

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice dell'Esecuzione dott. CALIFANO**  
Procedura esecutiva immobiliare n° 641/2009 R.G.E.

Promosso da:

**BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE S.p.A.**, creditore pignorante ;

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Premessa**

Al sottoscritto ing. Vincenzo Castaldo, nominato esperto per il procedimento in epigrafe con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Califano, fu conferito il 04 ottobre 2012 l'incarico di redigere relazione di consulenza tecnica ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oggetto di questa perizia è l'unità immobiliare sita nel Comune di Giugliano in Campania alla via Vicinale Pacchianella n. 85 ubicata al piano primo della scala unica.

La suddetta unità immobiliare è stata pignorata a favore della **BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE S.p.A.** con atto notificato il 20/04/2009, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Napoli 2 in data 25/05/2009 ai nn. 27707/18707.

Sulla scorta della documentazione in atti prodotta dal creditore, di tutti gli accertamenti svolti presso il NCEU dell'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Anagrafe, il Settore Urbanistica, il Servizio Edilizia Privata e l'Ufficio Condomini del Comune di Giugliano in Campania nonché sulla scorta dei rilievi metrici e fotografici eseguiti nel corso dell'accesso del 15 dicembre 2012, è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica, organizzata per capitoli secondo i seguenti quesiti posti in sede di conferimento dell'incarico e di giuramento:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal 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;*
- 2) *predisponga, sulla base della documentazione in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievole (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 del DPR 6 giugno 2000, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 3) *acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene in hereditatis (se non risultasse dalla documentazione in atti);*
- 4) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini, verificando i dati contenuti nel pignoramento ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono*

- l'individuazione 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;*
- 5) *proceda ove necessario ad eseguire le opportune variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o alla sua redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
  - 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 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 (e successive modifiche);*
  - 8) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in questo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
  - 9) *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. e dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n°1078;*
  - 10) *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 Legge 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;*
  - 11) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore oscurato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
  - 12) *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 ricorrono 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 eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
  - 13) *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 ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri od anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

### **Risposta al primo quesito**

#### **Verifica della documentazione in atti**

La documentazione in atti prodotta dal creditore procedente ex art 567, 2° comma c.p.c., consiste in una certificazione notarile del 20/10/2009 a firma del Notaio Sergio Mililotti che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in sostituzione della

documentazione ipocatastale -senza soluzione di continuità per il periodo dal 22/06/1972 al 20/10/2009- relativa all'immobile pignorato e ne permette l'univoca identificazione.

E' presente inoltre la visura catastale storica per l'immobile acquisita presso l'Agenzia del Territorio aggiornata al 02/07/2009.

Da questa certificazione si evince infine che gli identificativi catastali coincidono con i dati indicati nella trascrizione del pignoramento e con quelli indicati nel titolo di provenienza in favore dei debitori.

In particolare attraverso la visura storica per l'immobile è possibile stabilire la storia dell'immobile oggetto del pignoramento, composto da:

appartamento al primo piano della scala unica individuato nel catasto fabbricati nel Comune di Giugliano in Campania foglio 72 particella 397 sub 4 categoria A/2, classe 5, vani 6; per una quota pari ad un mezzo ciascuno dei debitori eseguiti

#### **Provenienza**

La piena proprietà del compendio immobiliare è pervenuto ai debitori eseguiti in virtù dell' atto di compravendita del notaio Silvana Fabrocini rep. 8202/2912 del 30/11/2006 trascritto il 29/12/2006 ai numeri 99750/47635..

