

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nella procedura di espropriazione immobiliare n.112/12 R.G.E. promossa da Italfondiaro spa contro xxxxxxxx xxxxxx.

G.E.: dr. Anna Giorgia Carbone C.T.U. : ing. Sergio Terracciano

Ill.mo G.E. dr. Carbone, della V sezione del Tribunale Civile di Napoli, Ella nominò me sottoscritto ing. Sergio Terracciano, residente in Napoli alla Via Ugo Ricci n.24, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'azione di esproprio immobiliare in epigrafe.

All'udienza del 20.3.14 prestavo giuramento e mi veniva affidato il mandato di procedere alla valutazione degli immobili oggetto del pignoramento...:

- abitazione (villetta) in Villaricca a via della Libertà n.328/C (già via del Casale Gattini); distinta con l'interno 3, composta da porticato ingresso al piano terra, due vani e bagno al primo piano e tre camere e bagno al piano secondo, confinante con l'abitazione int. 2, aventi causa Borretti, con l'abitazione int.4, salvo altri; riportato nel NCEU del Comune di Villaricca, partita 1003726 foglio 2 particella 917, via del Casale Gattini, piano T-1-2, cat. A/7, cl.2, vani 6,5, r.c. € 704,96, in testa a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx;

- bottega in Napoli sita a piano terra alla via A. De Pace n.32, con attiguo piccolo vano avente ingresso al civico 33, confinante con fabbricato civico 33, con via De Pace, beni di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed altri, salvo altri; riportato nel NCEU del Comune di Napoli sezione MER, foglio 7, particella 304, sub 10, vico Pace ai Tribunali n.32, piano T, z.c.13, cat. C/1, cl.5, mq.47,

r.c. € 1.055,90, in testa a xxxxxxxxxxxxxxxx per 30/80, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 20/80 e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 30/80.

...osservando le prescrizioni e rispondendo ai 34 quesiti riportati nel verbale di nomina, e cioè *in primis* identificando l'immobile, descrivendone le parti ed identificandone i dati catastali, i confini, eventuali accessori, pertinenze e servitù, la proprietà e il possesso, lo stato di manutenzione, la regolarità urbanistica, le eventuali sanatorie, gli eventuali gravami rimasti per l'acquirente dopo l'esproprio, la possibilità di frazionamento, e in definitiva stimandone il valore di mercato e l'eventuale prezzo di vendita.

Copia del relativo verbale di nomina è riportata in allegato n.1.

Poiché l'udienza successiva è fissata per il 17.7.14, il termine per la spedizione alle parti di copia dell'elaborato è fissato per il 1°6.14.

In conformità con l'incarico assegnatomi dalla S.V. e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati ho suddiviso la relazione nei seguenti capitoli:

<u>1. descrizione delle operazioni effettuate</u>	pag. 4
<u>2. descrizione e stato degl'immobili</u>	
<u>2.1 appartamento di Villaricca foglio 2 particella 917</u>	
<u>2.1.1 definizione della proprietà e confini</u>	pag. 11
<u>2.1.2 consistenza ed apparenza del fabbricato, ambientazione</u>	pag. 16
<u>2.1.3 descrizione degli ambienti</u>	pag. 17
<u>2.1.4 superficie e volumetria</u>	pag. 21
<u>2.1.5 eventuali irregolarità riscontrate e loro problematica</u>	pag. 21
<u>2.2 bottega in Napoli sez. MER, foglio 7, particella 304, sub 10</u>	
<u>2.2.1 definizione della proprietà e confini</u>	pag. 22

<u>2.2.2 consistenza ed apparenza del fabbricato, ambientazione</u>	pag. 25
<u>2.2.3 descrizione degli ambienti</u>	pag. 25
<u>2.2.4 superficie e volumetria</u>	pag. 26
<u>2.2.5 eventuali irregolarità riscontrate e loro problematica</u>	pag. 27
<u>3. scelta del criterio di stima e determinazione del prezzo base di vendita</u>	
<u>3.0 criterio di stima e parametri comuni</u>	pag. 27
<u>3.1 prezzo di vendita dell'appartamento di Villaricca</u>	pag. 31
<u>3.2 prezzo di vendita della bottega di Napoli</u>	pag. 35
<u>4. conclusioni e risposte ai quesiti del G.E.</u>	pag. 40

Elenco allegati

- 1 - ordinanza e verbale di nomina C.T.U.
- 2 - mappa fabbricati di Villaricca, foglio 2 particella 917
- 3 - " terreni " " " " "
- 4 - pianta topografica e veduta satellitare della zona di via della Libertà n.328/C
- 5 - verbali di sopralluogo del 14.4.14 e del 23.4.14
- 6 - servizio fotografico sulla villetta di Villaricca fg.2 p.lla 917
- 7 - visura storica catastale dell'appartamento fg.2 p.lla 917
- 8 - planimetria U.T.E. " " " "
- 8bis - " C.T.U. " " " "
- 9 - mappa fabbricati di Napoli, sez.MER fg.7, particella 304, sub 10
- 10 - " terreni " " " " " "
- 11 - pianta topografica e veduta satellitare della zona di via De Pace n.32/33
- 12 - verbale di sopralluogo del 30.4.14
- 13 - servizio fotografico sulla bottega di via De Pace fg.7, particella 304, sub 10

14 - visura storica catastale della bottega fg.7, particella 304, sub 10

15 - planimetria U.T.E. " " " " " "

15bis - " C.T.U. " " " " "

16 - atto di acquisto della villetta di Villaricca

17 - istanza all'UTC di Villaricca

CAPITOLO 1

descrizione delle operazioni effettuate

comunicazione dell'accesso

Dopo aver consultato il fascicolo in Tribunale, ed averne tratte le opportune copie, con raccomandata R.A. ho inviato la comunicazione del primo accesso, fissato per le ore 10 del giorno 14.4.14, all'indirizzo dell'esecutata rinvenuto nel fascicolo processuale, e cioè quello del primo immobile in epigrafe, ossia la villetta di Villaricca in via della Libertà n.128/C.

Inoltre, com'è mio costume, ho inviato la medesima comunicazione allo stesso indirizzo tramite posta ordinaria, per assicurarmene la ricezione di fatto, se non di diritto, da parte dell'esecutata. Infine mi sono servito della e-mail per avvisare la parte precedente.

Purtroppo, come appurai il giorno 14, l'invio delle missive non andò a buon fine, e malgrado il largo anticipo non tornarono indietro tempestivamente per darmene avviso. Pertanto, non avendo ricevuto alcuna risposta, decisi di eseguire un accesso 'alla cieca', ovvero di esplorazione dei luoghi, per reperire quanto meno l'immobile e se possibile identificarlo.

richiesta documentazione a catasto/UTE...

Nel frattempo avevo provveduto a richiedere le mappe fabbricati e terreni del foglio

2, p.lla 917 di Villaricca, al fine di individuare la posizione del fabbricato, anche con l'ausilio delle piante topografiche e della veduta satellitare, riportate in allegato n.4. In particolare la mappa fabbricati riporta sul sito un'unica p.lla 405, anziché le particelle delle sei villette che vi sono state edificate. Allo stesso Catasto avevo chiesto pure la visura storica e la planimetria UTE dell'appartamento, il cui possesso è fondamentale in occasione dell'accesso, sia per il riconoscimento dell'immobile esecutato, sia per il rilievo di eventuali difformità di qualsiasi natura, ed in particolare di quelle di natura abusiva.

Entrai quindi in possesso di tutto quanto sopra elencato. Nel frattempo avevo richiesto anche le mappe della bottega di via/vico De Pace a Napoli, il cui indirizzo però può ingenerare confusione. Infatti sulla mappa di Napoli sono presenti parecchi vico Pace o della Pace, ubicati in più luoghi diversi. E invece l'indirizzo effettivo, ricostruito dopo attento studio delle mappe e delle vedute satellitari, dopo aver richiesto ed ottenuto la mappa dell'intero foglio 7, in funzione della posizione dell'immobile individuato dalle coordinate (sez. MER, ossia Mercato, foglio 7, p.lla 304) è in via A. De Pace, dove A. sta per Antonietta (patriota del Risorgimento), per cui risulta ovvio che il toponimo è un cognome. Se ne deduce anche fra l'altro che l'indirizzo riportato nelle visure storiche (e cioè *vico Pace ai Tribunali*) è sbagliato e fuorviante.

E allora, attraverso il confronto con la veduta satellitare di *Google maps*, riuscii ad individuare comunque la zona interessata, adiacente piazza Mercato, e quindi ad ottenere il rilascio delle mappe fabbricati e terreni di quella stessa zona.

...e Conservatoria

Non ho dovuto eseguire ricerche in Conservatoria sulla proprietà dell'appartamento di Villaricca, avendo ricevuto durante l'accesso l'atto d'acquisto della villetta,

riportato in allegato n.16. Né ho dovuto procurarmi gli atti di proprietà della bottega di Napoli, a fronte delle notizie riportate dalla certificazione notarile, e dalla chiara assenza di pertinenze.

primo accesso al fabbricato in via della Libertà 328/C

Pertanto alle ore 9.50 del 14.4.14 il navigatore satellitare condusse la mia auto all'inizio di una delle numerose traverse di via della Libertà a Villaricca che hanno lo stesso nome, e cioè di quella via che esso riteneva che fosse, ovvero contenesse, il civico n.328. Detta via, lunga circa 800 m., è cieca, e a forma di L. E qui ebbi una brutta sorpresa: i civici dei vari cancelli allineati su ambo i lati della traversa, variano dal n. 340 fino al 400. Fra l'altro anche l'apposizione dei civici, dove presenti, non era continua, tuttavia era chiaro che non poteva esistere un n. 328, che dunque era forse ubicato in un'altra traversa omonima.

Però nel corso dell'esplorazione, proprio in fondo alla suddetta traversa trovai un doppio numero civico assegnato con due distinte targhette: una più antica, e una più recente. *E quella vecchia riportava il n. 124.* Compresi quindi che *vi era stata una rinumerazione dei civici*, e quindi, grazie ai cognomi dell'esecutata e del coniuge riportati sui citofoni, *trovai che il vecchio civico 328/C* (e cioè l'int.3, ovvero la terza villetta a schiera appartenente all'edificio nell'ambito della pregressa p.lla 405) *era diventato il nuovo civico 380.* E infatti la conformazione dell'immobile, come riferito in dettaglio nel relativo verbale, corrispondeva alla veduta satellitare, nonché all'edificio contenente sei villette a schiera, con corte anteriore e posteriore, e alle planimetrie catastali dei tre piani.

Il problema successivo però era che, a causa dell'avvenuto cambiamento dei civici, piuttosto recente, con ogni evidenza l'avviso dell'accesso non era pervenuto all'esecutata. E pur essendovi persone presenti in casa, non fu comunque consentito

di eseguire il sopralluogo all'interno della villetta, né varcare il cancello.

