

**TRIBUNALE DI NAPOLI - V° SEZIONE CIVILE**

**G.E. DR. IASCONI**

**PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. N. 223/ 04**

**PARTI IN CAUSA:**

[REDACTED]

**C.T.U. ARCH. MARZIA CEGLIA VITIELLO**

**PERIZIA CON GIURAMENTO INCARICO DEL 28/11/06**

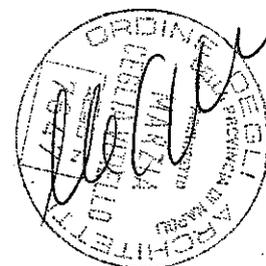
**ACCERTAMENTI INTEGRATIVI DI CUI ALL'ARTICOLO 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.**

**OGGETTO: UNITA' IMMOBILIARE UBICATA IN NAPOLI, AL VICO CASTRUCCI  
AI MIRACOLI N. 25, PIANO 2°, PORTA A SINISTRA RISPETTO AL VERSO  
DI SALITA DELLE SCALE**

TRIBUNALE DI NAPOLI  
PERVENUTO IN CARTELLI PER  
DEPOSITATI IN CARTELLI PER

Oggi 15 MAG. 2007

M. CANCI 



## PREMESSA



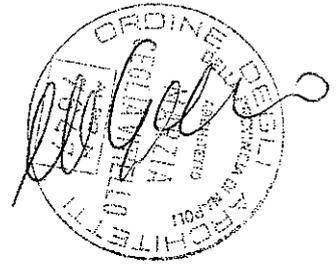
La scrivente Arch. Marzia Ceglia Vitiello, con domicilio e studio tecnico in S. Giorgio a Cremano (Na), alla via Tufarelli n. 86, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] avendo già depositato relazione di perizia tecnica estimativa in merito all'immobile di cui all'oggetto (unità abitativa in Napoli (Na) al vico Castrucci ai Miracoli n. 25) con giuramento incarico del giorno 08/03/05, è stata riconvocata innanzi al G.E. Dott. Iascone in data 28/11/06 per incarico integrativo, di cui all'articolo 173 bis disp. Att. C.p.c.

Avendo pertanto, nella precedente relazione, già data compiuta ed esauriente risposta a tutti i quesiti postole, ha provveduto solo ad accertare quelli di completamento, di cui ai numeri 2 - 10 - 12 del recente verbale del 28 novembre 2006; ponendo infine complessive conclusioni:

**Quesito n. 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).....

**Quesito n. 10)** Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziandò 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 comunicazione 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.

**Quesito n. 12)** Accerti l'esistenza di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).....



## ALLEGATI

- 1) Verbale di conferimento incarico del 28/11/06
- 2) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative al cespite (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)
- 3) Verbale di sopralluogo del giorno 27/04/07
- 4) Documentazione Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, ispezione sull'immobile in base ai dati catastali (ispezione del 07/05/07, n. pren. P8440)
- 5) Atto di Compravendita del [REDACTED] – notaio [REDACTED] di Napoli, n. [REDACTED]
- 6) Accertamenti per contratti di locazione presso l'Ufficio Registro Atti Privati, Reparto Archivio; istanza del giorno 28/04/05 con allegata risposta dell'ufficio preposto.
- 7) Osservazioni conclusive e aggiornamento prezzo base vendita
- 8) Rilievo fotografico con didascalie

## DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Gli accertamenti integrativi espletati, relativi al cespite in questione, hanno comportato necessariamente:

