Dott. Arch.Giuseppe Morvillo
via SFreud n°63 - 80131 Napoli
tel. 081 5455836 cell. 393 5825388
e-mail: architettomorvillo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
PERVENUTO IN CANCELLERIA
DEPOSITATA IN CANCELLERIA
Oggi 16 DIC. 2008
IL CANCELLIERE

Tribunale di Napoli V° sez. civile

G.E. Dott. Leonardo Pica

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella causa

Italfondiario/[redacted] + [redacted] - R.G.E. n° 1278/07

RELAZIONE

Premessa

Il Sig. Giudice del Tribunale di Napoli Dott. Leonardo Pica, nominava il sottoscritto Dott. Arch.. Giuseppe Morvillo, con studio in Napoli alla via S. Freud n.63, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, pendente presso questa Sezione Civile del Tribunale di Napoli.

Al sottoscritto veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti di cui al Verbale che si allega alla presente relazione.

Risposta al Quesito n°1

Dopo aver analizzato gli atti di causa lo scrivente procede ad elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli così come richiesto dal presente quesito e le riporta di seguito:

1) Pignoramento immobiliare a favore della Banca Intesa S. Paolo S.p.A. con sede in Torino e contro i signori [redacted],sopra generalizzati,notificato in data 30 luglio 2007 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 25 ottobre 2007 ai nr. 68781/34829.

2)Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 e successive modificazioni a favore della Gest Line s.p.a. e contro il signor [redacted] sopra generalizzato, per diritti pari a 1/2 (un mezzo) della piena proprietà, per un importo capitale di € 1.801,02 ed

ipoteca per € 3.602,04, iscritta esso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 30 settembre 2005 ai n.ri 52466/17457.

3) Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei ,RR-II. di Napoli 2 in data 14 febbraio 2001 ai n.ri 5068/764, per Lire 600.000.000 (lire seicentomilioni) contro i signori [redacted], innanzi generalizzati, ed a favore della Banca Intesa s.p.a., con sede in Milano, a garanzia del mutuo della durata di 20 (venti) anni concesso alla medesima Banca al signor Di Luca Maurizio, nato a Napoli il 14 dicembre 1968, per un capitale di Lire 300.000.000 (trecentomilioni), con atto a rogito del notaio Giuseppe Salvi in data 9 febbraio 2001.

4) Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 12 giugno 2000 ai n.ri 20107/3858, Per Lire 150.000.000 (lire centocinquantamilioni) contro i ti, ed a favore della CARIPLO - Cassa di Risparmio delle Provincie lombarde s.p.a., con sede in Milano, a garanzia del mutuo della durata di 10 (dieci) anni concesso dalla medesima Banca ai signori [redacted] nato a Napoli il 21 febbraio 1967, [redacted] nata a Napoli 1968 e [redacted] nato a Napoli il 22 aprile 1965 per un capitale di Lire 100.000.000 (centomilioni), con atto a rogito del notaio Maria Guida in data 7 giugno 2000;

5) Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 25 luglio 1995 ai n.ri 21550/319 per Lire 375.000.000 (lire trecentosettantacinquemilioni) contro i signori [redacted] innanzi generalizzati, ed a favore della CARIPLO - Cassa di Risparmio delle province lombarde, con sede in Milano, a garanzia del mutuo della durata di 10 (dieci) anni [redacted] nato a Napoli il 21 febbraio 1967, [redacted] nata a Napoli 1968 e [redacted] nato a Napoli il 22 aprile 1965 per un capitale di Lire 150.000.000 (centocinquantamilioni), con atto a rogito del notaio Nicola Capuano in data 1 giugno 1995, formalità iscritta in ripetizione dell'Ipotecaria volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 12 luglio 1995 ai n.ri 19930/2930, per 375.000.000 (lire trecentosettantacinquemilioni) contro i signori [redacted] innanzi generalizzati, ed a favore della CARIPLO - Cassa di Risparmio delle Provincie lombarde s.p.a., con sede in Milano, a garanzia del mutuo della durata di 10 (dieci) anni per un capitale di 150.000.000 (centocinquantamilioni), con il medesimo atto a rogito del notaio Nicola Capuano in data 7 luglio 1995;

Dott. Arch.Giuseppe Morvillo
via SFreud n°63 - 80131 Napoli
tel. 081 5455836 cell. 393 5825388
e-mail: architettomorvillo@libero.it

Alla presente si allega copia dell'atto di proprietà redatto dal Notaio Mario Colella trascritto a Napoli 2 il 23/11/88 al n° 31838/2313 e registrato a Napoli il 1/12/1988 al n °19241/V. (v. alle. N° 6)

Risposta al Quesito n°2

Il giorno 25 Giugno 2008 il sottoscritto, alla presenza del sig. [redacted] (proprietari dell' immobile in oggetto), diede inizio alle operazioni peritali.