Riuscii però almeno ad ottenere una comunicazione al cellulare col sig. xxxxxxxx, coniuge dell'esecutata, col quale fu fissato un nuovo accesso per il 23.4.14, ore 10.

secondo accesso al fabbricato in via della Libertà n. 328/C - alias 380

Pertanto alle 10 del 23.4 ero di nuovo sul posto a Villaricca, dove mi accolse il sig. xxxxxxxx, permettendomi con cortesia di eseguire tutti i rilievi visivi, metrici e fotografici. In effetti:

a) - la strada che separa il territorio di Giugliano da quello di Villaricca ha il doppio nome di via Marchesella (la metà nord di Giugliano) e via della Libertà (la metà sud di Villaricca). La traversa che si diparte da questa strada verso sud al civico 128 non è quella marcata dal segnalino nelle mappe Google in allegato n.4, ma si trova 300 m. più ad est, ed è contrassegnata a penna. Detta traversa è un viale a forma di L, lungo circa 800 metri, allineato lungo la direttrice nord-sud nel primo tratto, e verso est dopo la svolta a 90°. Si tratta di un viale privato, come recita il cartello posto sulla sbarra all'incrocio con via della Libertà/Marchesella, che prende il molteplice nome di via della Libertà (una delle tante), viale Marchesella, e/o parco Donata. L'indirizzo attuale si può quindi effettivamente connotare come via della Libertà n.380, viale privato parco Donata. Lungo il detto viale sono segnati qua e là dei posti auto in corrispondenza dei rispettivi fronti strada.

b) - Subito dopo l'angolo della L, sul lato sud del viale prospetta dal civico n.378 al 383 un unico edificio rettangolare in c.a. di tre piani f.t., diviso in sei villette a schiera, aventi ciascuna una corte di forma rettangolare sul davanti, ed altrettanto sul retro. Sulla facciata e sul retro sono presenti al 1° e al 2° piano piccole balconate con bordi parte in c.a. e parte con ringhiere.

Il varco che immette all'interno del giardinetto ('corte') antistante il portico di

accesso è dotato di cancello pedonale (civico n.180) e carrabile (180/A). Sul retro esiste analoga corte attrezzata con aiuole;

c) - l'intero fabbricato fu edificato negli anni '80 dietro concessione edilizia n.2260 dell'8.7.83, seguita da richiesta di sanatoria del 30.9.86 prot.12065 n.0661479202-3 a valere sulla lg. 47/85, e dal pagamento della relativa oblazione. A causa del tipo di abuso da condonare (tompagnatura dell'intero atrio coperto), e del rispetto della normativa prevista dalla suddetta legge, *la suddetta sanatoria si dichiara essere stata conseguita per silenzio-assenso da parte del Comune protratto fino ad oltre il termine di legge (??)*. E fra l'altro nella suddetta dichiarazione non è specificato quale sia detto termine...

d) - L'appartamento esecutato, pur essendo distribuito su tre livelli, non è dotato di ascensore, ma dispone di riscaldamento autonomo. La sua configurazione riproduce integralmente la planimetria catastale (che deriva dalla planimetria costruttiva approvata in sede di concessione della licenza) salvo per la chiusura dei lati sud e nord del piano terra, che in origine prevedeva la tompagnatura della sola cassa scale e di un piccolo ingresso, ed ora comprende l'intera superficie coperta del piano terra, avendo creato così un abuso di circa mq.50. Inoltre nella corte posteriore è stata installata una scala a chiocciola metallica che conduce al balcone del primo piano.

e) - Al momento l'appartamento è nella disponibilità dell'esecutata e del coniuge, pertanto esso per la metà pignorata è da considerare libero e disponibile per l'eventuale acquirente (l'altra metà ricade nel fallimento xxxxxxxx).

f) - non esiste alcun Condominio che gestisca l'edificio. Esiste invece un informale supercondominio che gestisce la manutenzione del viale d'accesso, chiedendo quando necessario piccole quote di partecipazione alle spese in funzione della

lunghezza del fronte strada di ogni abitazione. Peraltro non sussistono debiti e/o vincoli verso tale Condominio, né verso l'Amministrazione comunale.

La descrizione di quanto sopra è riportata in dettaglio nel primo e secondo verbale di sopralluogo in allegato n.5, ed è visibile nelle foto del servizio fotografico in allegato n.6.

Per la bottega di via De Pace, ci mettemmo d'accordo per eseguire il nuovo accesso il giorno successivo giovedì 24 aprile, alle ore 10.

istanza all'UTC di Villaricca

Avendo constatato l'abuso della tompagnatura dell'intero piano terra, ed avendo trovato nell'atto di vendita la dichiarazione dei venditori in merito al conseguimento della sanatoria in seguito a un preteso silenzio-assenso del Comune, in data 28.4.14 ho presentato apposita istanza all'UTC di Villaricca (allegato n.17) per conoscere lo stato della procedura.

terzo accesso: alla bottega di via De Pace

A seguito dell'appuntamento, in data 30.4.14 mi incontrai col sig. xxxxxx a piazza Mercato, e potei così eseguire tutti i rilievi sulla bottega in oggetto; inoltre appresi alcune altre notizie:

g) - la configurazione del locale è molto simile a quella catastale, e ad essa perfettamente riconducibile, ma esistono divergenze; alcune in conseguenza di interventi di ristrutturazione, ed una dovuta a evidente errore da parte di chi eseguì il rilievo per l'UTE. Gli'interventi consistono: 1 - nella separazione del 'piccolo locale attiguo' dall'androne della verticale con accesso dal civico n.33, eliminando così il secondo ingresso dalla strada del locale; 2 - nella realizzazione di un piccolo ripostiglio sotto la rampa di scala del detto civico, e 3 - di un bagno dotato di water e lavabo nell'ex passaggio dall'androne, eliminando così l'antico

cesso presente nell'angolo sud-ovest.

L'errore presente nella planimetria UTE consiste invece nel fatto che il muro interno con andamento est-ovest che separa quasi completamente le due metà nord e sud del locale si prolunga verso ovest ben oltre l'incrocio col muro interno che ha andamento nord-sud.

- h)** - Va detto però che malgrado le descritte divergenze, e malgrado la poca chiarezza con cui è raffigurata sulle mappe la posizione e l'estensione della p.lla 304, l'immobile è stato chiaramente ed univocamente determinato senza alcuna possibilità di errore dal sottoscritto a seguito dell'accesso.
- i)** - Oltre all'impianto idrico, esiste nel locale un impianto elettrico particolarmente sofisticato. Sono anche presenti armadietti pensili in ottime condizioni disposti lungo la parete ovest. In definitiva l'immobile è privo di abusi ed è in buone condizioni;
- j)** la bottega è occupata senza titolo, allo stato, dall'Associazione Maria SS. dell'Arco, che vi svolge attività benefiche e religiose;
- k)** L'immobile risulta estraneo al condominio del palazzo, e può essere chiamato a partecipare solo alle eventuali spese di manutenzione straordinaria del fabbricato, cosa che non si è verificata durante gli anni recenti, e per cui non esistono allo stato debiti insoluti riconducibili alla bottega.

risposta dell'UTC

alla data del 31 maggio l'UTC di Villaricca malgrado i solleciti non aveva ancora risposto, per cui ho redatto la bozza da inviare alle parti nella convinzione che l'immobile sia benvero sanabile da parte dell'acquirente, non esistendo motivi seri di rigetto, ma che occorra perfezionare la procedura già in essere fino ad ottenere la concessione in sanatoria, non ritenendo convincente il suo conseguimento per

silenzio-assenso come dichiarato. Qualora dovessi ricevere notizie in merito dall'UTC oltre questa data, presenterò un apposito supplemento.

Al termine di tutte le operazioni ho provveduto ad approntare cinque CD contenenti perizia ed allegati, di cui due da consegnare al Tribunale insieme all'elaborato (il secondo CD, ad uso del delegato, contiene anch'esso perizia e allegati, ma con tutti i riferimenti nominativi cancellati); il terzo da conservare con la mia copia personale, il quarto per il comproprietario, e l'ultimo per il fallimento della società di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx. Copia cartacea dell'elaborato ho inviato:

- per il creditore procedente: all'avv. Francesca Strazzera, via Manzoni n.122 - 80123 Napoli;
- all'esecutata in via della Libertà n.180 - viale privato del parco Donata via Marchesella - 80010 Villaricca (NA);

copia su CD ho depositato in Cancelleria per :

- il curatore del fallimento xxxxxxxx;

ed ho consegnato, dietro sottoscrizione di ricevuta:

- al coniuge comproprietario dei beni pignorati sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Alla data della presente non risultano altri legittimamente interessati alla procedura.

CAPITOLO 2

descrizione e stato dell'immobile

2.1 appartamento di 6,5 vani fg.2 p.lla 917

2.1.1 definizione della proprietà e confini

L'appartamento fa parte dell'edificio che comprende sei villette a schiera costruito sul terreno p.lla 405, ed è il terzo da sinistra per chi guarda dalla strada. L'edificio

conta tre piani fuori terra, ed ogni villetta è disposta su tre livelli. Ogni villetta dispone di una corte anteriore di forma rettangolare, di circa 50 mq., che serve anche da parcheggio, perché fornita di doppio cancello, carrabile e pedonale, ed una posteriore di superficie quasi pari, attrezzata a giardino. La posizione e l'accesso a seguito del mutamento di indirizzo dal civico n.328/C di via della Libertà al 380 e 380/A è descritto nel capitolo precedente in occasione della descrizione del primo e secondo accesso.

definizione dell'immobile

La definizione dell'appartamento, riportata in epigrafe, è ripresa dal pignoramento, ed è molto simile a quella rinvenuta nella certificazione del notaio; a sua volta la descrizione dell'immobile presente nel mutuo, da cui è tratta quella del pignoramento, deriva da quella reperita nell'atto di acquisto.

Essa è coerente con la configurazione rilevata durante il sopralluogo, nonché con la planimetria catastale dei tre livelli, *ad eccezione dei vani creati in seguito alla tompagnatura abusiva dell'intero piano terra*. Inoltre elenca in maniera insoddisfacente i confini (solo due, a meno che il terzo consista nel vago 'aventi causa Borretti').

Un altro problema è che tali definizioni sono comunque errate in quanto affette dall'errore di designazione del numero civico, che non è più 328/C, ma 380 e 380/A. Tale errore d'altra parte è mutuato dall'indirizzo riportato nei documenti, tra cui l'atto d'acquisto.

Peraltro tale errore non inficia la validità del pignoramento, in primo luogo perché è causato dalla rinumerazione dei civici di via della Libertà da parte del Comune in data successiva a quella dell'atto d'acquisto e di stipula del mutuo in sofferenza da cui consegue il pignoramento; e in secondo luogo dalla sicura identificazione

dell'immobile eseguita dal sottoscritto sulla base del riscontro di diversi elementi come descritto nel precedente capitolo. Naturalmente, in occasione dell'accatastamento della nuova planimetria del piano terra (unitamente all'esecuzione della mancata voltura dell'atto d'acquisto ai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx, preliminare a quella dell'ordinanza di vendita del G.E.), si potrà aggiornare anche l'indirizzo in Catasto (dove fra l'altro figura ancora la dizione 'viale Gattini', senza civico), e in Conservatoria.

