

TRIBUNALE DI NAPOLI
V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott. M. Petruzzello

Procedura n° 213/08

promossa da Italfondionario
contro

[REDACTED]

Incarico conferito con giuramento di rito il 31/03/09

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Indice

1. Svolgimento delle operazioni

peritali.....pag. 4

2. Risposte ai quesiti

.....pag. 9

2.1 Completezza della documentazione in atti

.....pag. 10

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

pregiudizievoli.....pag. 11

Atto di provenienza ultraventennale

.....pag. 13

2.2 Identificazione del bene

immobile.....pag. 15

pag. 15

Descrizione del contesto e dell'unità immobiliare

.....pag. 16

2.3 Conformità dei dati dell'unità

immobiliare.....pag. 19

19

2.4	Voltura - Variazione catastale.....	.....pag. 20
2.5	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	.....pag. 21
2.6	Conformità della costruzione, agibilità, abusi.....	.....pag. 22
2.7	Vendibilità del bene pignorato.....	.....pag. 24
2.8	Divisibilità del bene pignorato.....	.....pag. 25
2.9	Stato dell'immobile.....	.....pag. 26
2.10	Provved. di assegnazione della casa coniugale.....	.....pag. 27
2.11	Vincoli artistici, storici, alberghieri.....	.....pag. 28

2.12	Valore dell'immobile.....	.....pag. 29
2.13	Inadeguatezza del canone di locazione.....	.....pag. 35

Allegati

	“A” Grafici.....	.....pag. 37
	“B” Documentazione fotografica.....	.....pag. 42
	“C” Visure e planimetria catastali.....	.....pag. 65
	“D” Certificazione notarile - Ispezione ipotecaria.....	.....pag. 66
	“E” Atto di proprietà, Notaio Castaldo.....	.....pag. 67

“F” Atto di proprietà, Notaio Tafuri

.....pag. 68

“G” Concessione edilizia - Dichiarazione di Agibilità-

Condono.....pag. 69

“H” Oneri, oblazioni ed

interessi.....pag. 70

“I” Verbale di

sopralluogo.....

.....pag. 71

“L” Valori immobiliari

.....
...pag. 72

“M” CD-rom

.....
.....pag. 73

1.Svolgimento delle operazioni peritali

Procedimento n ° 213/08
Italfondiaro c. ro [REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G. E. Dott. M. Petruzzello, incarico conferito all'udienza del 31/03/2009.

Svolgimento della consulenza

PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto il 22/02/2008, l' Italfondiaro S.p.a., in qualità di procuratore di Intesa San Paolo S.p.a., a mezzo dell' Avv. Francesca Strazzera, sottoponeva ad esecuzione l'immobile di proprietà dei Sigg.ri

[REDACTED]

La parte creditrice chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, dott. M. Petruzzello, al fine di accertare il valore del bene e la sua trasferibilità, in data 31/03/2009 conferiva incarico alla sottoscritta Arch. Carmela Dipierri ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto lo scrivente CTU provvedeva a notiziare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

- Con avvisi a mezzo Racc.ta A.R. del giorno 01/04/2009 regolarmente e tempestivamente recapitati ai debitori Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] ed all' Avv.to Francesca Strazzera per la parte istante veniva data

Carmela Dipierri

comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **15/04/09** alle ore 10.30 sui luoghi oggetto del pignoramento.

In sede di primo accesso, accompagnato dall' Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, collaboratore di fiducia, mi recavo in Napoli alla via Bologna civico 80.

Quivi giunta, senza la presenza del procuratore della parte istante Avv. Francesca Strazzerà provvedevo ad accedere materialmente all'appartamento.

Dopo aver bussato, la porta veniva aperta dalla Sig. [REDACTED]

[REDACTED], figlia maggiorenne dei debitori Sig. [REDACTED]

[REDACTED], alla quale rendevo nota la mia qualità ed il mandato conferitomi.

La Sig. [REDACTED] consentiva l'accesso, sicché provvedevo ad una ricognizione dell'appartamento, al relativo rilievo planimetrico e fotografico.