- un ulteriore sopralluogo, che è stato svolto in data 27/04/06, al fine di verificarne l'invariabilità o meno della distribuzione, della consistenza immobiliare e dello stato di manutenzione e nell'eventualità procedere ad un ulteriore rilievo metrico oltre che fotografico comunque espletato. (cfr. all. ti 3 e 8)
- Ricerche presso la Conservatoria dei RR. II. Circoscrizione di Napoli 2 sulla base dei dati catastali, verificandone la proprietà e le formalità pregiudizievoli (cfr. all. 4)
- Prelevamento presso il [redacted] dell'Atto di Compravendita del [redacted] (trascritto a Napoli il 20 marzo 2001) – acquirente: [redacted] venditore: [redacted]. (cfr. all. 5)
- Ricerche presso l'Ufficio Registro Atti Privati, Reparto Archivio, al fine di verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione, mediante interrogazione presso l'anagrafe tributaria, sulla base dei nominativi elencati nell'istanza. (cfr. all. 6)

## RELAZIONE

Premettendo che in merito all'unità immobiliare oggetto della presente procedura risultano invariati, rispetto alla perizia depositata in precedenza, tutti gli elementi e dati (titoli di provenienza, ubicazione, toponomastica, consistenza, caratteristiche, distribuzione e dati catastali) e che inoltre vi è congruenza tra quelli reali e quelli indicati nell'Atto di Pignoramento (cfr. Atto Pignoramento e all. 3);  
che risulta migliorato lo stato di manutenzione, per il completamento degli interventi di ristrutturazione citati in precedenza, necessari a renderla sufficientemente abitabile, è possibile inglobare tutti gli adempimenti integrativi del caso nel seguente paragrafo:



PROPRIETA' - STATO DI POSSESSO DEL BENE - CONTRATTI DI  
LOCAZIONE - VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il cespite de quo risulta attualmente proprietà assoluta del signor [REDACTED]  
a [REDACTED], per acquisto fattone dalla signora [REDACTED]  
[REDACTED] con atto per notaio [REDACTED] di Somma  
Vesuviana [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli  
in data 20 marzo 2001 ai nn. [REDACTED]. Alla [REDACTED] il bene è pervenuto per  
acquisto fattone da [REDACTED], nato [REDACTED], con atto per  
notaio [REDACTED] in data [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei  
RR.II. di Napoli il 28 ottobre 1977 ai nn. [REDACTED].

Si evince che l'esecutato è in possesso del bene da data anteriore alla trascrizione  
del Pignoramento; Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario  
dell'Ufficio Unico Esecuzioni presso la Corte di Appello di Napoli in data 17  
febbraio 2004 (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli il 29 aprile 2004  
[REDACTED]) a favore della "[REDACTED]" con sede in  
Roma, contro il [REDACTED]

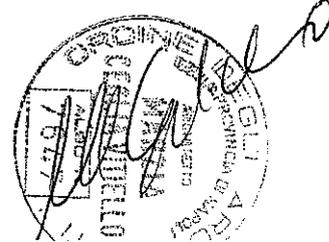
(cfr. Atto di Pignoramento; Certificazione Notarile agli Atti [REDACTED]

Chiari e all.ti 4 e 5)

Allo stato attuale l'appartamento non è locato né dal proprietario e né da altri inoltre,  
a dichiarazione di quest'ultimo, il vecchio condominio nel quale è incluso non è  
gestito da nessun amministratore condominiale, per cui le spese sono ripartite fra i  
soli tre condomini in maniera bonaria e di comune accordo. (cfr. all. 3)

Gli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Atti Privati di Napoli - Reparto Archivio  
per verificare circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione con riferimento al  
cespite de quo, avanzati in base ai dati identificativi dell'immobile ed ai nominativi  
elencati nell'istanza da me protratta in data 28/04/07 hanno effettivamente  
evidenziato la veridicità delle dichiarazioni rese [REDACTED] non sussistendo in  
proposito contratti di locazione.

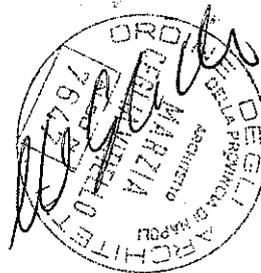
Quelli individuati non pertinenti sono i seguenti:



- [REDACTED]
- 1) Proprietario: [REDACTED] – Locatario: [REDACTED] – Ufficio di Napoli Privati – data: 07/03/2001 – n. 7986/3A – Canone: 4.957,00 euro.
  - 2) Proprietario: [REDACTED] – Locatario: [REDACTED] – Ufficio di Napoli 1 – data: 07/01/2003 – n. 137/3 – Canone: 4.338,00 euro.