Darò quindi una nuova definizione dell'appartamento, che consenta una sicura identificazione dell'immobile, e possa essere ritenuta esaustiva. Pertanto:

"nel Comune di Villaricca, villetta ubicata in via della Libertà (viale privato del parco Donata) n.380 e 380/A (già via del Casale Gattini, ex n.328/C); distinta con l'interno 3, distribuita su tre livelli collegati da scala interna, composta al piano terra da porticato, salone, corridoio, camera e ripostiglio, oltre a una corte anteriore di circa mq.51, ed una posteriore di 47; due vani con bagno e due balconi al primo piano; e tre camere, corridoio, bagno e due balconi al secondo piano; confinante a nord con la detta via; ad ovest con l'abitazione int. 2, p.lla 916; a sud con le p.lle 27 e 724; e ad est con l'abitazione int.4, p.lla 918; riportata nel NCEU del Comune di Villaricca, foglio 2 particella 917, via del Casale Gattini, piano T-1-2, cat. A/7, cl.2, vani 6,5, r.c. € 704,96."

Ancora intestata in Catasto per mancata voltura ai venditori xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx.

L'immobile non dispone lungo il viale di accesso di posti auto assegnati, dei quali liberi tuttavia vi è una certa abbondanza. Per il resto è privo di pertinenze, accessioni, accessori, ecc. Non è presente il portiere, né l'ascensore. Manca il riscaldamento centrale, ma l'appartamento ha un impianto autonomo a termosifone,

munito di caldaia a gas.

derivazione ultraventennale della proprietà

Come si evince dall'atto d'acquisto in allegato n.16, mentre non è aggiornata la visura storica in allegato n.7, per mancata voltura, **la proprietà dell'appartamento è oggi per intero dell'esecutata e del coniuge, per la quota di ½ cadauno**. Però il pignoramento cade solo sulla quota di metà dell'esecutata, perché a seguito del fallimento si è sciolta la comunione legale tra i coniugi.

In effetti i due coniugi lo hanno acquistato in regime di comunione dai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Napoli l'8.3.53, e xxxxxxxxxxxxxxxx, n. a Napoli il 10.7.57, con atto del 16.1.91 per notar Tommaso Olivieri di Napoli, trascritto in data 23.1.91 ai nn.4932/4461.

I signori xxxxxxxx e xxxxxxxx a loro volta lo avevano ricevuto in proprietà dalla Parco Donata Cooperativa Edilizia A.R.L., mediante Atto di assegnazione a Socio del 23.12.87 per notar Di Transo Giuseppe di Casoria, trascritto in data 7.1.88 ai nn.499/396.

La Parco Donata C.A.R.L. aveva costruito l'edificio sul terreno p.lla 405 del fg.2, dopo averlo acquistato da xxxxxxxxxxxxxxxx, n. a Giugliano il 12.2.44, con atto del 13.12.76 per notar N. Salomone di Cicciano, rep. n. 18701, reg. a Nola il 22.12.76 n.3812.

Va ricordato che i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx hanno costituito in fondo patrimoniale il cespite con atto del 9.6.94 per notar Luciano Porta trascritto in data 22.6.94 ai nn. 20658/15527.

gravami

Quanto ai gravami sul complesso, anch'essi sono elencati in dettaglio nella sopracitata relazione notarile. Di essi sul cespite in oggetto sono rimasti in vita i

seguenti:

- iscrizione sull'appartamento in oggetto dell'1.8.92 ai nn.3628/29917 di ipoteca di L. 500 milioni contro i coniugi xxxxxxxxxxxxxx, a favore della Banca Commerciale spa di Milano, a seguito di mutuo ipotecario del 31.7.92 per notar Luisa Ragosta Ciccarelli;
- trascrizione del 18.10.97 ai nn.18686/12896 di sentenza dichiarativa di fallimento n.35/97 emessa dal Tribunale di Nola contro xxxxxxxxxxxxxx avente ad oggetto ambedue gl'immobili pignorati;
- trascrizione del 24.2.12 ai nn.8285/6617 del pignoramento dell'appartamento in oggetto, a favore di Castello Finance srl di Roma e contro l'esecutata;

Ovviamente tutte le scritture saranno cancellate sulla quota di metà della proprietà dell'immobile in occasione dell'eventuale vendita di tale quota, e non potranno gravare sull'acquirente.

L'appartamento in oggetto è nel possesso dell'esecutata e del coniuge e pertanto può essere considerato libero e disponibile per un eventuale acquirente, limitatamente alla quota del 50% di proprietà dell'esecutata.

Benvero anche sull'altra quota del 50% vi sarebbe l'ipoteca e opererebbe il pignoramento da parte della Banca procedente, ma detta quota ricade nel fallimento xxxxxxxx, per cui la Comunione si è sciolta, e il pignoramento su di essa non è operante.

Pertanto, in caso di vendita dell'immobile, sarebbe utile, se possibile, anziché vendere le due quote separatamente, concordare una modalità di vendita unica, in comune tra il curatore del fallimento e l'esecuzione, per spuntare un prezzo migliore nell'interesse di tutti, e risparmiare sulle spese, eseguendo poi separatamente tra gli attori delle due procedure il riparto delle rispettive

spettanze.

Esiste un Condominio del Parco Donata con relativo amministratore, ma cura solo la manutenzione del viale, riscuotendo quote occasionalmente molto ridotte, per cui alla presente data non sussistono debiti verso il suddetto condominio.

2.1.2 consistenza ed apparenza del fabbricato, ambientazione

Questa particolare via della Libertà, chiamata anche via Marchesella, tra le sette/otto esistenti definite dagli stessi ambivalenti toponimi, costituita dal viale privato, è stata già descritta nel primo capitolo. Essendo una traversa dell'ambivalente via Marchesella (per Giugliano)/ Via della Libertà (per Villaricca), importante arteria che separa le due importanti cittadine, e confluisce nel Corso Campano, nonché a breve distanza nella circumvallazione SP/1, collega tutte le cittadine limitrofe intorno a Giugliano, e partecipa alle caratteristiche ambientali di dette strade, costellate di negozi e supermercati, e fornite di linee di trasporto pubblico extraurbano. L'edilizia prevalente in tutta la zona è costituita da palazzine di costruzione recente, in genere di aspetto gradevole, mentre sono rari i complessi di tipo intensivo, e sono lontani, verso il centro delle due cittadine, gli edifici d'epoca.

A causa della sua estensione, e della sua struttura con molteplici palazzine sparse in un territorio molto esteso, tutta la zona è da definire comunque periferica, in pratica ai margini ovest della cittadina (nonché ai margini est di Giugliano), e quindi è fondamentale l'uso dell'auto.

Nel piano regolatore del Comune la zona in oggetto, già a carattere agricolo, è oggi considerata zona Bb di edificazione recente residenziale.

Il complesso di palazzine del parco Donata fu edificato in c.a. negli anni '80, e ancora oggi sono in corso alcune costruzioni alla fine del viale. La palazzina che

include la p.lla 917, edificata dietro concessione edilizia n.2260 dell'8.7.83, seguita da richiesta di sanatoria del 30.9.86 prot.12065 n.0661479202-3 a valere sulla lg. 47/85, non dispone dell'abitabilità. Ampiamente descritto nei verbali di accesso nonché nel capitolo precedente, rispecchia gli stessi caratteri architettonici dei fabbricati circostanti. E' recintato, munito di cancello pedonale e carrabile, e non sfigura nell'ambito del tipo di edilizia presente nella zona.

Inoltre per la distanza dagli altri complessi, tutti al max di tre piani f.t., praticamente tutti gli alloggi, anche ai piani più bassi, godono di ampia visuale.

Il fabbricato annovera sei villette a schiera, tutte indipendenti tra loro, dotate di scala interna, di corte anteriore e posteriore, e di balconate sulle due facciate libere nord e sud.

2.1.3 descrizione degli ambienti

Si è già descritto il fabbricato, e si è data una nuova definizione più dettagliata dell'appartamento int.3, e dei suoi confini. Darò quindi ora la descrizione dei singoli ambienti, con riferimento alle foto del servizio fotografico in allegato n.6, e alle planimetrie U.T.E. e C.T.U. riportate negli allegati n.8 e 8bis. Va osservato fra l'altro che non è possibile né sarebbe conveniente frazionare l'appartamento in due quartini più piccoli per venderli poi separatamente. Le rifiniture e gl'impianti, descritti in dettaglio nelle foto e nel verbale di sopralluogo, appaiono tra il discreto e il passabile, e così lo stato di conservazione, salvo per le solette dei balconi, con imminente distacco di materiale, e l'impianto elettrico, non a norma. L'altezza dei soffitti è m.2,85.

piano terra

corte anteriore interposta tra il cancello sulla strada, dotato di tettoietta, e la facciata sud, è di forma rettangolare e misura m.5,40 x 9,45 = mq.51. Questa misura

comprende il portico o patio d'ingresso, di circa 8 mq. di superficie. Con l'uso di un coefficiente del 50% per il patio, e del 10% per l'area scoperta, la sua superficie equivalente è dunque $\text{mq.} 4 + 4 = \text{mq.} 8$;

salone/ingresso/soggiorno è un vano di forma quadrata, ricavato dalla chiusura dell'androne coperto, con accesso dalla porta sul patio, sul quale affaccia a nord anche con due finestre. Anche a sud affaccia sulla corte posteriore con una portafinestra in fondo al corridoio. Al netto della prima rampa di scale misura $\text{mq.} 34,00$;

corridoio1 collega il salone con la portafinestra sul retro. Da esso si accede pure al ripostiglio e allo studiolo. misura $\text{mq.} 7,02$;

ripostiglio sottoscala vi si accede dal corridoio. per metà è sotto la seconda rampa di scale, ossia per $\text{m.} 3,80 \times \text{m.} 1,20 = \text{mq.} 4,56$, mentre l'altra metà misura $\text{mq.} 3,80$. La sua superficie complessiva è dunque di $\text{mq.} 8,36$. Poiché però l'altezza della parte sottoscala varia da $\text{m.} 0,6$ a $\text{m.} 2,85$, la sua superficie equivalente è $= \text{mq.} 6,0$;

camera (studiolo) vi si accede dal corridoio, ed è dotata di finestra sulla corte posteriore. misura $\text{mq.} 11,02$;

corte retrostante anch'essa rettangolare, è attrezzata a giardinetto. misura $\text{mq.} 47$, per cui la sua superficie equivalente è $= \text{mq.} 4,7$;

superficie netta coperta : $\text{mq.} 34,00 + 7,02 + 6,0 + 11,02 = \text{mq.} 58,04$

superficie scoperta : $\text{mq.} 51 + 47 = \text{mq.} 98$;

superficie utile equivalente delle aree scoperte : $\text{mq.} 8,0 + 4,7 = \text{mq.} 13,7$

superficie utile totale equivalente : $\text{mq.} 58,04 + 13,70 = \text{mq.} 71,74$;

superficie lorda coperta : $\text{m.} 12,0 \times 5,6 = \text{mq.} 67,20$;

superficie commerciale : $\text{mq.} 67,20 - 6,00 + 13,70 = \text{mq.} 74,90$;

volume utile : $\text{mq.} 58,04 \times \text{m.} 2,85 = \text{mc.} 165,5$

volume lordo : mq.67,20 x m.3,25 = mc.218

primo piano

sala da pranzo al netto delle scale, ha una forma a Z. affaccia sulla corte anteriore con la metà destra di una balconata in comune con l'int.4. Da questo locale si accede al bagno e alla cucina. misura mq.30,54.