Le operazioni venivano ultimate alle ore 11.45 come da relativo verbale sottoscritto dai presenti (*cf. Allegato I – Verbale pag. 71*).

Il giorno **10 aprile '09** facevo richiesta al Notaio Castaldo Luigi di Napoli della copia dell'atto di compravendita rogato in data 8 luglio 2004 che provvedevo a ritirare il giorno **17 aprile 2009**.

Il giorno **8 aprile '09**, così come richiesto dal mandato, acquisivo, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, la necessaria documentazione catastale (planimetria catastale, visura per immobile e visura storica catastale) (*cf. Allegato C – Visure e planimetria catastali pag. 65*).

Carmela Di Gianni
[REDACTED]

In data 17 aprile '09, richiedevo un'ispezione ipotecaria a nome [REDACTED] [REDACTED] per verificare la congruenza con quanto certificato in atti dal Notaio Adolfo Branca di Napoli, che provvedevo a ritirare il giorno 6 maggio (cfr. *Allegato D – Certificazione Notarile – Ispezione ipotecaria* pag. 66).

Il giorno 20 aprile '09 inoltravo presso l'ufficio Protocollo Generale del Comune di Napoli, sito in piazza Municipio, la richiesta di ricerca su un'eventuale presentazione di D.I.A. a nome [REDACTED] [REDACTED] o relativamente all'immobile oggetto di pignoramento e relative copie (cfr. *Allegato G – Concessione edilizia, Dichiarazione di agibilità, Condono* pag. 69).

Il giorno 21 aprile '09 mi recavo presso la Quarta Municipalità del Comune di Napoli, Ufficio Tecnico, sito alla via Gianturco civ. 99 dove venivo ricevuta dall' arch. La Marca, dirigente dell'Ufficio Tecnico.

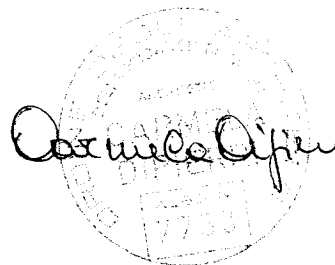
Successivamente il giorno 27 aprile, a mezzo fax, ricevevo i risultati della ricerca dal geometra Raffaele Romanucci, Responsabile Funzionario Tecnico del Servizio Gestione del Territorio e Regolazione delle Attività Economiche della Quarta Municipalità (cfr. *Allegato G – Concessione edilizia – Dichiarazione di Agibilità* pag. 69).

Il giorno 22 aprile '09 contattavo l'amministratore del condominio di via Bologna 80, l' Avv. Vincenzo Arino, al quale facevo richiesta delle quote millesimali relative alle parti comuni ed all'immobile oggetto di pignoramento, della quota mensile spettante alla proprietà [REDACTED] e le eventuali pendenze (cfr. *Allegato H – Condominio* pag. 70). Il giorno 23 maggio, l' avv.

Carmela
Dipierri

Arino mi faceva recapitare a mezzo e-mail le notizie da me richieste (cfr. **Allegato H – Condominio pag. 70**).

Il giorno **9 giugno '09** mi recavo presso l'Archivio Notarile di Napoli per richiedere la copia dell'Atto di compravendita rogato dal Notaio Tafuri Carlo per verificare la congruità di quanto riportato in catasto. Il giorno **22 giugno '09** provvedevo al ritiro della copia.



Carmela Dipierri Architetto

2. Risposte ai quesiti

Via Rione Fiorito 76 80014 Giugliano (NA) tel/fax 081.8958355- 11
338.8951591

2.1 Completezza della documentazione in atti

L'esperto verifichi la completezza della documentazione, di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Come richiesto dal G.E. Dott. M. Petruzzello ho preso visione di tutta la documentazione in atti ed ho riscontrato la sua completezza ed idoneità, per altro certificata, per quanto concerne l'aspetto ipocatastale dal Notaio Adolfo Branca con sede in Napoli.

**Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
antecedenti il ventennio che precede il pignoramento
trascritto il 22/02/2008 e fino a tutto il 24 febbraio 2009.**

Sulla base dei documenti in atti predisposti dal dott. Adolfo Branca, Notaio
in Napoli, risulta:

1) Trascrizione del pignoramento nn. 6820/4409 in data 22/02/2008, sorto in
virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli in data
06/02/2008 n. rep. 4136/2008 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a., sede Torino,
e contro i coniugi [REDACTED] avente ad oggetto l'immobile di via
Bologna civ. 80, piano primo, int. 4;

2) Ipoteca iscritta il 12/07/2004 ai nn. 20380/4680 per € 127.500,00 a favore
della Banca Intesa S.p.a., sede Milano, e contro i coniugi [REDACTED]
gravante sull'immobile oggetto di pignoramento, sorta in virtù di mutuo
ipotecario per Notaio Luigi Castaldo dell'8/07/2004 (durata 20 anni);

3) Ipoteca legale iscritta il 23/03/2006 ai nn. 11737/4912 per € 59.893,54 a
favore della Gest Line S.p.a., sede Napoli via Bracco 20, e contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante sulla quota pari ad $\frac{1}{2}$ dell'immobile in oggetto sorta in virtù di
atto amministrativo del 06/03/2006 rep. 119261/71;

4) **Ipoteca legale** iscritta il 25/01/2007 ai nn. 3049/836 per € 2.942,06 a favore della Gest Line S.p.a., sede Napoli, domicilio eletto Casalecchio di Reno via del Lavoro Tecnocentro, e contro [REDACTED] gravante sulla quota pari ad ½ dell'immobile in oggetto sorta in virtù di atto amministrativo del 09/01/2007 rep. 101319/20.

Quanto elencato è confermato dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 23 aprile 2009.

(cfr. fascicolo in atti **Cerificazione Notarile "Italfondiaro c/o [REDACTED] [REDACTED]" ed Allegato D - Certificazione notarile – Ispezione ipotecaria pag. 66).**

Atto di provenienza ultraventennale come risultante dalla documentazione in atti.

- Il cespite oggetto di perizia è stato trasferito per atto del Notaio Sabatino Santangelo del 13/12/1979 trascritto l'8/01/1980 ai nn. 449/402 a favore di [REDACTED] ([REDACTED]) ed [REDACTED] ([REDACTED]) ed a carico di [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]) ed [REDACTED] ([REDACTED]).

- Successione di [REDACTED] deceduto ab intestato il 18/08/1988 lasciando quali unici eredi legittimi il coniuge [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) ed [REDACTED] ([REDACTED]) nella cui eredità era compreso la quota pari ad $\frac{1}{2}$ del cespite in oggetto (den. Succ. n. 54 vol. 1030 trascritta il 30/03/1990 ai nn. 70018/4613)

- Atto del Notaio Luigi Castaldo dell'8/07/2004 trascritto il 12/07/2004 ai nn. 20379/12690 col quale [REDACTED] hanno venduto ai coniugi [REDACTED] il cespite in oggetto.

- Trascrizione nn. 11837/9344 del 24/02/209 avente per oggetto accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] nato a [REDACTED] a favore di [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED] effettuata in virtù di atto del Notaio Luigi Castaldo dell'8/07/2004.

(cfr. **"Allegato D – Certificazione notarile pag. 66 ed Allegato E – Atto di proprietà, Notaio Castaldo pag. 67).**

Dal confronto tra la relazione notarile agli atti e la visura storica catastale è emerso un passaggio non evidenziato né dal Notaio Adolfo Branca, né dal Notaio Luigi Castaldo che ha redatto l'atto di vendita a favore dei coniugi [REDACTED]: secondo il catasto l'immobile è passato dalla proprietà [REDACTED] alla proprietà [REDACTED] e solo in seguito ad [REDACTED], [REDACTED] (cfr. **Allegato C – Visure e Planimetria catastali pag. 65).**