#### **Risposta al secondo quesito**

##### **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dal 19 giugno 1972 al 20 ottobre 2009 non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli, gravanti sulle unità immobiliari o sul terreno su cui insiste il fabbricato ad eccezione di:

- 1) ipoteca volontaria iscritta il 29 dicembre 2006 ai numeri 99751/40027 in forza di atto del notaio Fabrocini Silvana del 30 novembre 2006 per Euro 330.000,00 a garanzia della restituzione del mutuo di Euro 220.000,00 redimibile in anni 28 a favore di Banca UCB con sede in Milano CF 09464450155 (non vi è domicilio ipotecario eletto)
- 2) pignoramento notificato il 20 aprile 2009 trascritto il 25 maggio 2009 ai numeri 27707/18707 a favore di BNP Paribas Personal Finance S.p.A. con sede in Milano CF 09464450155
- 3) ipoteca volontaria iscritta il 19 dicembre 2002 ai numeri 53171/9252 in forza dell'atto del notaio Francesco Dente del 18 dicembre 2002 rep. 161308 per Euro 170.000,00 a garanzia della restituzione di un mutuo di Euro 85.000,00 redimibile in anni 20 a favore di IntesaBci S.p.A. con sede in Milano CF 00799960158 domicilio ipotecario eletto in Milano piazza Paolo Ferrari n.

#### **Reperimento della mappa censuaria**

Per la corretta identificazione del bene è stata reperita presso l'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente relazione la planimetria catastale dell'immobile pignorato (cfr. copia in

Allegato 4); e mappe censuarie di zona dalla quale si rileva la corretta ubicazione del fabbricato in cui vi è l'immobile pignorato (cfr. in Allegato 7).

#### ***Risposta al terzo quesito***

##### **Acquisizione del titolo di proprietà**

Sulla scorta della certificazione notarile, è stata reperita, presso lo studio notarile del notaio Silvana Fabrocini di Qualiano, copia del titolo di proprietà.

#### ***Risposta al quarto quesito***

##### **Descrizione del cespite pignorato**

L'edificio di pertinenza del cespite fa parte di un microisolato residenziale ubicato a circa 2 chilometri a sud del lago Patria ed a circa 2 chilometri dal mare località Varcaturò, la zona prettamente agricola è stata sottoposta ad abusivismo selvaggio, trattandosi di un microisolato periferico - in relazione al centro del comune di Giugliano in Campania - esso risulta discretamente collegato dal punto di vista viario mentre sono inesistenti altre infrastrutture quali la rete di distribuzione del gas metano, la linea telefonica e la rete fognaria, la presenza nella zona di numerosi appezzamenti di fondi agricoli fa sì che la densità demografica sia molto bassa ciò rende il microisolato se non vivibile almeno non caotico.

I dati contenuti nel pignoramento consentono l'identificazione dell'immobile pignorato.

Il cespite immobile, oggetto del pignoramento, è adibito ad abitazione sito nel Comune di Giugliano in Campania, alla via Vicinale Pacchianella n. 85, piano 1, composto da soggiorno, cucina, tre camere, due Wc e corridoio di disimpegno, confinante con cassa scala e con proprietà Esposito e/o suoi aventi causa da tre lati; salvo altri, riportato all'Ufficio del Territorio di Napoli Comune di Giugliano in Campania – catasto fabbricati – via Vicinale Pacchianella al foglio 72 particella 397 sub 4 categoria A/2 classe 5 vani 6 Rc euro 433,82;

Si precisa che i proporzionali diritti sulle parti comuni ed in particolare sul cortile comune offrono lo spazio sufficiente per un posto auto.

L'edificio di cui fa parte il bene in esame è una palazzina plurifamiliare a due piani, oltre il piano terra, destinati ad uso abitativo dotata di un'area scoperta comune adibita a parcheggio e delimitata da un muro di recinzione. L'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso un cancello in ferro, servito da un impianto citofonico condominiale; attraversata l'area comune si accede al blocco scala, che disimpegna le singole unità abitative.

Come si rileva dal repertorio fotografico di accesso, l'edificio si presenta in buono stato di conservazione, con finiture discrete e con una certa omogeneità e coerenza edilizia.

##### **L'unità abitativa**

L'appartamento in esame è ubicato al piano primo, con porta di caposcala posta a sinistra (per chi sale) del pianerottolo di sbarco della scala condominiale.

