

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**V SEZIONE CIVILE**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 997/2004 R.G.E.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. IASCONI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Aniello nappi, nominato dalla S.V. con provvedimento del 05/10/2005 esperto in relazione al procedimento di esecuzione promosso da S.G.C. s.r.l. contro \_\_\_\_\_ nell'udienza del 03/10/06 prestava giuramento e riceveva il seguente incarico:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, 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;
- 2) 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'articolo 30 del 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;

3) acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante 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 in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se in dati indicati in 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 necessarie variazioni per

l'aggiornamento del catasto prevedendo, 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;

- 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive modifiche);
- 8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 9) dica, qualora l'immobile sia stato 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;

- 10) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso e 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 e se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex

coniuge del debitore esecutato 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 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;
- 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 e 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 ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di 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);

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio

elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

- e) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- f) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la misura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Visti gli atti del procedimento, effettuate le necessarie ricerche amministrative, catastali e ipotecarie, rilevato in sito e fotografato lo stato dei luoghi, ha redatto la presente relazione integrata dai grafici e dalla documentazione fotografica allegata.

## **2. GENERALITA'**

I cespiti oggetto della presente relazione sono ubicati al piano terra di un fabbricato sito in Casoria (Na) alla via Enrico Caruso (già via M. Calvanese). La zona, ancorché densamente edificata, è decentrata rispetto al nucleo storico della città (vedi allegato 1, rilievo aerofotogrammetrico). I trasporti pubblici sono affidati ad un'unica linea automobilistica che collega il territorio comunale di Casoria con Napoli.

Il fabbricato è costituito da cinque piani oltre il piano terra e da un piano interrato destinato a garage privato; esso è stato edificato con concessione edilizia n. 294 del 1990 (vedi all. B). Nel grafico all. 2 sono riportate l'area del piano terra con le relative aree di pertinenza; nello stesso grafico gli immobili di cui alla presente consulenza sono evidenziati con tratteggio. L'allegato n. 3 contiene fotografie di insieme del fabbricato. In relazione alle cariche sociali della Soc. Xxxxxx si precisa che il Presidente del Consiglio d'Amministrazione è il Sig. Domenico Gentile, nominato con atto del 07/07/2002 per la durata di anni tre (vedi all. A), e, pertanto, attualmente decaduto.

### 3. DESCRIZIONE DEI CESPITI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Questi vengono così individuati:

- I) Comune di Casoria: foglio 7, particella 918, sub 104;
- II) Comune di Casoria: foglio 7, particella 918, sub 105;
- III) Comune di Casoria: foglio 7, particella 918, sub 106.

**L'immobile di cui al punto I)** è un terraneo ubicato al civico n. 9 della via Enrico Caruso (si precisa che il numero civico è quello della scala del corpo di fabbrica di cui fa parte il terraneo. Analogamente per le descrizioni che seguono i numeri civici sono quelli della scala di appartenenza, in quanto unici elementi identificativi); la superficie netta è pari a mq 63,55 di cui mq 4,87 sono occupati da un wc (vedi grafico allegato n. 4a e foto all. n. 4b).

Esso confina a sud – est con beni della Coop. Quadrifoglio Verde, a nord – ovest e a sud – ovest con aree della Coop. Xxxxxxx e a nord – est con via Caruso.

Le attintature sono in pittura lavabile; i pavimenti realizzati con monocotture 20 x 20; l'impianto elettrico è funzionale. In generale discrete le condizioni manutentivo - locative.

I dati catastali, derivanti da costituzione del 09/03/1992, sono: Comune di Casoria, foglio 7, particella 918, sub 104, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 64, rendita € 1.117,20, partita 11048 (vedi all. n. 4c e 4d).

In concessione edilizia l'area di sedime del terraneo è indicata come porticato, e non come area chiusa e accessoriata; per l'abuso è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge 724/94 (pratica n. 7884, protocollo n. 6516 del 01/03/1995 (vedi all. C). Nella pratica esistente presso il Comune di Casoria vi è soltanto la istanza di condono; manca la relazione ad essa allegata, indicante l'oggetto del condono. Tale relazione, anch'essa allegata alla presente, mi è stata consegnata dal precedente Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig.ra Antonietta Di Lella. Il locale attualmente è occupato e tenuto in fitto dalla Soc. \_\_\_\_\_ e C. per uso commerciale (attività di vendita di giornali, riviste, cartoleria, articoli da regalo, ecc.). il contratto (vedi all. n. 4e) è stato stipulato il 04/11/2005 e consegnato all'Agenzia delle Entrate di Napoli il giorno 10/01/06 e, pertanto, successivamente alla data di registrazione del pignoramento (06/09/2004). Non risultano comunicazioni alle Autorità di pubblica sicurezza. Presso il Comune di Casoria è stata ritirata anche copia della "Comunicazione di apertura di esercizio commerciale per subingresso, presentata dal titolare della ditta \_\_\_\_\_ in data 28/10/05, prot. 20672 (vedi all. 4f) Il canone annuo è fissato in € 4.200,00.

