

*Procedimento di esproprio immobiliare N. 827/2006 R.G.E.*

---

**TRIBUNALE DI NAPOLI  
V SEZ. CIVILE**

**G.E. DOTT. PETRUZZIELLO**

**Procedimento di esproprio immobiliare  
N. 827/06 R.G.E.**

**MONTE DEI PASCHI DI SIENA  
C/**



Napoli, li 24/11/2006

Il C.T.U.  
arch. Stefania Cardella

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.<sup>mo</sup> Sig. G.E. dott. Petruzzello della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli

### PREMESSA

Con ordinanza del 22/09/2006 la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Stefania Cardella iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli col n. 7437, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 827/2006 promosso da MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro [REDACTED] invitandomi a comparire all'udienza del 05/10/2006 per il giuramento di rito e il conferimento del seguente mandato:

*"Il G.E. incarica l'esperto di provvedere alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare, ai sensi dell'art. 173 bis disp att. C.p.c.:*

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) una sommaria descrizione del bene;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'identificazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, e saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso; descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifici, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Proceda, previa specifica autorizzazione di questo G.E., all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati i soli dati del suolo su cui la costruzione risulta edificata ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento. Determini il valore con l'indicazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni."*

La S.V.I. mi autorizzava ad accedere presso i pubblici uffici interessati invitandomi a depositare la relazione scritta almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza che fissava per il giorno 11/01/2007. (all. n.1: copia del mandato peritale)

### **SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Come comunicato alle parti con raccomandate nn. 123093123891, 12309312393 e 23093123914, le operazioni di consulenza, con accesso ai luoghi oggetto di causa, si svolgevano il giorno 23/10/2006. Nel corso dell'accesso, coadiuvata dall'arch. Armando Sabatini ed alla presenza della sig.ra [REDACTED], amm.re e legale rappresentante della soc. [REDACTED] dopo aver dato lettura del mandato conferitomi, procedevo ad ispezionare i luoghi effettuando accurati rilievi fotografici e metrici degli stessi. (all. n. 2: verbali di accesso ai luoghi)

Mi recavo, inoltre, numerose altre volte presso il comune di Marano di Napoli per effettuare le opportune indagini relative al mercato immobiliare della zona. Le operazioni peritali proseguivano inoltre con numerose visite nei seguenti uffici pubblici per il reperimento di tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico:

- Ufficio Tecnico erariale del Comune di Napoli
- Archivio Notarile di Napoli
- Ufficio Condono Edilizio del Comune di Marano (Na)
- Ufficio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Marano (Na)
- Ufficio Urbanistica del Comune di Marano (Na)

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

#### **Identificazione, descrizione e stato di possesso del bene, dati catastali e confini.**

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in uno stabilimento industriale con annessa area pertinenziale sito in Marano di Napoli, località San Rocco, alla via Pio La Torre n. 2, già via Castelbelvedere, II traversa n. 19.

Nel N.C.E.U. del comune di Marano di Napoli l'immobile oggetto di pignoramento è allibrato in ditta [REDACTED] con sede in Aversa con identificativi catastali di: foglio 4, particella 648, subalterno 101, categoria D/7., rendita catastale € 8.160,02. Le aree pertinenziali, nel N.C.T. del comune di Marano di Napoli, sono così identificate: foglio 4, particella 520, frutteto di seconda classe, are 6,90, reddito dominicale 12,83, reddito agrario € 6,24; foglio 4, particella 592, frutteto di seconda classe, are 6,60, reddito dominicale 12,27, reddito agrario € 5,97; foglio 4, particella 597, frutteto di seconda classe, are 14,70, reddito dominicale 27,33, reddito agrario 13,29. (all. n. 3: visure catastali)

La zona su cui insistono i beni è periferica rispetto al centro cittadino, ma ben collegata ai comuni limitrofi per la prossimità dello svincolo della tangenziale di Napoli. Il contesto urbano circostante è caratterizzato sostanzialmente da un'edilizia di tipo terziaria e di tipo produttivo, con presenza di edilizia residenziale di tipo economico - popolare.

L'immobile è costituito da un solo piano fuori terra, le strutture portanti verticali sono realizzate con travi di ferro a doppia T mentre quelle orizzontali con capriate metalliche, la copertura è in tegoloni di cemento amianto. I muri perimetrali presentano tompagnatura in pietra di tufo, le aperture esterne

sono tutte in ferro e l'interno del capannone presenta una pavimentazione in cemento. (all. n. 4; rilievo fotografico) L'immobile risulta inoltre dotato di servizi ed impianti e si sviluppa per una superficie coperta di circa 525 mq per un'altezza media di circa 5,50 mt ed una volumetria complessiva di circa 2890 mc. La proprietà comprende inoltre un'area di circa 2.820 mq che per circa 1.000 mq risulta coperta da una tettoia con struttura in acciaio e copertura in lamiera. L'intera area è provvista di recinzione esterna realizzata con pareti in muratura di tufo, con ingresso carrabile dalla via Pio La Torre n. 2.