balconata1 la parte coperta misura mq. 2,80, quella scoperta m.5,72 per un totale di mq.8,52. con un coefficiente di 0,5 per la parte coperta, e 0,25 per quella scoperta, la sua superficie utile equivalente è dunque mq. 2,83.

w.c.1 è il bagno del primo piano, mattonellato con gusto per un'altezza di m.2,40. oltre al water ospita lavandino e bidet, più la vasca, ed affaccia sul retro. misura mq. 5,78.

cucina abitabile è un vano rettangolare, mattonellato, dotato di balcone con affaccio sul retro. misura mq.16,65.

balconata2 affaccia sulla corte retrostante, cui è collegata con una scala a chiocciola. misura mq.3,25. con un coefficiente di 0,25, la sua superficie utile equivalente è mq. 0,81.

superficie netta coperta : mq.30,54 + 5,78 + 16,65 = mq.52,97;

superficie scoperta : mq.8,52 + 3,25 = mq.11,77;

superficie utile equivalente delle aree scoperte : mq.2,83 + 0,81 = mq.3,64;

superficie utile totale equivalente: mq.52,97 + 3,64 = mq.56,61;

superficie lorda coperta : mq.67,20;

superficie commerciale : mq.67,20 - 15,00 + 3,64 = mq.64,84

volume utile : mq.52,97 x m.2,85 = mc.151

volume lordo : mq.67,20 x m.3,25 = mc.218

secondo piano

corridoio : a forma di L, disimpegna il bagno e le tre camere da letto. Gli armadi ivi

presenti non sono incorporati, ma mobili rimovibili. misura mq.6,92.

camera da letto L1 è una camera rettangolare con affaccio a nord sulla corte anteriore. misura mq. 15,36;

camera da letto L2 è una cameretta rettangolare anch'essa con affaccio sulla balconata3. incluso il guardaroba a muro, misura mq. 9,68;

w.c.2 è il bagno del secondo piano, identico al sottostante w.c.1., salvo il fatto che dispone di box doccia anziché della vasca. misura mq. 5,78.

balconata3 simmetrica, e per il resto identica, alla balconata1, comprende la metà sinistra della balconata che divide con l'interno 2. la parte coperta misura mq. 2,80, quella scoperta m.5,72 per un totale di mq.8,52. con un coefficiente di 0,5 per la parte coperta, e 0,25 per quella scoperta, la sua superficie utile equivalente è dunque mq. 2,83.

camera da letto L3 è una camera rettangolare con affaccio a sud sulla balconata4 e sulla corte posteriore. misura mq.16,65;

balconata4 identica alla sottostante balconata2, misura mq.3,25. con un coefficiente di 0,25, la sua superficie utile equivalente è mq. 0,81.

superficie netta coperta : $\text{mq.} 6,92 + 15,36 + 9,68 + 5,78 + 16,65 = \text{mq.} 54,39$;

superficie scoperta : $\text{mq.} 8,52 + 3,25 = \text{mq.} 11,77$;

superficie utile equivalente delle aree scoperte : $\text{mq.} 2,83 + 0,81 = \text{mq.} 3,64$;

superficie utile totale equivalente: $\text{mq.} 54,39 + 3,64 = \text{mq.} 58,03$;

superficie lorda coperta : $\text{mq.} 67,20$;

superficie commerciale : $\text{mq.} 67,20 - 6,00 + 3,64 = \text{mq.} 64,84$;

volume utile : $\text{mq.} 54,39 \times \text{m.} 2,85 = \text{mc.} 155$

volume lordo : $\text{mq.} 67,20 \times \text{m.} 3,25 = \text{mc.} 218$

2.1.4 superficie e volumetria

totale dei tre piani

superficie netta coperta : mq.58,04 + 52,97 + 54,39 = mq.165,40;

superficie scoperta : mq.98 + 11,77 + 11,77 = mq.121,54;

superficie utile equivalente delle aree scoperte: mq.13,70 + 3,64 + 3,64 = mq.20,98;

superficie utile totale equivalente: mq. 71,74 + 56,61 + 58,03 = mq. 186,38;

superficie commerciale : mq.74,90 + 64,84 + 64,84 = **mq. 204,58**;

volume utile : mc.165,5 + 151 + 155 = mc. 471,50;

volume lordo : mc.218 + 218 + 218 = mc.654.

2.1.5 difformità rilevate e relativa problematica

Come già detto, l'intero fabbricato fu edificato negli anni '80 dietro concessione edilizia n.2260 dell'8.7.83, seguita da richiesta di sanatoria del 30.9.86 prot.12065 n.0661479202-3 a valere sulla lg. 47/85 e dal pagamento della relativa oblazione. A causa del tipo di abuso da condonare (tompagnatura dell'atrio coperto), e del rispetto della normativa prevista dalla suddetta legge, la suddetta sanatoria si dichiara essere stata conseguita per silenzio-assenso da parte del Comune fino ad oltre il termine di legge.

L'abuso esistente consiste nella tompagnatura dell'intero piano terra, contrariamente alla licenza che prevedeva un androne coperto intorno all'ingresso della cassa scale, per una superficie utile di circa mq.50 di superficie abusiva, e per un volume utile abusivo di mc.142.

Non essendo affatto convinto *della concessione in sanatoria conseguita col silenzio-assenso*, dichiarata al notaio dai venditori, in data 28.4.14 il sottoscritto ha presentato apposita istanza all'UTC di Villaricca, riportata in allegato n.17. Qualora la risposta giungesse oltre il termine per la consegna alle parti, sarà approntato un supplemento alla presente relazione.

Va detto comunque che non vi sono seri motivi ostativi al rilascio della sanatoria, per cui, quand'anche l'affermazione di conseguimento automatico fosse errata, è possibile però dar seguito alla procedura già iniziata dal costruttore a cura e spese dell'acquirente fino al conseguimento della sanatoria a valere sulla lg. 47/85, con fondate speranze di ottenerla, e con una spesa di circa 15.000 euro.

In attesa della risposta dell'UTC, e fino a prova contraria, il sottoscritto darà per certa la necessità e l'onere di portare a compimento la procedura iniziata dal costruttore. Pertanto della paventata eventualità, ovverosia del rischio di rigetto comunque esistente, sebbene molto ridotto, dello stress e del tempo connessi all'approntamento della documentazione aggiuntiva eventualmente richiesta dall'UTC, e della spesa conseguente, il sottoscritto terrà conto nella valutazione del prezzo di vendita.

2.2 bottega in Napoli sez.MER fg.7 p.lla 304 sub 10

2.2.1 definizione della proprietà e confini

La descrizione dell'immobile in epigrafe è molto scarna, e contiene ormai, a seguito della trasformazione, diversi errori e imprecisioni. Inoltre è del tutto insufficiente la descrizione dei confini. Peraltro di tali variazioni e dell'errore planimetrico si è già data descrizione nel primo capitolo, nonché nel verbale del 30.4.14, oltre che nel servizio fotografico e nella planimetria catastale. Sulla base di tali nuove risultanze darò quindi ora una nuova definizione della bottega:

"in Napoli, al civico n.32 di via A. De Pace, al piano terra del fabbricato d'epoca, locale commerciale di circa mq.50 di consistenza catastale, dotato di piccolo ripostiglio e w.c. Confinante a nord con l'androne del fabbricato al civico n.33; ad est con la detta via, a sud con altro locale al civico n.31; e ad ovest con altro locale di proprietà aliena della stessa particella. Riportato nel NCEU del Comune di

Napoli sezione MER, foglio 7, particella 304, sub 10, vico Pace ai Tribunali n.32, piano T, z.c.13, cat. C/1, cl.5, mq.47, r.c. € 1.055,90."

In Catasto ancora in testa a xxxxxxxxxxxxxxxx per 30/80, xxxxxxxxxxxxxxxx per 20/80 e xxxxxxxxxxxxxxxx per 30/80, per omessa voltura dell'ultimo atto d'acquisto da parte dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx.

Infatti il locale, come la villetta, si appartiene interamente ai due coniugi, con quote del 50% ciascuno (in quanto sposati il 20.10.83 in regime di comunione legale) alla luce della seguente provenienza:

- con atto del 14.1.85 trascritto in data 6.2.85 ai nn.2454/1892 per notar Tommaso Olivieri i sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. a Napoli l'1.1.11, xxxxxxxx xxxx, n. a Napoli l'8.8.38, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. a Napoli il 28.4.28, xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. a Napoli l'11.10.39, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. a Napoli il 7.9.29, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. a Napoli il 5.6.31, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. a Napoli il 6.3.27, hanno venduto la bottega in oggetto a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. a Napoli il 31.10.58, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. a Napoli il 22.2.50, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. a Napoli il 5.5.54, e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. a Napoli il 25.10.62, che dunque ne hanno acquisito la quota di un quarto ciascuno in comunione col rispettivo coniuge;
- in seguito, con atto del 25.7.88 per notar Tommaso Olivieri, trascritto in data 2.8.88 ai nn.18229/12173 i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. a Napoli il 27.9.53, hanno venduto la propria quota di un quarto a xxxxxx e xxxxxxx xxxxxxxx, che in tal modo sono divenuti proprietari, in comunione col coniuge, di una quota di tre ottavi ciascuno;
- infine, con atto del 25.7.88 per notar Tommaso Olivieri, trascritto in data 24.2.89 ai nn.4331/3109 i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. a Napoli il 30.12.62, insieme ai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. a Napoli il

15.2.59, hanno venduto le rispettive quote di tre ottavi, ed un quarto (cioè due ottavi) - per un totale di cinque ottavi - a xxxxxxxxxxxxxxxx, che in tal modo è divenuto proprietario, in comunione col coniuge, di una quota di tre ottavi più cinque ottavi = otto ottavi, ossia dell'intero immobile.

Va ricordato qui che i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx hanno costituito in fondo patrimoniale anche questo cespite con atto del 9.6.94 per notar Luciano Porta trascritto in data 22.6.94 ai nn. 12107/8295.

Quanto ai gravami, sulla bottega pesano i seguenti:

- iscrizione sulla bottega in oggetto dell'1.8.92 ai nn.18910/3273 di ipoteca di L. 500 milioni contro i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx, a favore della Banca Commerciale spa di Milano, a seguito di mutuo ipotecario del 31.7.92 per notar Luisa Ragosta Cicarelli;
- trascrizione in data 3.10.96 ai nn.17085/11635 della domanda giudiziale di simulazione atti presentata contro i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx n. a Recale il 4.3.43 e xxxxxxxxxxxxxxxx, n. a Napoli il 12.4.48, riguardante la bottega in oggetto;
- trascrizione del 18.10.97 ai nn.18686/12896 di sentenza dichiarativa di fallimento n.35/97 emessa dal Tribunale di Nola contro xxxxxxxxxxxxxxxx avente ad oggetto ambedue gl'immobili pignorati;
- trascrizione del 22.2.12 ai nn.4404/3360 del pignoramento della bottega in oggetto, a favore di Castello Finance srl di Roma e contro l'esecutata.

Anche qui tutti i gravami saranno cancellati limitatamente alla quota di metà e non potranno gravare sull'acquirente della relativa quota.