- [REDACTED]
- 1) Proprietario: [REDACTED] – Locatario: [REDACTED] – Ufficio di Napoli Privati – data: 02/07/1998 – n. 50042/3A – Canone: 1.239,00,00 euro.
  - 2) Proprietario: [REDACTED] – Locatario: [REDACTED] – Ufficio di Napoli Privati – data: 22/02/2000 – n. 7889/3A – Canone: 1.239,00 euro.

(cfr. all. 6, la risposta dell'ufficio è sul retro dell'ultima pagina).



## CONCLUSIONI

**Ubicazione immobile:** Comune di Napoli, quartiere S. Carlo all'Arena, vico Castrucci ai Miracoli n. 25 – piano secondo con accesso dalla porta a sinistra arrivando sul ballatoio.

**Consistenza immobiliare:** 2 vani + accessori (cucina, bagno ed un balcone)  
Superficie interna comprensiva dei tramezzi = mq 50,26  
Superficie balcone = mq 5,20 - H = 4,20 ml  
senza controsoffittatura.

**Stato di manutenzione interno:** discreto

**Stato di manutenzione condominio:** cattivo

**Dati catastali:** N.C.E.U. – Comune di Napoli, sez. SCA, foglio 23, p.lla 769, sub.4

**Proprietari:** [REDACTED]

**Stato di possesso:** cespite attualmente non locato

**Vincoli ed oneri condominiali:** Nessuno. Il condominio inoltre non è gestito da nessuno amministratore.

**Contratti di locazione:** non risultano registrati, in merito al cespite, contratti di locazione.



**Regolarità urbanistica - edilizia:** Fabbricato risalente agli inizi del secolo XX, realizzato pertanto in assenza di Licenza Edilizia. Non risultano perpetrate pratiche di condono edilizio ai sensi delle leggi: 47/85, 724/94 e 326/03. Sull'immobile non ricadono vincoli storico artistici ai sensi del D.L. 22.01.04 n. 42.

### Aggiornamento valutazione di mercato unità immobiliare

La stima, essendo stata eseguita in data recente, non necessiterebbe aggiornamenti in quanto, da indagini espletate, mediante la consultazione di riviste immobiliari, risulta che le quotazioni di mercato e quindi i costi di euro/mq sono di poco in rialzo, rispetto alla valutazione effettuata e quindi al breve tempo trascorso di consegna della precedente C.T.U. Però essendo stato il cespite, nel contempo, sottoposto a lavori di ristrutturazione interna necessari per renderlo abitabile, e quindi essendo migliorato il suo stato di manutenzione, ci si è accertati in merito ad una sua più recente valutazione di mercato, mediante consulenze ed indagini esperiti di recente presso le agenzie immobiliari e gli operatori di mercato della zona di ubicazione, effettuata sulla base dello studio della planimetria e del rilievo fotografico aggiornato.

si consiglia pertanto di innalzare il prezzo base vendita e portarlo da euro 6.000,00 ad euro 115.000,00

C.T.U. Arch. Marzia Caglia Vitiello



**DIDASCALIE FOTO**

1. Napoli, vico Castrucci ai Miracoli n. 25: il portoncino d'ingresso al condominio
2. Il balcone al secondo piano dell'unità immobiliare in questione
3. Visuale di parte del soggiorno
4. Visuale di parte del soggiorno
5. La porta di capo scala dall'interno
6. Il balcone a cui si accede dal soggiorno
7. 8. La camera da letto
8. Visuale della porta del bagno e di parte della cucina
9. 10. La cucina
11. 12. 13. Il bagno