L'intero lotto confina ad est con via Pio La Torre, a sud con le particelle 590, 521, 917 e 519 del foglio 4, ad ovest con le particelle 487 e 485 dello stesso foglio e a nord con i beni di proprietà Urzo Raffaele e suoi aventi causa. (all. n. 5: planimetrie catastali)

Allo stato del sopralluogo l'immobile, di proprietà della società ██████████, è risultato adibito a stabilimento per la produzione di imballaggi in legno e si presenta in un mediocre stato manutentivo. Tale attività attualmente viene svolta dalla ditta ██████████ in virtù di contratto di affitto d'azienda (comprensivo dell'immobile oggetto di pignoramento) sottoscritto dalle parti a Marano (Na) in data 14/06/2006, depositato negli atti del notaio Gaetano Romano ai nn. 4499 del repertorio e n. 901 della raccolta e registrato a Napoli il 21/06/2006, di tale registrazione non è stato possibile reperire gli estremi. Il contratto, della durata di anni 10, prevede un canone per l'affitto dell'azienda di € 72.000 annui oltre IVA. (all. n. 6: copia del contratto di affitto)

#### **Provenienza, licenza edilizia, modifiche e condoni, verifica formalità, vincoli ed oneri.**

Per la provenienza del bene oggetto del presente pignoramento immobiliare si riporta il contenuto del certificato redatto dal Notaio Enrica Di Petrillo allegato al fascicolo della procedura.

"...atto del notaio Vincenzo Pulcini del 27 luglio 2004, trascritto il 2 agosto 2004 ai nn. 39613/27803, con il quale la società CENTRO IMBALLAGGI ██████████, on sede in Marano di Napoli, ha venduto alla società ██████████, con sede in Aversa lo stabilimento industriale in Marano di Napoli, località San Rocco con accesso da via Pio La Torre n. 2 con terreno pertinenziale di complessivi metri quadrati 2.820 (duemilaottocentoventi); in catasto urbano: foglio 4, particella 648, sub 101. Il terreno pertinenziale è individuato in catasto terreni al foglio 4, particelle 592 di are 6.60, 597 di are 14.70 e 520 di are 6.90. Alla società CENTRO IMBALLAGGI ██████████

██████████ il capannone e le annesse aree pertinenziali pervennero in virtù dei seguenti titoli: quanto al capannone e alle particelle 592 e 597 del foglio 4:

- atto del notaio Salvatore Sica del 5 agosto 1971, trascritto il 13 agosto 1971 ai nn. 38717/28779, con il quale ██████████, (nato il 23 settembre 1926), ██████████ (nato il 7 febbraio 1944), ██████████ (nato il 24 gennaio 1948), V. ██████████ (nato il 9 luglio 1933) e C. ██████████ (nato il primo dicembre 1931) hanno acquistato un fondo rustico (con soprastante fabbricato rurale) in Marano di Napoli, frazione S. Rocco, località Castel Belvedere, di ha 20.60.77, identificato in catasto al foglio 4, particelle 16-56-61-68-52-53-54;
- atto del notaio Luigi D'Anna del 9 aprile 1983, trascritto il 4 maggio 1983 ai nn. 13409/11427, con il quale ██████████, ██████████ e ██████████ hanno sciolto la comunione sul fondo di ha 3.87.67, individuato in catasto al foglio 4, particelle 16 (ex 16/A), 406 (ex 54/B), 411 (ex 403/C), 412 (ex 391/B), 408 (ex 54/B), 410 (ex 403/B) e 383 (ex 16/G);
- atto del notaio Costantino Pratico del 25 gennaio 1990, trascritto l'8 febbraio 1990 ai nn. 5919/4849, con il quale ██████████ ha venduto alla società CENTRO IMBALLAGGI ██████████ con sede in marano di Napoli, un

- capannone in struttura di ferro di metri quadrati 524 circa, con terreno circostante di mq 2.693 compresa la parte coperta, in Marano di Napoli (foglio 4, part 648 non censita) con terreno pertinenziale (foglio 4, part. 592 e 597 (ex 16/B), oggetto di questa relazione; quanto alla particella 520 del foglio 4:
- atto del notaio Luigi D'Anna del 5 maggio 1984, trascritto il primo giugno 1984 ai nn. 17228/14718, con il quale [redacted] nata a Napoli l'11 dicembre 1940, ha acquistato, in regime di comunione legale dei beni, il suolo individuato dalla particella 520 del foglio 4;
- atto del notaio Costantino Pratico del 23 aprile 1992, trascritto il 15 maggio 1992 ai nn. 19189/14718, con il quale [redacted], nato a Giugliano in Campania il 12 maggio 1933, hanno venduto alla società CENTRO IMBALLAGGI [redacted], con sede in Marano di Napoli, il terreno individuato dalla particella 520 del foglio 4..."

Dall'analisi della documentazione in mio possesso e dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marano di Napoli ho riscontrato quanto segue.