Il locale è attualmente occupato senza titolo opponibile dall'Associazione Maria SS. dell'Arco, e pertanto, limitatamente alla quota del 50%, dev'essere considerato

pienamente disponibile per l'eventuale acquirente.

Come già detto, il cespite risponde solo della manutenzione straordinaria del fabbricato, senza rata mensile, per cui non vi sono allo stato debiti insoluti verso il Condominio.

2.2.2 consistenza ed apparenza del fabbricato, ambientazione

Si può presumere, in base alle caratteristiche costruttive, che il fabbricato d'epoca, che conta sette piani f.t. (dei quali gli ultimi due costituiti da sopraelevazioni abusive), sia originario del '600. E' costituito da massicci muri portanti, con volte e solai su travi lignee. Sulla facciata si notano numerosi abusi, costituiti da balconi in c.a., realizzati in tempi diversi.

La zona, oltre ad essere centralissima, ad un passo da piazza Mercato, presenta uno spiccato carattere commerciale. Infatti è piena di locali che commerciano merci di ogni genere, dai giocattoli alle scarpe, alle materie prime come metalli e legname; rivolte a clientela di buon livello sociale, come ad esempio nella piazza stessa è il caso delle suppellettili di Cislighi, ai negozi di braccialetti, cianfrusaglie e fodere di cellulari della vicina via Lavinaio, per non parlare della vicina Duchesca, e del Borgo degli Orefici. Sono inoltre a portata di mano uffici e mezzi di trasporto d'ogni tipo, al Rettifilo come a piazza Garibaldi, con le sue stazioni e metropolitane, ma anche col porto, in via Nuova Marina,. L'ampio slargo adiacente all'incrocio di via De Pace con via Corradino di Svevia consente inoltre un facile carico e scarico delle merci, da e per la bottega in oggetto.

2.2.3 descrizione degli ambienti

In pratica si è già descritto il locale nel verbale di sopralluogo e nel primo capitolo. Esso è anche visibile nel servizio fotografico in allegato n.13 e nelle planimetrie UTE, o meglio, CTU, allegati n.15 e 15bis.

L'altezza del locale è di m. 4,30. E' quindi possibile installare a mezza altezza un capace soppalco, per aumentare la consistenza, magari nell'angolo nord-ovest. Le rifiniture sono curate, ed esistono armadietti pensili sulla parete ovest.

Il piano di calpestio è sollevato rispetto alla strada di circa quaranta cm., quindi non vi sono infiltrazioni dal terreno, ed è molto improbabile l'allagamento.

Con riferimento alla planimetria CTU, descriverò qui le varie parti del locale:

sezione sud del locale E' la parte del locale aperta al pubblico, separata dai servizi dal muro interno ad andamento est-ovest, e comprende l'insieme delle parti definite sulla pianta come angoli sud-ovest e sud-est. Misura mq.36,08;

angolo nord-ovest è la zona in parte ancora unita alla precedente, da usare aperta al pubblico o per i servizi. misura mq.10,10;

passetto disimpegno tra la zona precedente e i servizi veri e propri: wc e ripostiglio. misura mq.2,00;

w.c. installato nell'originario passaggio dall'androne del civico n.33, contiene water e lavabo, che è quanto basta per un negozio. misura mq.1,72;

ripostiglio ricavato sotto la rampa di scale del civico n.33, misura mq.1,60. con un coefficiente di 0,5 la sua superficie equivalente risulta mq.0,80.

2.2.4 superficie e volumetria

superficie utile totale equivalente: $\text{mq.}36,08+10,10+2,00+1,72+0,80 = \text{mq.}50,70$

superficie commerciale : mq. 73,44;

superficie scoperta : 0

volume utile : $\text{mq.}50,70 \times \text{m.}4,30 = \text{mc.}218.$

Si noti che già la superficie utile risulta maggiore della consistenza catastale (47 mq.). D'altra parte sulla planimetria UTE già riportato il valore di mq.49.

2.2.5 irregolarità rilevate e loro problematica

In pratica si può dire che non esistono abusi, in quanto la traslazione del bagno non necessita di sanatoria.

CAPITOLO 3

scelta del criterio di stima e determinazione del prezzo base di vendita

3.0 criterio di stima e parametri comuni

Per ottenere il prezzo base al quale gl'immobili potranno essere venduti, applicherò dapprima il metodo sintetico, detto anche del valore di mercato equivalente, poi quello analitico, detto del valore di capitalizzazione della rendita.

Non è il caso di applicare alla stima degli immobili in esame altri fra i tanti metodi esistenti, come ad esempio quello del costo, o quello di trasformazione, a causa delle loro caratteristiche.

Va detto innanzitutto che per gl'immobili in oggetto esiste un dato di origine catastale, quindi di rilievo dal punto di vista fiscale, che è la rendita catastale di € 504,96 per l'appartamento, e 1.055,90 per la bottega. Detta rendita per la categoria A/7 porterebbe ad un valore catastale di circa € 55.547 e per C/1 a 68.633, valori sicuramente troppo bassi rispetto a quelli di mercato.

Tuttavia è da tener presente che il valore così ottenuto consente di calcolare l'IRPEF e (col 60% in più) l'IMU/TASI che eventualmente graveranno sull'immobile.

L'applicazione del primo metodo, quello sintetico del valore di mercato equivalente, non risulta particolarmente difficile da applicare al caso in esame, nell'ipotesi di poter disporre dei valori di mercato a metro quadro per la compravendita di immobili di caratteristiche simili nelle due zone in oggetto.

Anche il secondo metodo non presenta particolari difficoltà, una volta che siano

noti i canoni percepiti a metro quadro in quelle zone, anche qui per immobili di caratteristiche analoghe.

D'altra parte l'interminabile lievitazione dei prezzi degli immobili che si è registrata fino a quattro anni fa, di molto superiore all'indice di inflazione, seguita da una decisa inversione dell'andamento (negli ultimi quattro anni la compravendita degli immobili nella provincia di Napoli ha fatto registrare decrementi di prezzo dell'ordine dal 5 al 7% all'anno), rende aleatori, entro date proporzioni, sia i risultati del primo che del secondo metodo. Pertanto procederò alla valutazione sia col primo che col secondo sistema, e quindi giungerò al risultato finale attraverso la comparazione dei valori così ottenuti.

E' opportuno precisare che ambedue gl'immobili vengono valutati con destinazione identica a quella attuale, in quanto per l'appartamento la collocazione alla periferia della cittadina in fondo a un viale privato, non consente di intravedere un possibile impiego come studio professionale, ovvero laboratorio, locale commerciale/deposito, ovvero opificio.

A sua volta la collocazione della bottega, posta sulla strada in palazzo d'epoca, e soprattutto ubicata nelle immediate adiacenze di piazza Mercato, finisce per rendere la vocazione commerciale preferibile a qualsiasi altra, perché spunta il prezzo migliore.

Dalle indagini svolte nelle agenzie immobiliari interessate alla zona periferica di Villaricca, dalla consultazione degli annunci di vendite riportati dai quotidiani "Il Mattino" e "Repubblica", dal settimanale "Quattromura", dalle pubblicazioni periodiche di annunci a cura delle agenzie immobiliari nonché dai parametri desunti da pubblicazioni specializzate, ed avendo consultato anche l'ultimo 'Listino ufficiale' (valori correnti del mercato immobiliare della città e provincia di Napoli),

edito a cura della Borsa Immobiliare e della Camera di Commercio, il tutto aggiornato a maggio 2014, si può considerare valido **per la zona in oggetto di Villaricca**, per abitazioni civili ubicate in fabbricati in c.a. non intensivi di edificazione recente, **un valore di mercato unitario per metro quadro di superficie commerciale compreso tra un minimo di € 1.000 e un massimo di € 2.000 per l'appartamento.**

Analogamente, dalle stesse fonti, **per i negozi della zona di piazza Mercato a Napoli** si ricava un valore di mercato unitario **variabile tra un minimo di € 2.000 e un massimo di € 3.000 per la bottega.**

Da questi dati si ottiene **un valore medio di € 1.500/mq per l'appartamento, e di € 2.500 per la bottega.**

A tale valore occorre però apportare per ciascun immobile una serie di correttivi, sotto forma di coefficienti moltiplicativi, che misurano ciascuno una diversa tipologia di caratteristiche, in aumento o in diminuzione dei valori sopra indicati. In particolare seguirò il metodo di valutazione dei 7 coefficienti correttivi riportato nel volume "Guida alla stima delle abitazioni" di Puglisi e Puglisi, edizioni "dei", tipografia del Genio Civile di Roma.

In effetti la scelta del valore medio del prezzo base a metro quadro, invece di quello più basso o più alto, fa sì che le caratteristiche di tipo negativo, come ad esempio il cattivo stato dell'immobile e degli impianti, ovvero una caratterizzazione in senso economico e popolare, comporteranno una diminuzione del relativo coefficiente, corrispondente a un deprezzamento dell'immobile rispetto alla media, e, parallelamente, quelle di tipo positivo, come la vicinanza di infrastrutture di vario tipo, o il possesso di caratteristiche di tipo signorile, ne comporteranno un aumento. Dal confronto scaturirà un valore che si dovrebbe andare a situare opportunamente

rispetto alla scala definita dai valori € 1.000 ÷ 2.000 per l'appartamento, ed analogamente € 2.000 ÷ 3.000 per la bottega.

Una volta calcolato il valore unitario per metro quadro, otterrò il prezzo di vendita moltiplicandolo per le superfici commerciali sopra calcolate, salvo effettuare ulteriori considerazioni in merito alla disponibilità. Applicherò quindi in maniera simile il metodo analitico di stima per capitalizzazione del reddito per ottenere o meno conferma dei valori sopra calcolati. Userò la formula: $V = R / i$, dove R è la rendita annua netta, ed i il tasso di capitalizzazione.

Ipotizzando un valore locativo unitario compreso tra € 3,00 e 6,00 a metro quadro di superficie per mese, con valor medio di € 4,50, ed un tasso di capitalizzazione del 4% per l'appartamento; e tra € 15,00 ed € 25,00, con valor medio di € 20, con un tasso del 5% per la bottega (dati anch'essi desunti da un confronto con le medesime fonti sopra citate), si ottiene una rendita annua lorda unitaria di € 4,5 x 12 = € 54,00/mq., corrispondente a un canone lordo mensile dell'ordine di circa € 1.000, del tutto verosimile per l'appartamento, e del pari di circa € 1.000 al mese per la bottega, e quindi a un **reddito netto annuo per l'appartamento di € 8.400** (considerando l'applicazione dell'IMU/TASI e della cedolare secca) **e per la bottega di € 7.600.**

Anche in questo caso si terrà conto delle caratteristiche degli immobili, e contemporaneamente anche delle condizioni del mercato degli affitti, sommando algebricamente, al tasso di capitalizzazione medio, quelli fra i 36 addendi correttivi che appaiono applicabili nel caso in esame.

Infine, va detto esplicitamente che *il prezzo di vendita calcolato si riferisce agl'immobili nello stato in cui si trovano* sia per lo stato delle strutture, delle rifiniture e degli impianti, sia per quanto attiene alle risultanze ottenute presso il

Catasto e gli uffici tecnici comunali.