L'immobile sito in Casoria (NA) alla via Lampedusa n°32 (già Zona Arpino 102 IX trav. n°32), è parte di un fabbricato avente due piani fuori terra e un unico corpo scala.(vedi foto n° 1-2)

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano, salendo le due rampe di scale che portano all'appartamento si rileva la presenza di una sola porta di caposcala.

L'immobile confina con proprietà [redacted] e proseguendo in senso orario sia con il pianerottolo che con la zona scoperta del fabbricato di cui è parte.

Premesso che l'immobile presenta un unica porta di caposcala (porta d'ingresso) esso è diviso in due appartamenti, uno dei quali è occupato (senza titolo) dalla figlia [redacted]

Di seguito si riportano gli ambienti con le loro dimensioni:

Soggiorno – Cucina (parte occupata dai coniugi [redacted]): Le dimensioni sono di mq 28,50 circa . Entrando dalla porta vi si accende subito nel suo interno. Le rifiniture, evidenziano la presenza di pavimenti in grès porcellanato di forma quadrata avente dimensioni 30 cm x 30 cm; presenta un infisso esterno che immette in uno dei due balconi dell'immobile ed è in alluminio anodizzato avente dimensione di 1,20 m x 2,20 m; le pareti sono attintate. (vedi foto n.3)

Camera da letto (1) (parte occupata dai coniugi [redacted]): Le dimensioni sono di circa mq 15,00, presenta un infisso avente dimensione di 1,20m x 1,40m.

In ordine alle rifiniture, è possibile evidenziare che i pavimenti sono in grès porcellanato e di forma quadrata aventi dimensioni 30cm x 30cm, le pareti risultano attintate. (vedi foto n.4)

Camera da letto (2) (parte occupata dai coniugi [redacted]): Le dimensioni sono di circa mq 15,00, presenta una finestra che immette sul balcone (vedi planimetria dello stato dei luoghi allegata) in alluminio anodizzato di dimensioni di

1,20m x 2,20 m. Presenta i pavimenti in grès porcellanato di forma quadrata aventi dimensioni 30cm x 30cm, le pareti si presentano attintate. (vedi foto n.5)

Servizio Igienico(parte occupata dai coniugi [redacted]): Le dimensioni sono di mq 2,55 è provvisto di lavabo, bidet, wc, e una doccia, le pareti presentano un rivestimento ceramico a tutta altezza (vedi foto n.6).

Ripostiglio(parte occupata dai coniugi [redacted]): Le dimensioni sono di circa mq 2,5, presenta una pavimentazione in grès avente dimensioni di 30cm x 30cm. (vedi foto n.7).

Soggiorno – Cucina (parte occupata dalla [redacted]): Le dimensioni sono di mq 39,00 circa . Entrando dalla porta d'ingresso vi si accende subito nel suo interno. Per quanto riguarda le rifiniture, si evidenzia la presenza di pavimenti in grès porcellanato di forma quadrata avente dimensioni 30 cm x 30 cm; l' infisso esterno è in alluminio anodizzato avente dimensione di 2,00 m x 3,50 m; le pareti sono attintate. (vedi foto n.8)

Camera da letto (1) (parte occupata dalla [redacted]): Le dimensioni sono di circa mq 15,00, presenta una finestra in alluminio anodizzato avente dimensione di 1,14m x 1,40m. In ordine alle rifiniture, è possibile evidenziare che i pavimenti sono in grès porcellanato e di forma quadrata aventi dimensioni 30cm x 30cm, le pareti risultano attintate. (vedi foto n.9)

Camera da letto (2) (parte occupata dalla [redacted]): Le dimensioni sono di circa mq 11,20, presenta una finestra in alluminio anodizzato di dimensioni 1,40m x 1,20 m e una finestra/balcone di dimensioni 1,30m x 2,20 m. Presenta i pavimenti in grès porcellanato di forma quadrata aventi dimensioni 30cm x 30cm, le pareti si presentano attintate. (vedi foto n.10)

Servizio Igienico(parte occupata dalla [redacted]): Le dimensioni sono di mq 5,00 è provvisto di lavabo, bidet, wc, e una vasca da bagno, le pareti presentano un rivestimento ceramico fino ad un'altezza di m 2,80. L'infisso presente nel servizio igienico ha una dimensione di 0,72 m x 1,30 m ed è in alluminio anodizzato(vedi foto n.11).