A tal proposito ho reperito l'atto del 13/10/1981 voltura n. 29129/1981 in atti dal 22/10/1988 Repertorio n. 82428 Rogante Tafuri Carlo di Napoli Vol. A n. 13712 del 30/10/1981, in virtù del quale l'immobile, secondo la visura catastale, risulterebbe trasferito alla Sig. [REDACTED] in danno dei Sig.ri [REDACTED] ed [REDACTED]. Dalla lettura dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Carlo Tafuri, si evince che il cespite in vendita non è l'immobile oggetto di pignoramento distinto con l'interno 4 al primo piano del condominio di via Bologna 80, bensì il confinante appartamento distinto col numero interno 5 che veniva trasferito dalla proprietà [REDACTED] alla proprietà [REDACTED] (cfr. **Allegato F – Atto di proprietà, Notaio Tafuri pag. 68).**

2.2 Identificazione del bene immobile, descrizione del contesto e dell'unità immobiliare

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

Identificazione del bene immobile

L'Unità Immobiliare Urbana è sita in **Napoli alla via Bologna civ. 80**, è composta da un appartamento al piano primo, interno 4, di 3 vani ed accessori (cfr. **Allegato A – Grafici pag. 37**); detta U.I. è riportata nel N.C.E.U. del **Comune di Napoli, Sez. VIC, Foglio 14, Particella 338, sub 6, z.c. 8, cat. A/4, cl. 6, vani 4, Rendita Catastale € 209,17** intestata a [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]) e [REDACTED], nata a Napoli il [REDACTED]

(proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]), dati derivanti da Istrumento (Atto pubblico) del 08/07/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 12690.1/2004 in atti dal 21/07/2004 Repertorio n.:9558, Rogante Castaldo Luigi, sede: Napoli, Compravendita (cfr. **Allegato C – Visure e Planimetria catastali pag. 65**).

Tutti i dati catastali risultano corrispondenti, eccezion fatta per la planimetria catastale che risulta variata. (cfr. **Allegato A- Grafici pag. 37 e Allegato C – Visure e Planimetria catastali pag. 65).**

Descrizione del contesto e dell'unità immobiliare

Condizioni estrinseche, caratteri del contesto urbano.

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un edificio adibito a civili abitazioni sito lungo il lato destro del senso di percorrenza della via Bologna (strada senza uscita). La densità di traffico veicolare lungo questa strada è poco rilevante; trattasi di una strada a doppio senso di circolazione caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici ad uso abitativo. Dalla via Bologna si giunge brevemente sia alla stazione Centrale, sia al Corso Umberto I uno dei principali assi viari e commerciali del comune di Napoli. Pertanto nelle immediate vicinanze vi sono i negozi di primaria necessità, nonché i principali collegamenti pubblici (ferrovie, metropolitana ed autolinee) (cfr. **foto 1 pag. 46 Allegato B – Rilievo fotografico**).

Condizioni intrinseche, caratteri propri dell'unità immobiliare.

Percorrendo la via Bologna, sulla destra, al civico 80, si accede al fabbricato, costituito da un piano terra e quattro piani fuori terra, in cui si trova

il cespite oggetto di pignoramento (cfr. **foto 2, 3 e 4** pagg. 47, 48 e 49 **Allegato B – Rilievo fotografico**).

Dal portone d'ingresso (cfr. **foto 6** pag. 51 **Allegato B – Rilievo fotografico**) si accede al corpo scala (cfr. **foto 5** pag. 50 **Allegato B – Rilievo fotografico**) che collega i quattro piani. Al primo piano del fabbricato in oggetto, si trova l'immobile oggetto di pignoramento.

L'appartamento ha le aperture orientate verso Sud e verso Nord (cfr. **foto 9, 14, 17, 20, 22 e 23** pagg. 54, 57, 59, 62, 63 e 64 **Allegato B – Rilievo fotografico**). L'immobile confina a Nord con il cortile interno, ad Est con un'altra proprietà, a Sud con la strada interna, ad Ovest con un'altra proprietà.

Varcato l'ingresso (cfr. **foto 11** pag. 56 **Allegato B – Rilievo fotografico ed Allegato A - Grafici** pag. 37) si giunge nel disimpegno i1 di mq 6.60, sul quale si apre la porta che conduce alla cucina, la porta del ripostiglio di mq 0.56 (cfr. **foto 12** pag. 56 **Allegato B – Rilievo fotografico ed Allegato A - Grafici** pag. 37) e la porta del disimpegno i2 di mq 7.65 (cfr. **foto 13** pag. 57 **Allegato B – Rilievo fotografico ed Allegato A - Grafici** pag. 37) che conduce alle camere da letto ed al bagno.