1



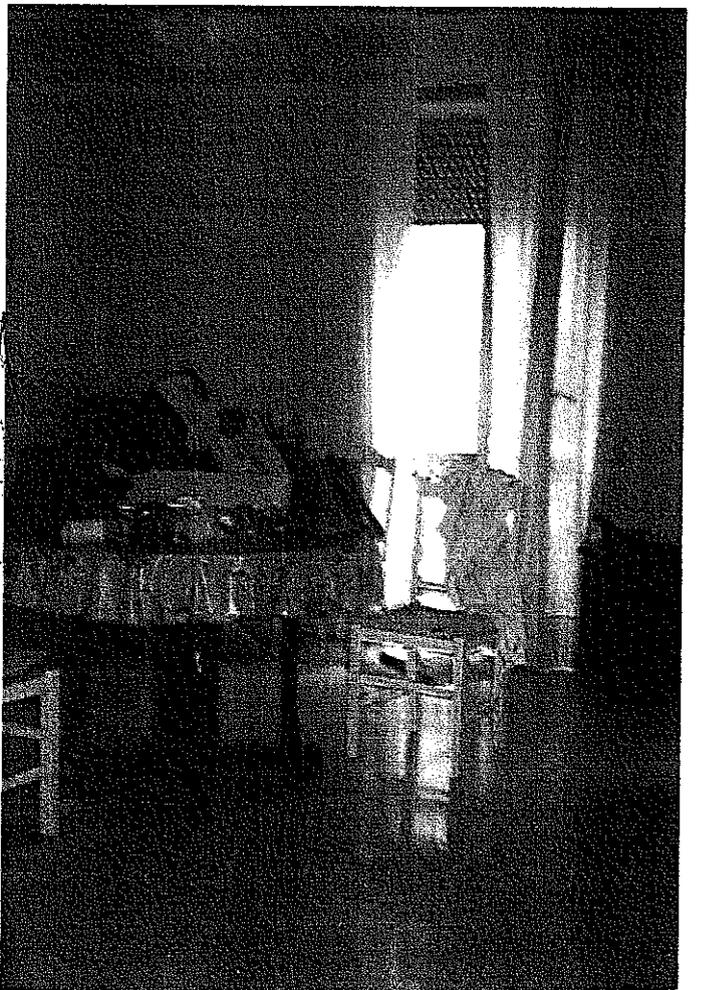
2



3

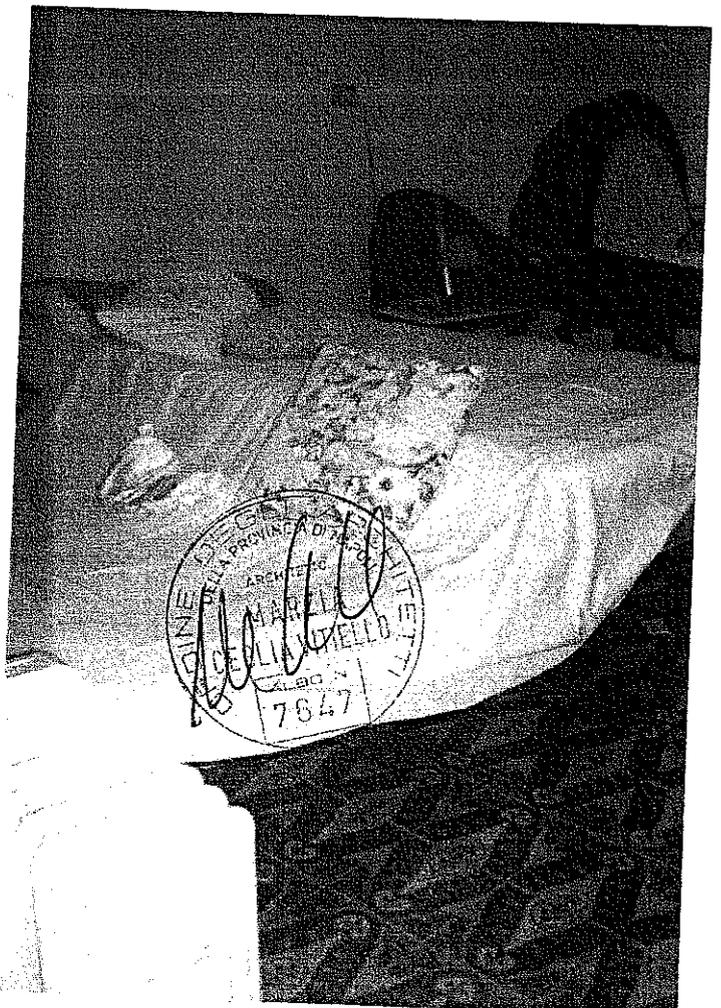