Ripostiglio(parte occupata dalla [redacted]): Le dimensioni sono di circa mq 2,25, presenta una pavimentazione in grès porcellanato avente dimensioni di 30cm x 30cm. (vedi foto n.12).

L'abitazione è fornita di impianti di adduzione per acqua ed energia elettrica.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento sono buone.

L'appartamento è riportato nel **N.C.E.U.** del Comune di Casoria (NA) , in ditta: - [redacted] con i seguenti dati:

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	ZC	CAT	CL	CONS	Reddita €
	10	620	104	Frazione Arpino – piano 1		A/2	5	5,5 vani	397,67

E' da rilevare che l'immobile negli anni è stato oggetto di lavori di ampliamento (vedi all. n° 8 copie planimetrie allegate alla domanda di condono edilizio 724/94 **pratica n° 8477 presentata dal di** [redacted])

In ordine al suddetto ampliamento è da rilevare che non è stata presentata nessuna variazione al **N.C.E.U.** del Comune di Casoria (NA), infatti è ancora presente la planimetria senza le variazioni eseguite (v. all. n° 2 plaminimetria catastale).

Risposta al Quesito n°3

In ordine al presente quesito si evidenzia che:

I dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali (è cambiata la toponomastica della strada e l'appartamento risulta variato planimetricamente rispetto a quello pignorato) **individuava l'immobile pignorato.**

Risposta al Quesito n°4

Visto che al Catasto Urbano è presente sia la visura che la planimetria catastale del bene e lo identificano, il sottoscritto non ha ritenuto opportuno in questa fase variare i dati.

Risposta al Quesito n°5

In ordine al presente quesito si rileva che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione ricade in zona "G" (commerciale e terziaria) dello strumento urbanistico del Comune di Casoria. (vedi all. n°9 stralcio della planimetria catastale del Comune di Casoria, stralcio del grafico del piano regolatore e stralcio delle norme di attuazione al piano regolatore v. all.n° 10)

Risposta al Quesito n°6

In ordine al presente quesito il sottoscritto procedeva ad effettuare sopralluogo presso il Comune di Casoria procedendo altresì ad effettuare preventiva richiesta di esibizione della documentazione necessaria per poter rispondere al presente quesito.

Dall'esame della documentazione ricevuta dal Comune è stato possibile rilevare che l'immobile è stato acquistato dai [redacted] nel 1988 con atto del Notaio Mario Colella (vedi atto compravendita allegato n° 6) registrato a Napoli il 01/12/1988 al n° 1924/V.

Dall'atto di compravendita si rileva che la parte alienante (con riferimento agli art. 40, 41, 46 della Legge 47/85) dichiara l'assenza della concessione edilizia e relativamente ad essa presenta domanda di concessione in sanatoria al Comune di Casoria il 30/04/1986 protocollo n° 2873. (vedi domanda di concessione edilizia allegato all'atto di compravendita redatto dal Notaio Mario Colella)

Inoltre è da rilevare che i [redacted] presentarono successivamente ulteriore domanda di condono pratica n° 8477 ai sensi della Legge 724/94 dove si evidenzia l' ampliamento (che il sottoscritto ha rilevato in sede si sopralluogo) dell'immobile oggetto della presente relazione(vedi allegato n° 11).

Risposta al Quesito n°7

In ordine al presente quesito visto il bene acquisito è unico è sicuramente conveniente vendere l'immobile in un unico lotto.

Risposta al Quesito n°8

L'appartamento oggetto della presente relazione è pignorato per l'itera quota e quindi non necessita di divisione in lotti.

Risposta al Quesito n°9

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è occupata in parte dai coniugi [redacted] suddetti. E' da rilevare che [redacted] occupa l'appartamento senza che vi sia un contratto di locazione opportunamente registrato all'ufficio del registro.

Risposta al Quesito n°10

In ordine al presente quesito il sottoscritto fa rilevare che i coniugi [redacted] non sono separati.

Risposta al Quesito n°11

In ordine al presente quesito il sottoscritto fa rilevare che non vi sono vincoli di artistici, storici, alberghieri ne vincoli di natura condominiale ne diritti demaniali.

Risposta al Quesito n°12

Il Valore economico della unità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, può essere valutato con il Criterio del "più probabile Valore di Mercato", che si identifica negli opportuni schemi di formazione dei prezzi in funzione della domanda e dell'offerta di beni analoghi sul particolare e specifico mercato.