La cucina-pranzo di mq 20.11 ha una finestra che si apre sul cortile interno verso Nord (cfr. **foto 14 e 15** pagg. 57 e 58 **Allegato B – Rilievo fotografico ed Allegato A - Grafici** pag. 37).

Sul disimpegno i2 troviamo il bagno di mq 4.35 con apertura orientata verso Sud sulla strada interna (cfr. **foto 16, 17 e 18** pagg. 58, 59 e 60 **Allegato B – Rilievo fotografico ed Allegato A - Grafici** pag. 37). Accanto al bagno si trova la camera da letto di mq 7.92 (cfr. **foto 20** pag. 62 **Allegato B – Rilievo fotografico ed Allegato A - Grafici** pag. 37). Infine, in fondo al

disimpegno i2 (cfr. **foto 19 pag. 61 Allegato B – Rilievo fotografico ed Allegato A – Grafici pag. 37**) troviamo la camera da letto matrimoniale di mq 15.79 (cfr. **foto 21 e 22 pag. 63 Allegato B – Rilievo fotografico ed Allegato A - Grafici pag. 37**). Dalla due camere da letto si accede al balcone di mq 3.33 (cfr. **foto 23 e 24 pag. 64 Allegato B – Rilievo fotografico ed Allegato A - Grafici pag. 37**) che si apre sulla strada interna.

Tutto l'appartamento ha altezza libera di ml 3.90.

Per quanto riguarda le condizioni generali dell'immobile, queste risultano poco soddisfacenti, nonostante esso non presenti evidenti dissesti statici, né elementi deteriorativi, né evidenti problemi agli impianti elettrico ed idraulico; questi ultimi sono del tipo eseguiti sottotraccia. Per quanto riguarda le finiture: i pavimenti e rivestimenti sono in monocottura smaltata, la pittura è del tipo lavabile a tinte chiare, le porte in tamburato di legno, le finestre sono in alluminio, mentre il portoncino di ingresso è in ferro verniciato a smalto sintetico.

I materiali sono di medio pregio e si presentano in medio stato di conservazione.

Nel complesso l'immobile risulta non ben mantenuto sia per quanto riguarda gli interni che per quanto riguarda gli esterni.

2.3 Conformità dei dati dell'unità immobiliare

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

I dati indicati nel pignoramento e quelli rilevati attraverso le ricerche effettuate dal sottoscritto CTU risultano corrispondenti.

2.4 Voltura - Variazione catastale

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

L'immobile, censito nel N.C.E.U. del **Comune di Napoli, Sez. VIC, Foglio 14 Particella 338, sub 6, cat. A/4, cl. 6, vani 4,5**, Rendita Catastale € 209,17, risulta intestato a [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED], proprietà per ½ in regime di separazione dei beni, e a [REDACTED], nata a Napoli il [REDACTED], proprietà per ½ in regime di separazione dei beni (*cfr. Allegato C – Visure e Planimetria catastale pag. 65*).

La planimetria catastale **non corrisponde** allo stato dei luoghi: attualmente risulta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto

all'originaria configurazione depositata in catasto (cfr. **Allegato A - Grafici** pag. 37, **Allegato C – Visure e Planimetria catastale** pag. 65).

2.5 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'esperto indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Napoli prevedono che la zona in cui è ubicato il cespite è la **A, insediamenti di interesse storico**.

2.6 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, dichiarazione di agibilità, abusi.

L'esperto indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1945, n.47 (e succ. modif.)

Ai fini della conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative e dell'esistenza di dichiarazione di agibilità, essendo la costruzione antecedente al 1967, non è soggetta ai vincoli di cui alla L. 765 del 1967.