**L'immobile di cui al punto II)** è un terraneo ubicato al civico n. 19 della via Enrico Caruso; la superficie netta complessiva è pari a mq 97,10 di

cui mq 2,64 sono occupati da un wc (vedi grafico allegato n. 5a e foto all. n. 5b).

Esso confina a nord – ovest con proprietà Pezzella, a sud – est con i beni della Cooperativa Xxxxxxx, a sud – ovest con aree libere della stessa cooperativa, a nord – est con via Caruso.

Le caratteristiche costruttive sono analoghe a quelle del terraneo al civico n. 9. Lo stato manutentivo – locativo è pessimo.

I dati catastali, derivanti da costituzione del 09/03/1992, sono: Comune di Casoria, foglio 7, particella 918, sub 105, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 96, rendita € 1.675,80, partita 11048 (vedi all. n. 5c e 5d).

In concessione edilizia l'area di sedime del terraneo è indicata come "attrezzature di integrazione alle residenze". L'allegato 5f riporta uno stralcio del Planovolumetrico relativo al Piano urbanistico redatto in applicazione della Legge 18/04/1962 n. 167, dal quale risulta che le attrezzature integrative delle residenze includono anche negozi.

Per questo locale vi è da segnalare una situazione particolarmente anomala: attualmente, senza alcun titolo, esso è nel possesso di un soggetto privato che ne ha concesso la locazione ad un circolo ricreativo. Lo scrivente ritiene che la proprietà sia ancora della Cooperativa Xxxxxxx, giusta sentenza del Tribunale di Napoli, II Sezione Civile (vedi all. n. 5e). Per questo immobile è stata effettuata anche una misura ipotecaria dalla quale risulta che, a parte la rettifica di

trascrizione del 26/11/04, di cui all'atto del procedimento, non risultano altre trascrizioni (vedi al. 5g).

**L'immobile di cui al punto III)** trovasi al piano terra del civico n. 29 di via Caruso e ha una superficie netta complessiva di mq 30,72 di cui mq 4,80 occupati da un wc (vedi grafico allegato n. 6a e foto all. n. 6b).

Esso confina a nord – ovest con beni della Cooperativa, a sud – est con proprietà Pezzella, a sud – ovest con aree libere della stessa Cooperativa Xxxxxxx e a nord – est con via Caruso.

Le caratteristiche delle finiture sono analoghe a quelle degli altri immobili già descritti; scadente lo stato manutentivo – locativo.

I dati catastali, derivanti da costituzione del 09/03/1992, sono: Comune di Casoria, foglio 7, particella 918, sub 106, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 29, rendita € 506,23, partita 11048 (vedi all. n. 6c e 6d).

Anche questo immobile è stato oggetto di domanda di condono (vedi all. C). Attualmente è utilizzato come sala condominiale della Cooperativa.

#### **4. VALUTAZIONE**

La valutazione dei tre cespiti è stata fatta adottando il criterio della comparazione ed il criterio della capitalizzazione del reddito, mediando i due dati.



$$\frac{\underline{\text{€ } 3.318,00}}{0,05} = \text{€ } 66.360,00$$

che diviso per la superficie dell'immobile dà un valore unitario

$$Vu = \frac{\underline{\text{€ } 66.360,00}}{\text{mq } 63,55} = \text{€ } 1.044,21 \rightarrow \text{€ } 1.044,00$$

Con i criteri sopra esposti, si è pervenuti alla seguente valutazione:

### **TERRANEO CIVICO N. 9**

Si assume come valore di riferimento di mercato 1.000,00 €/mq.

Si ha quindi:

$$\text{Valore unitario} = \frac{\underline{\text{€ } 1.044,00 + \text{€ } 1.000,00}}{2} = 1.022,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore complessivo} = 1.022,00 \text{ €/mq} \times 63,55 \text{ mq} = \text{€ } 64.948,10 \rightarrow \text{€ } \mathbf{64.950,00}$$

### **TERRANEO CIVICO N. 19**

Si assume il più basso valore di mercato (800,00 €/mq), con il che si ha:

$$\text{Valore unitario} = \frac{\underline{\text{€ } 1.044,00 + \text{€ } 800,00}}{2} = 922,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore complessivo} = 922,00 \text{ €/mq} \times 97,10 \text{ mq} = \text{€ } 89.526,20 \rightarrow \text{€ } \mathbf{89.530,00}$$

### **TERRANEO CIVICO N. 29**

In questo caso si è fatto riferimento ad un valore medio di mercato (900,00 €/mq), avendo:

$$\text{Valore unitario} = \underline{\text{€ } 1.044,00 + \text{€ } 900,00} = 972,00 \text{ €/mq}$$

2

Valore complessivo =  $972,00 \text{ €/mq} \times 30,72 \text{ mq} = \text{€ } 29.859,84 \rightarrow \mathbf{29.860,00}$

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

L'Esperto

Ing. Aniello Nappi