3.1 prezzo di vendita dell'appartamento di Villaricca - fg. 2 p.lla 917

metodo sintetico

Applicherò prima il metodo sintetico, passando alla determinazione dei coefficienti moltiplicativi.

K_1 - E' un coefficiente relativo alle caratteristiche di qualità e d'immagine dell'edificio in cui è situato l'appartamento, rispetto a quelle medie della stessa zona.

La zona in oggetto, come abbiamo visto, nella sua accezione più vasta, è da considerare periferica e di recente urbanizzazione, come si è descritto nel paragrafo 2.1. Tuttavia tutte queste caratteristiche sono da considerare comuni all'intera zona per cui vige la forbice sopra indicata, ed altrettanto va detto per l'assenza del portinaio, del riscaldamento centrale e dell'ascensore. Prendendo in esame l'edificio, si è già detto che esso presenta caratteristiche analoghe a quelle medie della zona, pur considerando che il fabbricato non è ubicato sulla via principale, e che il cosiddetto parco Donata non è recintato, e in pratica esiste solo sulla carta. Pertanto:

$K_1=1,00$

K_2 - Esprime lo standard dei servizi di cui gode l'immobile in dipendenza del condominio di cui fa parte (piscine, campi da tennis, aree di parcheggio, ecc.).

Ci sono i posti auto nel viale, ma essi abbondano in tutta la zona, per giunta all'interno di un complesso non recintato, per cui non possono essere considerati un *plus*:

$K_2=1,00$

K_3 - Esprime l'eventuale deprezzamento da attribuire all'immobile in previsione di dover effettuare lavori di manutenzione all'edificio. Sulla base dei rilievi effettuati, esiste più di qualche pecca nell'intonaco e soprattutto nelle solette dei balconi, per cui il fabbricato appare bisognoso di interventi straordinari di

manutenzione. Peraltro, anche qui siamo poco lontani dalla condizione generale media valevole per tutta la zona: **K₃=0,96**

K₄ - Misura l'apprezzamento dovuto alla presenza di eventuali introiti extra legati alla proprietà comune, derivanti ad esempio da canoni di locazione di beni comuni, come ad esempio l'ex casa del portiere. Nel caso in oggetto non ve ne sono: **K₄=1,00**

K₅ - Misura l'appetibilità dell'appartamento in funzione delle dimensioni. Immobili più piccoli hanno prezzi più accessibili e quindi sono più richiesti sul mercato. Il taglio dell'appartamento in questione, di 204 mq. di superficie utile, e non divisibile, salvo costosi investimenti, risulta molto poco appetibile, per cui, in definitiva: **K₅=0,85**

K₆ - Misura il maggiore o minor valore legato alla posizione dell'immobile nell'edificio: piano, vista, esposizione, rumore. La collocazione su tre livelli è comune all'intero edificio, ed è neutra, sia per l'esposizione (sud e nord) che per la veduta. Quanto al rumore, il traffico nel viale privato, per giunta cieco, è scarso ed è distante, per cui: **K₆=1,00**

K₇ - E' un coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, della sua condizione di legittimità, della qualità e dello stato dei materiali impiegati, e del suo stato di manutenzione, a prescindere dall'esposizione e dall'affaccio, già considerati più sopra. Nel caso in esame, l'appartamento non sfrutta al meglio la sua superficie, a causa delle scale, ma la distribuzione degli ambienti è razionale. Dispone di due bagni, di un ripostiglio, e soprattutto di una notevole superficie scoperta, sia sotto forma di corte, sia di balconate. Inoltre è dotato di termosifoni, e le rifiniture, come i pavimenti e gli arredi di bagni e cucina sono discrete, un po' meno le condizioni

degli impianti, soprattutto dell'impianto elettrico, nonché degli intonaci. In definitiva, saremmo poco sotto la media della zona, dove più o meno tutte le case hanno caratteristiche di pari livello. Il punto dolente è costituito dall'abuso perpetrato dal costruttore, sanabile benvero con la procedura già in essere, ma comunque da portare a termine con fastidi e spese, ed anche con rischio di rigetto, sebbene molto remoto. In definitiva: **K₇=0,96**

In definitiva il valore unitario a mq. per l'immobile risulta: $V_m \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 = V_m \times 1 \times 1 \times 0,95 \times 1 \times 0,85 \times 1 \times 0,96 = € 1.500 \times 0,7752 = € 1.163$ per metro quadro di superficie utile, poco sopra il valore minimo della forbice € 1.000 ÷ 2.000 impostata più sopra. Quindi il valore di mercato totale risulta: € 1.163 x mq.204,58 = € 237.927.

metodo analitico

Ora applicherò il metodo analitico di stima per capitalizzazione del reddito per ottenere o meno conferma del valore sopra calcolato.

Ed ecco i 36 addendi correttivi da sommare algebricamente al tasso di capitalizzazione medio del 4%:

in diminuzione: D₁=0 (sicurezza di locazione dell'immobile), D₂=-0,1% (uso corretto dell'immobile), D₃=0 (vicinanza alle infrastrutture urbane e ai servizi), D₄=0 (innalzamento dei tassi dei titoli di stato e propensione al risparmio), D₅=-0,1% (costi di produzione in aumento), D₆=-0,1% (ribasso del saggio di profitto nel settore produttivo), D₇=0 (pregi architettonici dell'edificio), D₈=-0,1% (dimensione dell'immobile superiore all'ordinario), D₉=0 (altezza straordinaria degli ambienti), D₁₀=-0,1% (tipologia unifamiliare), D₁₁=0 (politica edilizia di limitazione dell'espansione urbana), D₁₂=-0,05% (regime vincolistico delle locazioni), D₁₃=0 (previsione di miglioramenti nella zona), D₁₄=0 (possibilità di espansioni future),

$D_{15}=0$ (ubicazione centrale), $D_{16}=0$ (destinabilità ad usi commerciali), $D_{17}=-0,1\%$ (disponibilità di spazi circostanti a parcheggi), $D_{18}=0$ (tendenza alla svalutazione della moneta).

ed **in aumento**: $A_1=+0,1\%$ (necessità di interventi di manutenzione), $A_2=0$ (aree di inesigibilità delle rendite), $A_3=+0,1\%$ (oneri fiscali e demaniali), $A_4=0$ (previsione di espropri), $A_5=0$ (previsione di peggioramento ambientale), $A_6=0$ (previsione di deprezzamento), $A_7=0$ (notevole età dell'edificio), $A_8=0$ (esenzioni o agevolazioni sull'imposta di registro), $A_9=+0,1\%$ (difficoltà di locazione), $A_{10}=0$ (previsione della cessazione di redditività straordinaria), $A_{11}=0$ (previsione della fine di esenzioni fiscali), $A_{12}=+0,1\%$ (ubicazione periferica), $A_{13}=0$ (particolari caratteristiche negative), $A_{14}=+0,1\%$ (ubicazione in piccoli centri urbani), $A_{15}=0$ (ubicazione nei piani inferiori), $A_{16}=0$ (tendenza alla litigiosità condominiale), $A_{17}=0$ (dimensioni subordinate degli spazi scoperti), $A_{18}=0$ (pagamento dell'immobile in tempi lunghi).

Si ottiene così un tasso di capitalizzazione del $4\% - 0,65\% + 0,5\% = 3,85\%$ ed un valore di capitalizzazione di $\text{€ } 8.400 / 3,85\% = \text{€ } 218.182$, che costituisce il valore di mercato calcolato col metodo analitico.

confronto dei risultati

Disponendo ora di ambedue i valori calcolati, ciascuno con un metodo diverso, € 237.927 ed € 218.182 rispettivamente, osserviamo che i due valori non sono troppo lontani, circa l'8%, per cui il valore ottenuto col metodo analitico conforta in misura sufficiente la stima ottenuta col metodo sintetico. In questo caso è prassi assumere il valor medio, pari ad € 228.054. Risulta poi comprovato che il valore catastale è effettivamente troppo basso.

Quanto ad eseguire abbattimenti del prezzo di vendita per motivi di disponibilità,

l'immobile per quanto detto è da considerare pienamente disponibile per la sola metà pignorata perché in possesso dell'esecutata, *ma sconta la possibile disaffezione dei compratori per il fatto che si tratta per l'appunto dell'acquisto di una quota del 50% e non dell'intero immobile, per giunta con l'altra quota da vendere da parte del fallimento, per cui l'acquirente può venire a trovarsi in comproprietà con personaggi indesiderati.* Per tale motivo eseguirò un abbattimento del 5% del valore di mercato della quota, portando il prezzo di vendita della quota esecutata ad € 108.326, che poi mi limiterò ad arrotondare ad € 108.300.

Pertanto affermo che il prezzo di vendita più plausibile per la quota di proprietà dell'esecutata pari al 50% dell'appartamento disposto su tre livelli in Villaricca, ubicato al civico n.380 di via della Libertà/ Marchesella nella traversa del parco Donata, distinto nel N.C.E.U. con le coordinate fg.2, p.lla 917, nello stato in cui si trova, consiste in € 108.300 (diconsi euro centoottomilatrecentoezerocentesimi).

Si noti che, ove mai si riuscisse a concordare tra il delegato alla vendita dell'esecuzione e il curatore del fallimento xxxxxxxx una vendita di concerto in unica soluzione dell'intero immobile, come auspicato più sopra, il prezzo di vendita dell'intero non dovrebbe più subire l'abbattimento del 5%, per cui rimarrebbe pari ad € 228.050, con vantaggio di tutti.

3.2 prezzo di vendita del locale di via De Pace - MER fg.7 p.lla 304 sub 10

metodo sintetico

Come sopra, applicherò prima il metodo sintetico, passando alla determinazione dei coefficienti moltiplicativi.

K_1 - E' un coefficiente relativo alle caratteristiche di qualità e d'immagine dell'edificio in cui è situato l'appartamento, rispetto a quelle medie della stessa zona.

La zona in oggetto, come abbiamo visto, è da considerare centralissima e ad alto

carattere commerciale, come si è descritto nel paragrafo 2.2.. Prendendo in esame l'edificio, esso è solido ma non ha un bell'aspetto, cosa che per un locale commerciale ha scarso peso, e comunque si tratta di caratteristiche analoghe a quelle medie della zona. Pertanto: **K₁=1,00**

K₂ - Esprime lo standard dei servizi di cui gode l'immobile in funzione della sua vocazione commerciale (vetrine, aree di carico/scarico, agenzie bancarie, aree di parcheggio, ecc.).