L'immobile oggetto della presente perizia è stato costruito in assenza di Concessione Edilizia, l'ultimazione delle opere è antecedente al 1983. In data 30/12/1986 veniva presentata da [redacted], nato a Niscemi il 26/03/1959, al comune di Marano di Napoli domanda di sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, con protocollo generale n. 22080. Tale istanza di condono veniva rigettata dall'ufficio competente, con comunicazione avente n. di protocollo U.T.C. 2814, infatti il comune di Marano di Napoli esprimeva parere contrario alla suddetta richiesta in quanto non era stata confermata l'epoca dell'abuso stesso. Nella stessa istanza dava facoltà all'istante di poter chiedere la rideterminazione della domanda di condono come previsto dall'art. 39 comma 10/bis e modificato dal comma 37 legge 662 del 23 dicembre 1996. Successivamente [redacted] ripresentava domanda di condono per la riproposizione dell'istanza in sanatoria, assunta al protocollo generale del comune di Marano di Napoli, in data 06/04/2000 al n. 009357. A seguito della suddetta richiesta il Comune di Marano rilasciava Concessione edilizia in sanatoria n. 57 del 25 maggio 2000 per una costruzione ad uso artigianale ai sensi del capò IV della legge 28/2/1985 e legge 724 del 23/12/1994. (all.n. 7: copia della Concessione edilizia in sanatoria) Dagli accertamenti effettuati, non ho riscontrato la presenza della dichiarazione di agibilità.

Nel piano regolatore Generale vigente nel comune di Marano di Napoli dal 16/02/1987, approvato con Decreto del P.G.P. n. 8 del 30/01/1987, l'intero lotto ricade in "Zona omogenea agricola semplice (E3)". Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, nella zona sono consentite abitazioni rurali ed annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. (all. n. 8: certificato di destinazione urbanistica)

Sull'intera area non ricade alcun tipo di vincolo e l'immobile non presenta vincoli di natura storico-artistica.

Lo stato ei luoghi risulta attualmente conforme sia alla planimetria catastale che ai grafici allegati all'istanza di sanatoria.

**Valutazione del bene***Metodo diretto o sintetico comparativo*

Nella stesura della presente stima si è ritenuto che la metodologia più idonea ed opportuna da applicare fosse quella del metodo diretto che consiste nella comparazione dei valori di mercato di beni noti aventi caratteristiche di omogeneità con l'immobile oggetto della stima.

I valori utilizzati nella presente valutazione sono stati desunti facendo riferimento a un'indagine di mercato eseguita in loco con riferimento alle trattative di compravendita nell'area elementare omogenea e si è riscontrato un valore a mq di € 600,00 che viene considerato equo per la tipologia di costruzione e le condizioni manutentive verificate.

Moltiplicando il valore al metro quadro per la superficie dell'immobile otterremo il valore di mercato ricercato.

Pertanto avremo:

$$\text{Mq } 525 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 315.000,00$$

Al valore sovrastimato va aggiunto il valore del terreno di pertinenza utilizzato per lo stoccaggio dei materiali e come piazzale di carico e scarico merci. Tale valore può essere quantificato in €/mq 20,00.

Per cui:

$$\text{Mq } 2.820 \times \text{€}/\text{mq } 20,00 = \text{€ } 56.400,00$$

Il valore di mercato dell'intero complesso immobiliare è dato dalla somma dei due valori precedenti, per cui avremo:

$$\mathbf{V_m = \text{€ } 315.000,00 + \text{€ } 56.400,00 = \text{€ } 371.400,00 \text{ arrotondando } \text{€ } 370.000,00}$$

### CONCLUSIONI

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in uno stabilimento industriale con annessa area pertinenziale sito in Marano di Napoli, località San Rocco, alla via Pio La Torre n. 2, già via Castelbelvedere, II traversa n. 19.

Nel N.C.E.U. del comune di Marano di Napoli l'immobile oggetto di pignoramento è allibrato in ditta D'Angelo S.r.l. con sede in Aversa con identificativi catastali di: foglio 4, particella 648, subalterno 101, categoria D/7., rendita catastale € 8.160,02. Le aree pertinentziali, nel N.C.T. del comune di Marano di Napoli, sono così identificate: foglio 4, particella 520, frutteto di seconda classe, are 6,90, reddito dominicale 12,83, reddito agrario € 6,24; foglio 4, particella 592, frutteto di seconda classe, are 6,60, reddito dominicale 12,27, reddito agrario € 5,97; foglio 4, particella 597, frutteto di seconda classe, are 14,70, reddito dominicale 27,33, reddito agrario 13,29.

L'intero lotto confina ad est con via Pio La Torre, a sud con le particelle 590, 521, 917 e 519 del foglio 4, ad ovest con le particelle 487 e 485 dello stesso foglio e a nord con i beni di proprietà [redacted] e suoi aventi causa.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente perizia tecnico-estimativa si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, alla data odierna, è costituito dall'importo complessivo pari a € € 370.000,00 (trecentosettantamila/00).

Rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, lì 24/11/2006

Il C.T.U.  
arch. Stefania Cardella