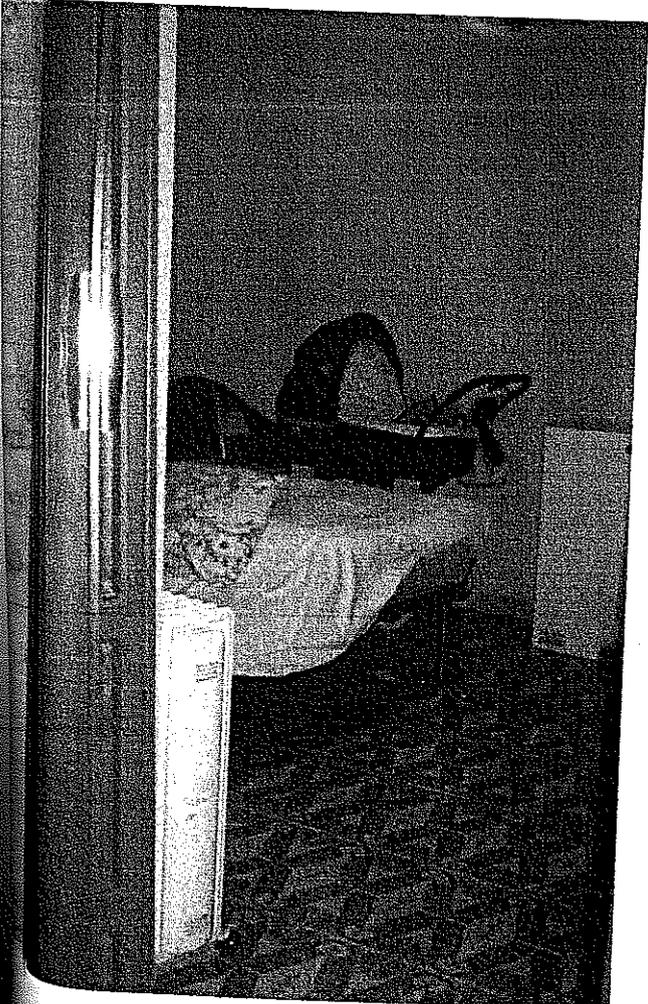
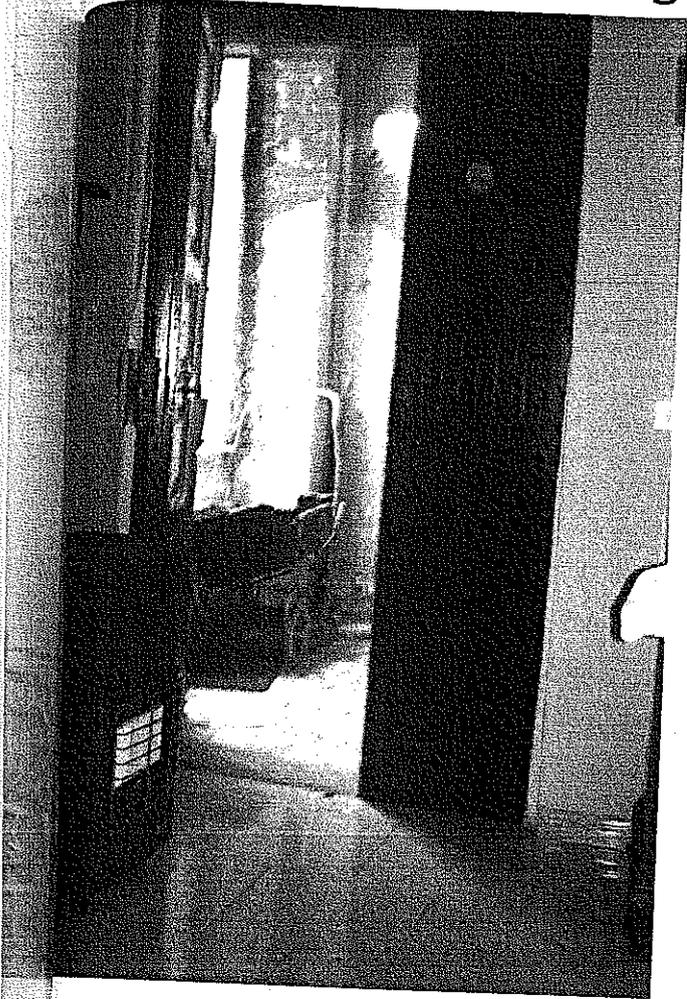