Nel vicino slargo è possibile parcheggiare per i tempi connessi alle operazioni di carico e scarico, ed anche per i clienti, sia pure per tempi limitati. Tuttavia anche questo vantaggio è comune all'intera zona. In definitiva: **K₂=1,00**

K₃ - Esprime l'eventuale deprezzamento da attribuire all'immobile in previsione di dover effettuare lavori di manutenzione all'edificio. Non si riscontrano pecche tali da richiedere urgentissimi interventi di manutenzione straordinaria. Peraltro, certamente ve ne sarà necessità in un futuro prossimo: **K₃=0,95**

K₄ - Misura l'apprezzamento dovuto alla presenza di eventuali introiti extra legati alla proprietà comune, derivanti ad esempio da canoni di locazione di beni comuni, come ad esempio l'ex casa del portiere. Nel caso in oggetto non ve ne sono: **K₄=1,00**

K₅ - Misura l'appetibilità del locale in funzione delle dimensioni. nel caso in oggetto, la dimensione di circa 50 mq. di superficie utile per un locale commerciale di categoria C/1 in quella zona appare mediamente appetibile. pertanto: **K₅=1,00**

K₆ - Misura il maggiore o minor valore legato alla posizione dell'immobile rispetto alla strada: la posizione a piano terra, con accesso direttamente dalla strada, del tutto indipendente dal resto del fabbricato, è la migliore per un negozio, per cui:

K₆=1,05

K₇ - E' un coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, della rispondenza del locale al tipo di utilizzo, oltre che della sua condizione di legittimità, della qualità e dello stato dei materiali impiegati, del suo stato di manutenzione. Nel caso in esame, la bottega sfrutta al meglio la sua superficie, perché la distribuzione degli ambienti è razionale. Può essere dotato di vetrine esterne; dispone di un bagno e di un ripostiglio, e della possibilità di soppalcare, grazie all'altezza. Inoltre è dotato di impianto idrico ed elettrico in buone condizioni, le rifiniture sono buone, rendendo così minimo l'investimento per la futura struttura di vendita, e non vi sono abusi da condonare o smantellare. In definitiva:

K₇=1,06

In definitiva il valore unitario a mq. per l'immobile risulta: $V_m \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 = V_m \times 1 \times 1 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 1,05 \times 1,06 = € 2.500 \times 1,05735 = € 2.643$ per metro quadro di superficie, superiore di poco in pratica al valore massimo della forbice € 2.000 ÷ 3.000 impostata più sopra. Quindi il valore di mercato totale risulta: € 2.643 x mq.73,44 = € 194.101.

metodo analitico

Ora applicherò il metodo analitico di stima per capitalizzazione del reddito per ottenere o meno conferma del valore sopra calcolato.

Ed ecco i 36 addendi correttivi da sommare algebricamente al tasso di capitalizzazione medio del 5%:

in diminuzione: D₁=0 (sicurezza di locazione dell'immobile), D₂=-0,1% (uso corretto dell'immobile), D₃=-0,1% (vicinanza alle infrastrutture urbane e ai servizi), D₄=0 (innalzamento dei tassi dei titoli di stato e propensione al risparmio), D₅=-0,1% (costi di produzione in aumento), D₆=-0,1% (ribasso del saggio di profitto nel

settore produttivo), $D_7=0$ (pregi architettonici dell'edificio), $D_8=0$ (dimensione dell'immobile superiore all'ordinario), $D_9=-0,1\%$ (altezza superordinaria degli ambienti), $D_{10}=0$ (tipologia unifamiliare: non applicabile), $D_{11}=0$ (politica edilizia di limitazione dell'espansione urbana), $D_{12}=-0,05\%$ (regime vincolistico delle locazioni), $D_{13}=0$ (previsione di miglioramenti nella zona), $D_{14}=0$ (possibilità di espansioni future), $D_{15}=-0,1\%$ (ubicazione centrale), $D_{16}=-0,1\%$ (destinabilità ad usi commerciali), $D_{17}=-0,1\%$ (disponibilità di spazi circostanti a parcheggi), $D_{18}=0$ (tendenza alla svalutazione della moneta).

ed **in aumento**: $A_1=0$ (necessità di interventi di manutenzione), $A_2=0$ (aree di inesigibilità delle rendite), $A_3=+0,1\%$ (oneri fiscali e demaniali), $A_4=0$ (previsione di espropri), $A_5=0$ (previsione di peggioramento ambientale), $A_6=0$ (previsione di deprezzamento), $A_7=+0,1\%$ (notevole età dell'edificio), $A_8=0$ (esenzioni o agevolazioni sull'imposta di registro), $A_9=0$ (difficoltà di locazione), $A_{10}=0$ (previsione della cessazione di redditività straordinaria), $A_{11}=0$ (previsione della fine di esenzioni fiscali), $A_{12}=0$ (ubicazione periferica), $A_{13}=0$ (particolari caratteristiche negative), $A_{14}=0$ (ubicazione in piccoli centri urbani), $A_{15}=0$ (ubicazione nei piani inferiori: *non applicabile*), $A_{16}=0$ (tendenza alla litigiosità condominiale), $A_{17}=0$ (dimensioni subordinate degli spazi scoperti: *non applicabile*), $A_{18}=0$ (pagamento dell'immobile in tempi lunghi).

Si ottiene così un tasso di capitalizzazione del $5\% - 0,9\% + 0,2\% = 4,3\%$ ed un valore di capitalizzazione di $\text{€ } 7.600 / 4,3\% = \text{€ } 176.744$, che costituisce il valore di mercato calcolato col metodo analitico.

confronto dei risultati

Disponendo ora di ambedue i valori calcolati, ciascuno con un metodo diverso, € 194.101 ed € 176.744 rispettivamente, osserviamo che i due valori sono di nuovo

molto vicini, essendo la differenza inferiore al 9%, per cui il valore ottenuto col metodo analitico conforta in pieno la stima ottenuta col metodo sintetico. In questo caso è prassi assumere il valor medio, pari ad € 185.422, ossia 185.400. Risulta poi comprovato che il valore catastale è effettivamente troppo basso.

Quanto ad eseguire abbattimenti del prezzo di vendita per motivi di disponibilità, l'immobile per quanto detto è da considerare pienamente disponibile, per la sola metà pignorata, perché in possesso provvisorio dell'associazione Maria SS. dell'Arco, senza titolo opponibile, e in pratica del coniuge dell'esecutata; ma, come nel caso precedente, sconta la possibile disaffezione dei compratori per il fatto che si tratta per l'appunto dell'acquisto di una quota e non dell'intero immobile, per giunta con l'altra quota da vendere da parte del fallimento, per cui l'acquirente potrebbe venire a trovarsi in comproprietà con personaggi indesiderati. Per tale motivo, come già per la villetta, eseguirò un abbattimento del valore di mercato del 5% portando il prezzo di vendita della quota esecutata del 50% ad € 88.076, che poi mi limiterò ad arrotondare ad € 88.100.

Pertanto affermo che il prezzo di vendita più plausibile per la quota di proprietà dell'esecutata del 50% del locale commerciale in Napoli nel fabbricato d'epoca al piano terra del civico n.32 di via A. De Pace, distinto nel N.C.E.U. con le coordinate sez. MER fg.7, p.lla 304 sub 10, nello stato in cui si trova, consiste in € 88.100,00 (diconsi euro ottantottomilacentoezerocentesimi).

Si noti che, ove mai si riuscisse a concordare tra il delegato alla vendita dell'esecuzione e il curatore del fallimento xxxxxxxx una vendita di concerto in unica soluzione dell'intero immobile, come auspicato più sopra, il prezzo di vendita dell'intero non dovrebbe più subire l'abbattimento del 5%, per cui rimarrebbe pari ad € 185.400, con vantaggio di tutti.

CAPITOLO 4

conclusioni e risposta ai quesiti del verbale di nomina

premessa

a) - Occorre premettere che la comunione legale esistente tra i coniugi è da considerarsi sciolta a seguito del fallimento del coniuge xxxxxxxxxxxx; pertanto il G.E. ha operato la riduzione del pignoramento al 50% dei due immobili in epigrafe;

b) - L'indirizzo della villetta di Villaricca è cambiato, come conseguenza della rinumerazione dei civici operata dal Comune. Il problema del ritrovamento della villetta è reso più arduo poi dall'esistenza nella zona di numerose strade col medesimo nome, fra l'altro ambivalente, di via della Libertà (per Villaricca) e/o via Marchesella (per Giugliano). Lo stesso viale privato dove è ubicato il fabbricato p.lla 917 presenta il doppio nome, come si può constatare sulle mappe. Per evitare quindi la mancata ricezione delle raccomandate (come avvenuto per quelle del sottoscritto), nell'indirizzo va specificato: via della Libertà n.380, viale privato del parco Donata.

c) - la villetta fa parte dell'intero fabbricato edificato negli anni '80 in seguito a concessione edilizia n.2260 dell'8.7.83, seguita da richiesta di sanatoria del 30.9.86 prot.12065 n.0661479202-3 (per l'int. 3, ossia per la villetta eseguita) a valere sulla lg. 47/85 e dal pagamento della relativa oblazione da parte del costruttore Cooperativa edilizia del parco Donata A.R.L.

L'abuso consiste nella tompagnatura dell'intero atrio coperto di tutte e sei le villette, per una superficie abitabile abusiva di circa 50. mq cadauna. A tale riguardo, nell'atto d'acquisto in allegato n.16 i venditori dichiarano che a causa del tipo di abuso da condonare, e del rispetto della normativa prevista dalla suddetta legge, la

suddetta sanatoria si dichiara essere stata conseguita per silenzio-assenso da parte del Comune protrato fino ad oltre il termine di legge. E fra l'altro non è specificato quale sia detto termine. A parere del sottoscritto, tale affermazione è risibile, ma siccome nulla si può escludere in questa regione sfortunata, è stata presentata in proposito all'UTC di Giugliano apposita istanza per chiarimenti. Purtroppo alla data del termine di fine maggio non si è ottenuta ancora risposta, malgrado i solleciti, per cui l'attuale valutazione del prezzo di vendita deve tener conto dei costi per il perfezionamento della procedura di richiesta di sanatoria nonché dell'eventuale, sia pur basso, rischio di rigetto.

Ove mai si dovesse ottenere risposta dall'UTC in accordo con la dichiarazione sopra riportata, il sottoscritto provvederà a correggere la suddetta valutazione alzando il prezzo con un apposito supplemento.

d) - anche la bottega di Napoli al civico n.32 di via De Pace ha subito una trasformazione. In particolare, è stato abolito l'ingresso supplementare dall'androne del civico n.33, installando al suo posto un w.c., ed eliminando quello esistente in origine all'interno del locale, come mostra la planimetria CTU in allegato n.15bis. In questo caso non si può parlare propriamente di abuso, ma solo di modifica della configurazione interna non comunicata al Comune.

e) - il possesso materiale della suddetta bottega di piazza Mercato a Napoli allo stato è dell'associazione Maria SS. dell'Arco, senza titolo opponibile. Tale possesso è stato concesso in comodato temporaneo gratuito da parte del coniuge dell'esecutata in attesa del giudizio sul fallimento xxxxxxxx, per cui l'immobile per la quota di metà dell'esecutata dev'essere considerata disponibile;

f) - Qualora invece di vendere separatamente le due quote del 50%, fosse possibile vendere gli immobili in unica soluzione a seguito di accordo tra il Curatore del

fallimento e il delegato dell'esecuzione, il prezzo di vendita sarebbe più alto del 5%, e la vendita sarebbe più facile, con vantaggio di tutti.

risposta al punto n.1 del verbale di nomina : La documentazione del pignoramento è da ritenere esaustiva. Dal catasto è stata acquisita la documentazione: mappe fabbricati e terreni, visure storiche, planimetrie, tutta riportata in allegato; i certificati riguardanti gli esecutati e il pignoramento sono già in atti; la derivazione ultra-ventennale della proprietà e le iscrizioni e trascrizioni sugli immobili sono riportate nel paragrafo 2.1.1 e 2.2.1 , e sono derivate dalla certificazione notarile in atti e dall'atto di acquisto dell'appartamento riportato in allegato n.16.