A seguito delle ricerche effettuate presso la Quarta Municipalità del Comune di Napoli, **nulla è emerso relativamente a licenze, concessioni e/o autorizzazioni, condoni, richieste a nome dei due proprietari [REDACTED] e [REDACTED] (cfr. *Allegato G – Concessione edilizia – Dichiarazione di Agibilità pag. 69*).**

Inoltre, come si evince dall'atto di compravendita, stipulato il giorno 8 luglio dell'anno 2004 (cfr. *Allegato E – Atto di proprietà, Notaio Castaldo pag. 67*), i venditori [REDACTED] ed [REDACTED] hanno dichiarato che:” ai sensi dell’art. 40 della L. 28/02/85 n. 47, le opere di costruzione del fabbricato, di cui l’immobile in oggetto è parte, sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, e che, successivamente, non sono intervenute modifiche che richiedono provvedimenti autorizzativi”.

Pertanto le modifiche riscontrate nell’immobile sono state realizzate successivamente all’acquisto dagli attuali proprietari senza alcuna autorizzazione.

2.7 Vendibilità del bene pignorato

L'esperto dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla

relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Data la configurazione dell'immobile, non è ipotizzabile alcuna divisione in lotti e dunque lo stesso è vendibile solo nella sua interezza.

2.8 Divisibilità del bene pignorato

L'esperto dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del

frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

L'immobile in oggetto non è stato pignorato pro quota.

2.9 Stato dell'immobile

L'esperto accerti se l'immobile è libero o occupato, e precisi,

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

L'immobile in oggetto è occupato dai debitori eseguiti Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED], proprietari del cespite dal 08/07/2004 (cfr. *Allegato E – Atto di proprietà, Notaio Castaldo pag. 67*).

2.10 Provvedimento di assegnazione della casa coniugale

L'esperto, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile oggetto di perizia non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

2.11 Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale

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

L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Presenta formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti in quanto è stato istituito un condominio supportato da tabelle millesimali.

L'amministratore del condominio di via Bologna civ. 80, l'avv. Vincenzo Arino, da me contattato, mi ha fatto pervenire, a mezzo e-mail, il prospetto dei millesimi del cespite in oggetto ed ha evidenziato che i [REDACTED] - [REDACTED] sono morosi relativamente alle quote ordinarie per gli anni 2006, 2007 e 2008 per un importo complessivo di € 530,75 salvo conguaglio e migliori conti. La quota trimestrale relativa all'immobile di proprietà [REDACTED] è di € 48,25 (cfr. *Allegato H - Condominio pag. 70*).

Saranno a carico dell'acquirente le quote (ordinarie, i conguagli e quanto altro spettante) relative all'anno di gestione condominiale in corso ed al precedente rispetto alla data di acquisto (art. 63 Disposizioni di Attuazione del Codice Civile).

2.12 Valore dell'immobile

L'esperto determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a secondo di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

L'immobile trattato è un fabbricato riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. VIC, Foglio 14 Particella 338, sub 6, piano 1, cat. A/4, cl. 6, vani 4,5, Rendita Catastale € 209,17.

Tanto premesso, essendo il mercato degli alloggi in quella zona mediamente attivo, il procedimento estimativo si potrà basare sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Le indagini di mercato sono state effettuate presso agenzie di mediazione (cfr. *Allegato L - Valori immobiliari pag. 72*), ed hanno consentito di restringere il campo di azione alla specifica area in cui è sito l'immobile.

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati. Questi elementi vengono confrontati con l'elaborazione della domanda attraverso un borsino immobiliare e consultando l'archivio storico degli ultimi sei mesi relativo alle compravendite effettuate dallo stesso ufficio per tipologia di appartamento con caratteristiche similari.

Con questo procedimento, rilevato il valore di costo dell'unità di superficie preso a parametro (mq), si è potuto risalire al prezzo medio di mercato delle case che, per analoghe caratteristiche di qualità ed ubicazione, possono compararsi a quella da stimare.

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di appartamenti di tipo civile, di analoga costruzione ed in medie condizioni statiche, oscillava tra:

O.M.I.

