secondo – sub 9 -

Abitazione = mq. 81,80 commerciali

Balcone = mq. 5,20 netti

Ingresso in comunione con sub 10 = mq. 7,70 / 2 = mq. 3,85 commerciali

LOTTO 2 - via Caserta n. 3 - piano secondo – sub 10 -

Abitazione = mq. 59,10 commerciali

Ingresso in comunione con sub 10 = mq. 7,70 / 2 = mq. 3,85 commerciali

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto di stima, è stata condotta una indagine rivolta al reperimento di dati essenziali per poter effettuare una corretta valutazione degli stessi. A riguardo sono state interpellate alcune agenzie immobiliari della zona e consultate pubblicazioni specializzate nel settore con l'intento di ricavare prezzi di vendita e di locazione di beni verosimili a quello oggetto della presente consulenza.

L'indagine è stata condotta tenendo conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

CARATTERISTICHE DELLA ZONA : centralità – posizione orografica urbana – esistenza di elementi naturali di particolare pregio – attrezzature commerciali – tipologia dei locali – presenza di strutture urbane di disturbo – trasporti pubblici.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO : standard sociale – standard dei servizi – stato di manutenzione

CONSISTENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE : dimensioni – porzione – rifiniture – qualità dei materiali impiegati – impianti – destinazione d'uso

Dai dati raccolti si è ricavato un valore medio di vendita di immobili aventi similari caratteristiche a quelli in esame , calcolato anche in base ad interviste telefoniche , e che risulta essere di euro 2000,00 per mq.

Inoltre avendo entrambi i cespiti simili caratteristiche viene elaborata la seguente scheda per entrambe:

CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE		
VOCE	VALUTAZIONE	coeff.correttivo
protezione dal fuoco	sufficiente	1,00
protezione dalle intrusioni	sufficiente	1.00
illuminazione naturale	sufficiente	1.00
ventilazione	sufficiente	1.00
costituzione e dimensionamento	sufficiente	1.00
accessibilità e praticabilità	mediocre	0,90
tranquillità e riservatezza	sufficiente	1.00
qualità delle finiture	sufficiente	1.00
stato di manutenzione degli infissi esterni	sufficienti	1.00
stato di manutenzione degli infissi interni	sufficienti	1.00
stato di manutenzione dei pavimenti	sufficienti	1.00
stato di manutenzione delle pareti	sufficienti	1.00
stato di manutenzione dei soffitti	sufficienti	1.00
dotazione di impianti	sufficienti	1.00
stato di manutenzione impianti	sufficienti	1.00
livello di piano	secondo	1.10
condizioni strutturali generali	buone	1.10
panoramicità	mediocre	0,90
	COEFF. 1	0,98

CARATTERISTICHE DELL' EDIFICIO IN CUI RICADE L'IMMOBILE		
VOCE	VALUTAZIONE	coeff.correttivo
localizzazione	sufficiente	1.00
qualità architettonica	sufficiente	1.00
qualità della costruzione	sufficiente	1.00
dotazione di servizi comuni	sufficiente	1.00
stato di manutenzione	sufficiente	1.00
accessibilità	sufficienti	1.00
Attrezzature ed infrastrutture	sufficienti	1.00
	COEFF.2	1,00

Coefficiente unico globale di stima particolareggiata:

$$\text{Coeff. 1} \times \text{Coeff. 2} = 0,98 \times 1,00 = 0,98$$

Prezzo unitario di vendita stimato per la zona euro 2000,00/mq.

Prezzo particolareggiato di vendita stimato al mq. per i cespiti:

euro 2000,00 x coeff. 0,98 = euro 1960,00 /mq. Da cui:

LOTTO 1 - via Caserta n. 3 - piano secondo - sub 9 -

Si ha un valore dell' immobile che risulta essere:

Valore unità immobiliare spazi interni =

$$1960,00 \text{ euro/mq.} \times (81,80 + 3,85) \text{ mq.} = 167.874,00 \text{ euro}$$

Valore unità immobiliare spazi esterni =

$$1960,00 \text{ euro/mq.} \times 25\%(5,20 \text{ mq.}) = 2548,00 \text{ euro}$$

**Da cui addizionando i membri il più probabile valore di mercato della
unità immobiliare in esame risulta essere di €. 170.422,00
(centosettantamilaquattrocentoventidue/00)**

LOTTO 2 - via Caserta n. 3 - piano secondo - sub 10 -

Si ha un valore dell' immobile che risulta essere:

Valore unità immobiliare spazi interni =

$$1960,00 \text{ euro/mq.} \times (59,10 + 3,85) \text{ mq.} = 123.382,00 \text{ euro}$$

**Il più probabile valore di mercato della unità immobiliare in esame
risulta essere di €. 123.382,00 (centoventifremilatrecentottantadue/00)**

14. CONCLUSIONI

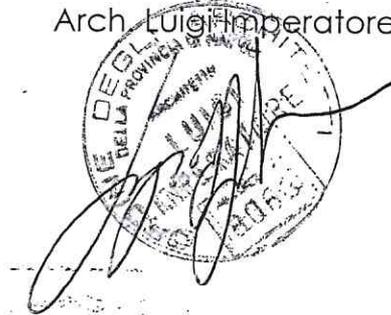
La presente relazione tecnica composta da 16 pagine dattiloscritte e n.13 allegati è stata redatta al fine di fornire al Giudice tutte le informazioni richieste e necessarie alla procedura in corso ; per eventuali

dati omessi o insufficienti , ritenuti utili allo studio della vertenza in questione , resto a disposizione per fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Tanto in ottemperanza al mandato conferitomi

Napoli 12.01.10

Arch. Luigi Imperatore



Elenco allegati:

1. Nomina CTU
2. Verbale di giuramento
3. Documentazione catastale
4. Comunicazione inizio operazioni peritali
5. Verbale di primo accesso
6. Richiesta documentazione Comune di Marano (NA)
7. Certificazione notarile
8. Copia atto di compravendita immobile
9. Documentazione fotografica
10. Stralcio P.R.G. e regolamento di attuazione
11. Stralcio aereofotogrammetria Comune di Marano (NA)
12. Documentazione istanza di condono n. prot. 5160 del 27.03.1986
13. Grafici di rilievo dei cespiti prodotti dal C.T.U.