4



5

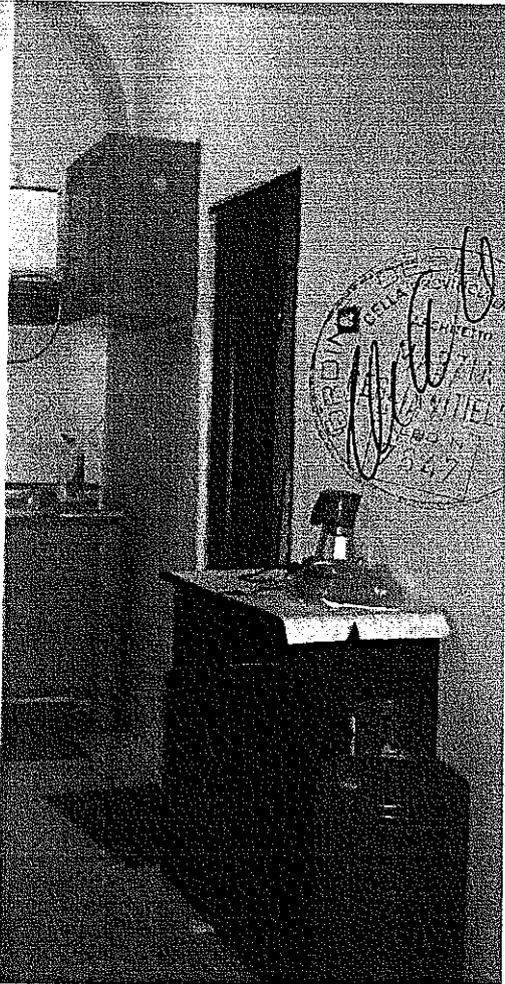
6



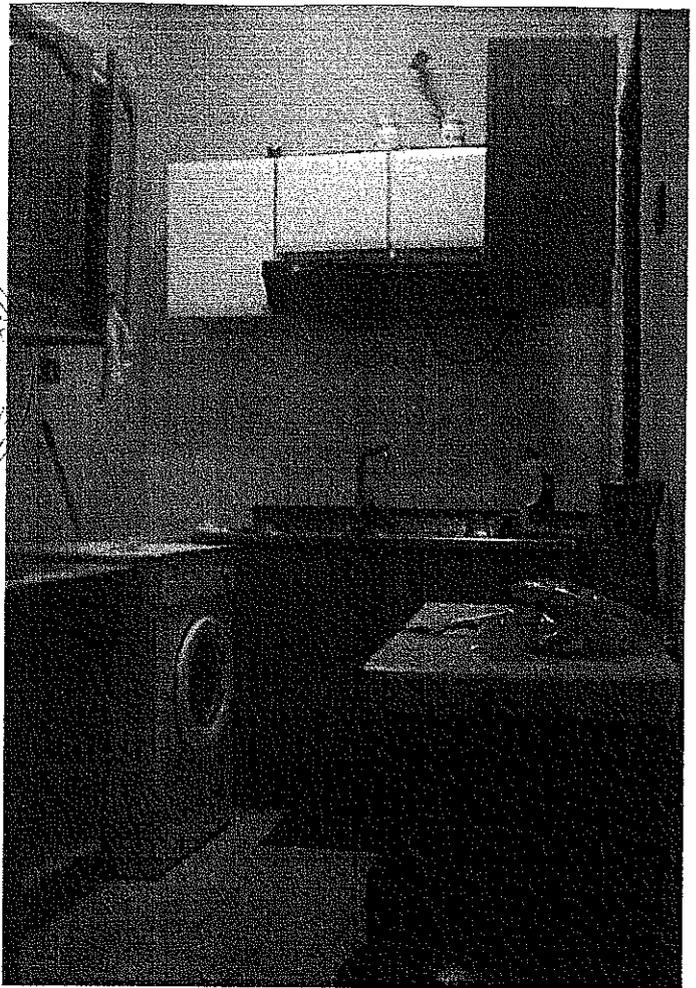