Si è ricercato, quindi, il "Valore di Mercato" inteso come rapporto di equivalenza tra la moneta ed il bene economico in questione, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

La determinazione del "più probabile Valore di Mercato" dell'immobile è avvenuta applicando il "Metodo Sintetico Comparativo" consistente nel riconoscimento dell'appartenenza del bene da stimare ad una delle classi formate con beni analoghi di prezzo noto sulla base di un parametro, comune a tutti i beni, nella fattispecie il metro quadrato di superficie utile.

Le fonti di comparazione dei prezzi, in presenza di un significativo mercato di riferimento sono multiple: in prima approssimazione sono utili i dati dei vari Osservatori Immobiliari (Nomisma - FIAIP - Agenzia del Territorio - Agenzie Immobiliari ecc.) per l'inquadramento delle classi di prezzo, questi dati vengono affinati in base alla diretta conoscenza degli specifici contesti immobiliari che il Sottoscritto ha formato negli ultimi anni di esperienza in capo estimativo

Il cespite si trova nel Comune di Casoria alla via Lampedusa in una parte della città caratterizzata da densità di fabbricazione per edilizia terziaria commerciale e abitativa ; l'Unità immobiliare appartiene ad un complesso abitativo avente costruzione fine anni ottanta.

Il fabbricato si trova in condizioni di manutenzione e conservazione discrete.

L'appartamento è composto da 8 vani più accessori, di altezza utile pari 3,00 ml circa, la superficie commerciale è di circa mq 183 compresa i 2 (due) balconi di 17,63

Dott. Arch.Giuseppe Morvillo
via SFreud n°63 - 80131 Napoli
tel. 081 5455836 cell. 393 5825388
e-mail: architettomorvillo@libero.it

mq circa. Presenta un buon grado di luminosità. Le rifiniture sono discrete; il cespite si trova nel complesso in condizioni di conservazione e manutenzione buone.

Descrizione:	Sup.	Coeff.	Descrizione:	Sup.	Coeff.
Abitazione:	176	1,00	Mansarda:		0,67
Pertinenza:		0,33	Cantina:		0,25
Balcone:	17,63	0,40	Solaio:		0,20
Taverna:		0,50	Veranda:		0,85
Superficie Totale Commerciale:			183	Mq	

Valore di stima a mq..... € 1.800,00

Valore di stima totale .....€ 330.000,00

Risposta al Quesito n°13

Non vi sono contratti di locazione.

Conclusioni

Il bene oggetto della presente valutazione è sito in Casoria (NA) alla via Lampedusa esso presenta una **superficie commerciale di circa 183 mq** posto al piano primo di un complesso edilizio avente due piani fuori terra ed unico vano scala.

Dati catastali appartamento:

Sez.Urb.	Foglio	Particella	Sub	UBICAZIONE	ZC	CAT	CL	CONS	RENDITA €
	10	620	104	Frazione Arpino – piano 1		A/2	5	5,5 vani	397,67

Superficie appartamento:

Descrizione:	Sup.	Coeff.	Descrizione:	Sup.	Coeff.
Abitazione:	176	1,00	Mansarda:		0,67
Pertinenza:		0,33	Cantina:		0,25
Balcone:	17,63	0,40	Solaio:		0,20
Taverna:		0,50	Veranda:		0,85
Superficie Totale Commerciale:			183	Mq	

Valore di stima dell'appartamento:

Valore di stima a mq	**€ 1.800,00**
Valore di stima Totale	**€ 330.000,00**

Tale valore è nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con esclusione dei mobili e delle suppellettili contenute.

Il sottoscritto ritenendo di essere stato sufficientemente esaustivo con la presente e di aver assolto l'incarico ricevuto rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Napoli li 12/11/2008

IL C.T.U.
Dott. Arch. Giuseppe Morvillo

Si allegano:

1. Visura catastale
2. Planimetria Catastale
3. N. 12 Foto
4. Copia verbale di sopralluogo.
5. Copia della richiesta al Comune di Casoria di documentazione necessaria ai fini della presente valutazione.
6. Copia atto di compravendita e copia di domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata il 30 aprile 1986 avente numero di protocollo presentazione 2873
7. Copia di documentazione sull'istruttoria delle pratiche presentate per il condono edilizio Legge n° 47/85 e legge n° 724/94.
8. Copia stralcio planimetrico della richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 724/94 per ulteriore ampliamento dell'immobile oggetto della presente valutazione.
9. Copia stralcio planimetrico catastale dell'intero territorio del Comune di Casoria
10. Copia stralcio planimetrico del piano regolatore e stralcio norme di attuazione (Zona G)
11. Rilievo dello stato dei luoghi.
12. Prove di spedizione: Ricevute raccomandate
13. Copia verbale di conferimento d'incarico