APPARTAMENTI: €/mq 2.100,00 e €/mq 3.150,00 = €/mq 2.625,00

Quotazioni Immobiliare 2° semestre 2008

APPARTAMENTI: €/mq 1.800,00

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale**¹ della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli appartamenti viene **considerata in ragione del 100%**;
- 2) Il balcone viene **considerato in ragione del 25%**;

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i due valori, avremo:

$$2.625,00 + 1.800,00 = 4.425,00/2 = 2.212,50 \text{ €/mq}$$

¹ Per **superficie convenzionale** di un'abitazione si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (**Tabella A**). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

COEFFICIENTI DI MERITO

TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1.15	Semipanoramico	1.05
Medio/signorile	1.00	Panoramico	1.15
Pessimo	0.95	Luminoso	1.00
Popolare	0.75	Poco luminoso	0.95
		Solo interna	0.80
IMPIANTI E SERVIZI		STATO LOCATIVO	
Con ascensore	1.10	Libero	1.00
Senza ascensore	0.70	Con sent. di sfratto	0.75
Riscaldamento aut.	1.02	Occupato	0.70
Riscaldamento centr.	1.00		
Senza riscaldamento	0.97		
Giardino	1.05		
Senza giardino	1.00		
In parco attrezzato	1.10		
Custode	1.03		
Senza custode	0.97		
UBICAZIONE		FUNZIONALITA'	
Vicino ai collegamenti	1.10	Terrazzi	1.20
No collegamenti	0.95	Più balconi	1.02

Con servizi pubblici	1.10	Un balcone	1.00
No servizi pubblici	1.00	Nessun balcone	0.90
Traffico scarso	1.00	Tripli servizi	1.05
Traffico intenso	0.85	Doppi servizi	1.00
Con servizi commerciali	1.10	Monoservizi	0.95
LIVELLO DI PIANO (Immobili con almeno 3 piani fuori terra)		STATO DI CONSERVAZIONE	
P. seminterrato	0.80	Normale	1.00
P. terra	0.90	Mediocre	0.80
Piani intermedi	1.00	Scadente	0.60
Ultimo piano	1.00	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
Attico	1.20		
4° e oltre senza ascensore			
P. intermedi e ultimo	0.95		
Attico	1.10	VETUSTA'	
TIPOLOGIA (IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE)		Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo signorile A/1	2.00	Storico	1.05
Abit. di tipo civile A/2	1.25	Tra 10 e 40 anni	0.90
Abit. di tipo economico A/3	1.05	Oltre 40 anni	0.80
Abit. di tipo popolare A/4	0.80	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo ultrapopol. A/5	0.50		
Abit. di tipo rurale A/6	0.70		
Abit. di tipo villini A/7	1.40		
Abit. tipici dei luoghi A/11	0.80		
CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI			
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20		
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10		
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05		
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95		
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
UBICAZIONE (Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	1.00		
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1.20		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
UBICAZIONE (Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			

Zona agricola (a)	0.85
Centro edificato (b)	1.00
Centro storico (c)	1.10
Edifici partic degradati in 2,3,5 e b,c	0.90

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

Appartamento: valore del coefficiente correttivo: $0,95 \times 0,70 \times 0,97 \times 1,00$
 $\times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,80 \times 1,20 \times$
 $1,30 \times 0,90 = 0,696 = \mathbf{0,70}$

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 2.212,50 Euro/mq x valore del
coefficiente correttivo 0,70 = 1.548,75 Euro/mq

Valore corretto = 1.548,75 Euro/mq

Superficie convenzionale (al 100%)	mq	84,62
Superficie dei balconi (al 25%)	mq	0,83
Superficie di mercato	mq	85,45

Il valore commerciale dell'immobile è pari a:

85,45 mq x € 1.548,75 = € 132.340,69

2.13 Inadeguatezza del canone di locazione

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

Il cespite oggetto di esproprio non è locato.

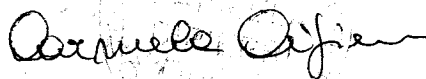
A questo punto il sottoscritto CTU rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 36 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Napoli, li 30/06/09

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Arch. Carmela Dipierri)



Carmela Dipierri