7

8

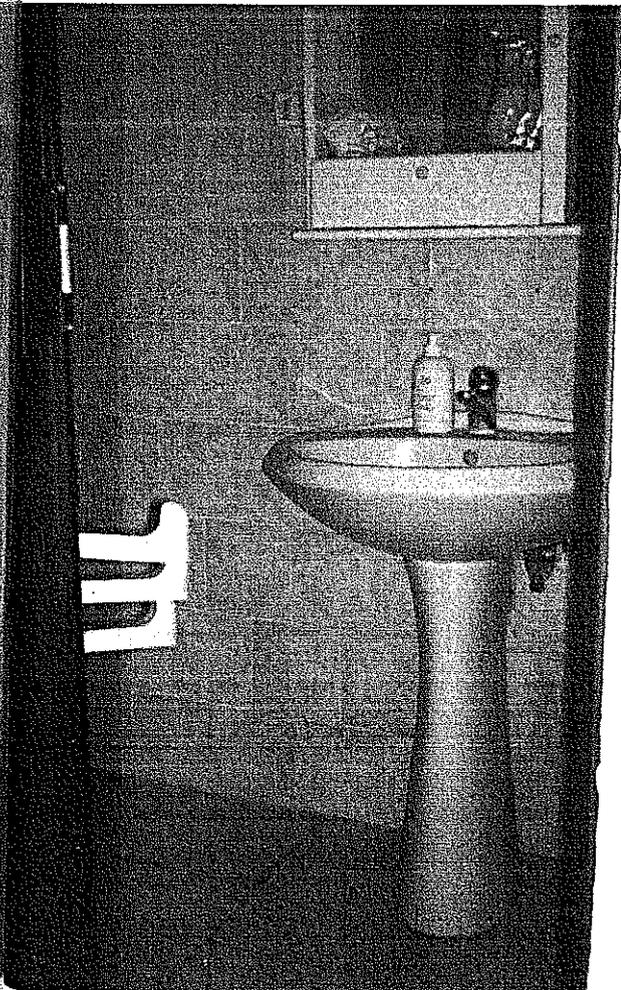
9



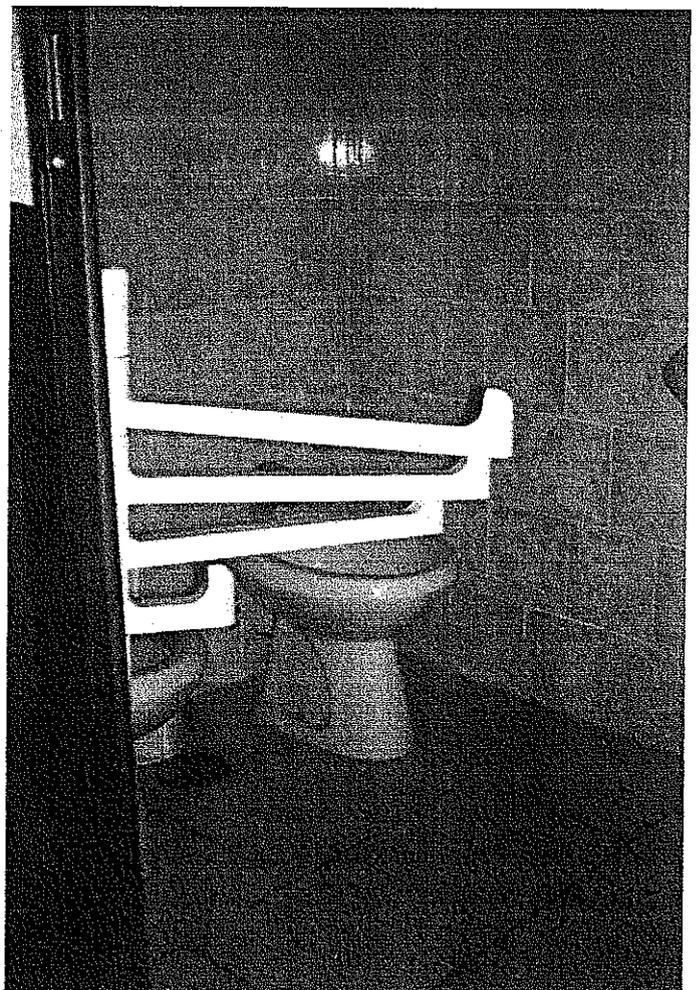