Identificativi catastali:

Unità immobiliare sita nel Giugliano in Campania (Na), via Vicinale Pacchianella n.85 piano primo riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al fgl. **72**, part. **397**, sub **4**, cat. **A/2**, cl. **5**, cons. vani **6**.

L'immobile è composto da: composto da salone, tre camere, cucina, 2 bagni e corridoio di disimpegno, oltre a balconata, così come riportati nella planimetria di rilievo in scala 1:100 (cfr. in Allegato 3).

Lo stato dei luoghi è completamente conforme rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio. (cfr. in Allegato 4)

L'appartamento gode di un'ottima esposizione, tutte le varie camere sono dotate di finestre o vani di accesso al balcone pertanto ottimale risulta essere anche l'aerilluminazione.

L'appartamento, quindi, presenta ottime caratteristiche di affaccio, esposizione, soleggiamento, luminosità e ventilazione.

Gli infissi, completi di persiane alla napoletana in acciaio verniciato, sono in alluminio anodizzato preverniciato con vetro camera; le porte interne sono in legno impiallacciato.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile con tinteggiatura in idropittura lavabile di buona fatture impreziosita da una fascia decorativa orizzontale.

La pavimentazione di tutto l'appartamento, escluso i bagni, è in piastrelle di gres ceramicato di buona qualità, con battiscopa coordinato.

Il bagno padronale ed il bagno di servizio sono corredati di lavabo, (doppio lavabo per il bagno padronale) bidet e vaso con vasca intera nel bagno padronale e box doccia nel bagno di servizio, con rubinetterie e sanitari di buona qualità. Il bagno padronale ed il bagno di servizio, sono rivestiti con piastrelle di ceramica lucida per quasi l'intera altezza.

Gli impianti, adeguati alle normative vigenti, sono in buono stato e funzionanti; in particolare, l'appartamento è dotato di: impianto citofonico condominiale; impianto elettrico tutto sottotraccia e quadro elettrico con interruttore automatico magnetotermico differenziale; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas esterna e approvvigionamento del gas non allacciato alla rete municipalizzata di distribuzione del metano ma rifornito da un serbatoio GPL condominiale; impianto idrosanitario dei due bagni e della cucina.

Come si evince dal repertorio fotografico di accesso, lo stato manutentivo complessivo è da ritenersi **buono** sia per ciò che riguarda gli impianti sia per ciò che riguarda il tipo ed il livello delle finiture.

La consistenza della superficie coperta lorda è pari a circa **120 metri quadrati** con una superficie scoperta pari a circa **27 metri quadrati**, per un'altezza interna dell'appartamento di circa m 3.00

**Conformità dei dati identificativi nel pignoramento**

La descrizione del bene in esame contenuta nell'atto di pignoramento depositato in cancelleria del tribunale di Napoli, con riferimento ad identificativi catastali, è conforme a quella attuale e consente di individuare univocamente il bene pignorato; anche l'indirizzo ed il numero civico sono conformi da quelli attuali.

***Risposta al quinto quesito***

**Accertamento ed aggiornamento dei dati catastali**

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso è conforme in termini di consistenza e sagoma alla planimetria catastale corrispondente.

***Risposta al sesto quesito***

**Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Il compendio immobiliare in esame è ad uso residenziale, così come risulta dalla concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania Concessione n. 7552/San/95 del 2002 (cfr. Allegato 7).

***Risposta al settimo quesito***

**Accertamento di conformità alle normative urbanistico-edilizie**

L'edificio di cui fa parte il compendio immobiliare è in possesso di concessioni edilizie in sanatoria rilasciate dal Comune di Giugliano in Campania; in particolare, relativamente al piano primo ed all'appartamento oggetto del pignoramento è presente la concessione edilizia in sanatoria in data 18 ottobre 2002 Concessione n. 7552/San/95 del 2002 (cfr. Allegato 7). Questa concessione edilizia in sanatoria.