10



11

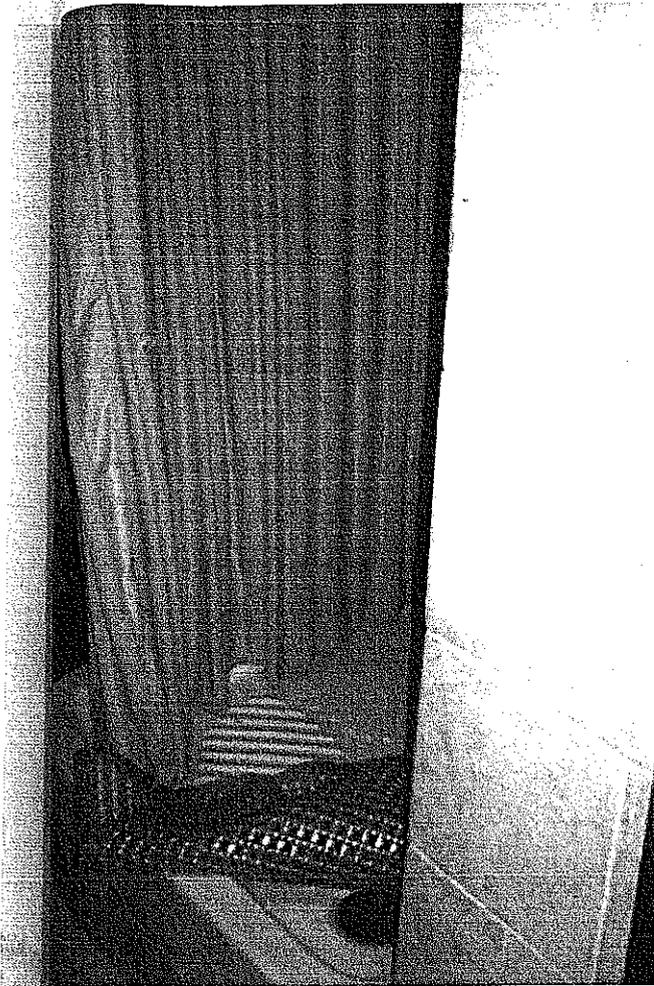


12



11

12



13