Tanto premesso, il compendio in esame è conforme con le **concessioni amministrative in tema edilizio-urbanistico**; presso l'ufficio tecnico comunale **non è presente la dichiarazione di agibilità** relativa all'immobile pignorato in quanto mai richiesta dai proprietari.

***Risposta al ottavo quesito***

**Consistenza del compendio pignorato**

Il bene pignorato costituisce unità immobiliare autonomamente utilizzabile: esso è stimabile e vendibile come lotto unico.

***Risposta al nono quesito***

**Divisibilità del compendio pignorato**

L'immobile in esame non è stato pignorato pro quota; altresì per la sua consistenza e morfologia esso non è divisibile in natura.

***Risposta al decimo quesito***

**Accertamento dello stato locativo**

Il sig durante l'accesso ha dichiarato verbalmente di abitare nell'appartamento oggetto del pignoramento. Il sottoscritto ha richiesto, a conferma delle dichiarazioni, una visura presso l'Ufficio Territoriale di Casoria Direzione Provinciale I di Napoli dell'Agenzia delle Entrate da cui si evince che a carico dei debitori pignorati non risultano registrati contratti di locazione su tutto il territorio nazionale. (cfr. Allegato 6).

**Risposta al undicesimo quesito**

**Acquisizione provvedimenti di assegnazione della casa coniugale**

Il bene pignorato in esame non ricade nei casi previsti da questo quesito.

**Risposta al dodicesimo quesito**

**Accertamento di oneri e vincoli giuridici, amministrativi, condominiali**

Dalle indagini svolte presso gli uffici competenti si attesta che il bene pignorato non è soggetto ad alcun vincolo artistico, storico, paesaggistico o alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità. Altresì non esistono su di esso diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici. Non sono riscontrabili allo stato attuale vincoli o oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente se non quelli definiti dalle tipiche norme condominiali.

**Risposta al tredicesimo quesito**

**Valutazione valore dell'immobile**

Per la stima dei beni pignorati in esame si è adottato il metodo sintetico della comparazione diretta, normalmente usato nel caso di immobili a carattere residenziale per i quali esiste un mercato molto attivo; esso consiste nella determinazione del valore del cespite mediante la comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi, determinati in base a indagini di mercato dirette, svolte presso operatori del settore accreditati (FIAIP, Osservatorio Gabetti, FIMAA ed altro) e da indagini di mercato indirette, con valori ricavati da qualificate pubblicazioni e bollettini istituzionali (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, Scenari Immobiliari, Il Consulente Immobiliare). Da questi valori interpolati, si ricava un valore medio che viene poi riferito al cespite in esame con l'adozione di opportuni coefficienti correttivi che permettano di valutare il bene in funzione delle sue specifiche qualità.

Sulla base delle quotazioni rilevate ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio di pertinenza e soprattutto di quelle dell'immobile nello *statu quo* descritto, la scrivente ha fissato il seguente valore unitario di mercato:

**V<sub>um</sub> = € 1.500,00 al mq.**

**Valutazione complessiva**

$V = mq \ 120x \ \text{€}/mq \ 1.500,00 = \ \text{€} \ 180.000,00.$

### **Conclusioni**

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte, per l'immobile oggetto di stima -di piena proprietà dei debitori esecutati- ubicato nel Comune di Giugliano in Campania alla via Vicinale Pacchianella n. 85, riportato **all'Ufficio del Territorio di Napoli** Comune di Giugliano in Campania – catasto fabbricati **al foglio 72 particella 397 sub 4 categoria A/2 classe 5 vani 6 Rc euro 433,82.**

lo scrivente ritiene che il valore più probabile nello stato di fatto del cespite e nelle condizioni attuali di mercato sia pari a **€ 180.000,00 in cifra tonda.**

Con la presente relazione, completa della relazione sintetica e di tutti gli allegati, il sottoscritto ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione della S.V. G.E. dott. Califano per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, li 09 gennaio 2013

L'esperto  
Ingegnere Vincenzo Castaldo