risposta al punto n.2 del verbale di nomina: inizialmente si sono incontrati ostacoli al primo accesso per l'appartamento, per quanto detto in premessa al punto **b**). Al secondo e terzo accesso non si sono incontrati ostacoli;

risposta al punto n.3 del verbale di nomina: la descrizione dell'appartamento è nel paragrafo 2.1.3 e quella della bottega nel paragrafo 2.2.3. Una descrizione di maggior dettaglio è nel capitolo 1, nei paragrafi 2.1 e 2.2, nei tre verbali degli accessi in allegato n.5 e 12, nei servizi fotografici in allegato n.6 e 13, nonché nelle planimetrie UTE in allegato n.8bis e 15bis. Le modifiche rilevate rispetto alla pianta dell'appartamento sono riscontrabili dal confronto dell'allegato n.8 con la planimetria CTU in allegato 8bis e quelle della bottega tra l'allegato n.15 e 15bis. Ripeto qui la definizione sintetica dell'appartamento:

"nel Comune di Villaricca, villetta ubicata in via della Libertà (viale privato del parco Donata) n.380 e 380/A (già via del Casale Gattini, ex n.328/C); distinta con l'interno 3, distribuita su tre livelli collegati da scala interna, composta al piano terra da porticato, salone, corridoio, camera e ripostiglio, oltre a una corte anteriore di circa mq.51, ed una posteriore di 47; due vani con bagno e due balconi

al primo piano; e tre camere, corridoio, bagno e due balconi al secondo piano; confinante a nord con la detta via; ad ovest con l'abitazione int. 2, p.lla 916; a sud con le p.lle 27 e 724; e ad est con l'abitazione int.4, p.lla 918; riportata nel NCEU del Comune di Villaricca, foglio 2 particella 917, via del Casale Gattini, piano T-1-2, cat. A/7, cl.2, vani 6,5, r.c. € 704,96."

Ancora intestata in Catasto per mancata voltura ai venditori xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx.

la superficie netta coperta dei tre piani è mq.165,40; la superficie scoperta è mq.121,54 (di cui 98 le due corti e 23,54 i quattro balconi); la superficie utile totale equivalente è mq. 186,38; **la superficie commerciale è mq. 204,58**; l'altezza è m.2,85.

Ripeto inoltre la definizione della bottega:

"in Napoli, al civico n.32 di via A. De Pace, al piano terra del fabbricato d'epoca, locale commerciale di circa mq.47 di consistenza catastale, dotato di piccolo ripostiglio e w.c. Confinante a nord con l'androne del fabbricato al civico n.33; ad est con la detta via, a sud con altro locale al civico n.31; e ad ovest con altro locale di proprietà aliena della stessa particella. Riportato nel NCEU del Comune di Napoli sezione MER, foglio 7, particella 304, sub 10, vico Pace ai Tribunali n.32, piano T, z.c.13, cat. C/1, cl.5, mq.47, r.c. € 1.055,90."

In Catasto ancora in testa a xxxxxxxxxxxx per 30/80, xxxxxxxxxxxx per 20/80 e xxxxxxxxxxxx per 30/80 per omessa voltura dell'ultimo atto d'acquisto da parte dei coniugi xxxxxxxxxxxx.

la superficie utile totale equivalente è mq.50,70; **la superficie commerciale è mq. 73,44**; la superficie scoperta è nulla. L'altezza è m. 4,30.

risposta al punto n.4 del verbale di nomina: per l'appartamento la derivazione della

proprietà è riportata al paragrafo 2.1.1; e si compone di un atto di acquisto di per sé già ultraventennale riportato in allegato n.16, e dell'atto di assegnazione ai precedenti proprietari da parte della Cooperativa edilizia parco Donata a.r.l.

Quella della bottega è riportata nel paragrafo 2.2.1 cui si rimanda per i numerosi dettagli. Il terreno su cui fu costruito il fabbricato che comprende l'appartamento di Villaricca è la p.lla 405 del fg.2. La bottega è in un palazzo d'epoca.

risposta al punto n.5 del verbale di nomina: la descrizione dell'immobile reperita nel pignoramento indica correttamente gli immobili pignorati, a prescindere dal problema dell'indirizzo per l'appartamento di cui in premessa al punto **b**), e delle trasformazioni apportate alla configurazione di entrambi gli immobili.

In ogni caso la posizione degli immobili è stata esaminata attentamente anche in relazione alle mappe terreni e fabbricati, alle piante topografiche e alle vedute satellitari, per cui l'identità degli immobili eseguiti è stata riconosciuta con sicurezza, ed è incontrovertibile, come attestano i verbali; e quindi malgrado le difformità rilevate non si ricade in alcuno dei tre casi a) b) c) descritti al punto 5.

risposta al punto n.6 del verbale di nomina: a seguito dei rilievi, posso garantire che in ambo i casi esiste piena corrispondenza con il bene così come descritto nella documentazione catastale, nonché in particolare piena congruenza rispetto alla planimetria UTE, salvo piccole modifiche alla pianta dell'appartamento. Non si verificano sovrapposizioni su aree condominiali, aliene, o non pignorate;

risposta al punto n.7 del verbale di nomina: non ricorre il caso;

risposta al punto n.8 del verbale di nomina: non si verifica tale eventualità; inoltre l'immobile non deriva da una maggiore consistenza originaria;

risposta al punto n.9 del verbale di nomina: per la bottega non vi è necessità di variazioni catastali in quanto non ricorrono le condizioni previste dalla legge 122

del 30.7.10. infatti il bagno realizzato non è aggiuntivo, ma spostato. Però in Catasto dev'essere inserita la voltura dell'ultimo atto di vendita al coniuge xxxxxxxx xxxxxxxx da parte dei fratelli, prima di eseguire la voltura al nuovo acquirente; per l'appartamento invece deve essere ripresa la procedura di richiesta di sanatoria come descritto in premessa al punto c), ed in tale occasione dovrà essere depositata la nuova planimetria del piano terra. In tale occasione dovrà essere eseguita la voltura della proprietà ai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx secondo l'ultimo atto d'acquisto in allegato n.16, nonché corretto l'indirizzo almeno per la variazione del n. civico.

risposta al punto n.10 del verbale di nomina: la destinazione prevista per l'appartamento è quella abitativa A/7 e la zona è Bb - zona di espansione urbana recente; per la bottega è locale commerciale di tipo C/1, nel centro antico;

risposta al punto n.11 del verbale di nomina: per la villetta, cfr. quanto detto in premessa al punto c). I costi della procedura per giungere alla sanatoria si attestano all'incirca sui 15.000 euro, e di ciò si è tenuto conto nel definire il prezzo di vendita. Per la bottega, cfr. quanto descritto al punto e).

Non esiste agibilità per nessuno dei due immobili.

risposta al punto n.12 del verbale di nomina: non è possibile né conveniente dividere gli immobili in unità indipendenti di minori dimensioni. Pertanto la quota del 50% dell'appartamento di Villaricca costituirà il lotto 1, e la quota del 50% della bottega di Napoli costituirà il lotto 2. Si veda però la raccomandazione al punto f) in premessa.

risposta al punto n.13 del verbale di nomina: il caso del pignoramento pro quota si verifica per ambo gli immobili, ma vale quanto detto al punto precedente;

risposta al punto n.14 del verbale di nominanel paragrafo 2.4: come già indicato, l'appartamento è abitato dalla famiglia dell'esecutata, e non vi sono minori, né

persone anziane o dotate di handicap; viceversa per la bottega cfr. quanto in premessa al punto e).

risposta al punto n.15 del verbale di nomina: non ricorre il caso;

risposta al punto n.16 del verbale di nomina: su nessuno dei due immobili sussistono vincoli né di legge, né condominiali. Tutti i gravami relativi agli immobili elencati al paragrafo 2.1.1 per l'appartamento, e 2.2.1 per la bottega sono di natura economica e a seguito della vendita saranno cancellati per la quota assegnata del 50% e non potranno colpire l'acquirente;

risposta al punto n.17 del verbale di nomina: nel capitolo 3 sono illustrati i criteri e tutti i ragionamenti ed i calcoli che hanno portato a definire **il prezzo di vendita di ciascuna quota del 50% di proprietà dell'esecutata, che ammonta ad € 108.300,00 per l'appartamento (lotto1) ed € 88.100,00 per la bottega (lotto 2)**; tenendo presente quanto detto in premessa al punto f), va detto che in caso di vendita degli immobili in unica soluzione (e cioè *non* pro quota del 50%), si evita l'abbattimento del prezzo di vendita del 5%, per cui si potrebbe vendere l'appartamento al prezzo migliore di € 228.050, e la bottega, di € 185.400.

risposta al punto n.18 del verbale di nomina: non ricorre il caso;

risposta al punto n.19 del verbale di nomina: la relazione è composta dai tre capitoli che precedono più questo capitolo n.4 che segue l'ordine del verbale di nomina;

risposta al punto n.20 del verbale di nomina: tutte le parti interessate, ivi incluso il coniuge comproprietario, riceveranno la relazione, sotto forma cartacea, di CD o PEC entro il termine prescritto (ossia entro il 1°.6.14), secondo l'elenco e le modalità definiti alla fine del primo capitolo. Per il curatore del fallimento xxxxxxxx, non essendo a conoscenza del nome né del recapito, ho depositato copia

su CD nel fascicolo.

risposta al punto n.21 del verbale di nomina: La relazione in originale sarà depositata al più presto sia in forma cartacea che telematica. Alla ricezione di risposta dall'UTC di Villaricca (cfr. punto c) in premessa), se in tempo utile, sarà depositato un apposito supplemento. Analogamente, ove mai fossero ricevute eventuali controdeduzioni dalle parti, il sottoscritto provvederà a depositarle successivamente, insieme con le risposte, sotto forma di supplementi. Le prove di spedizione entro i termini saranno conservate presso il mio studio, ed esibite all'udienza, se richiesto dal G.E.

risposta al punto n.22 del verbale di nomina: salvo forza maggiore, com'è mio costume sarò comunque presente all'udienza del 17.7.14;

risposta al punto n.23 del verbale di nomina: la perizia, depositata come al punto 21, sarà corredata di due CD ROM con files in formato word, pdf e foto JPEG o pdf: uno completo; l'altro con tutti i riferimenti all'esecutato e a terzi cancellati per esigenze di *privacy*;

risposta al punto n.24 del verbale di nomina: Il primo CD sopra descritto conterrà la presente relazione e gli allegati in forma integrale. Il secondo CD conterrà una seconda versione dove i nomi dell'esecutato, e di eventuali terzi coinvolti, saranno stati occultati sulla perizia e su tutti gli allegati;

risposta al punto n.25 del verbale di nomina: il compendio fotografico è in allegato n.6 per l'appartamento, e n.13 per la bottega, e comprende $31 + 12 = 43$ foto;

risposta al punto n.26 del verbale di nomina: planimetrie UTE e CTU, visure storiche catastali dei beni, verbali di accesso, ed altra documentazione idonea sono allegati alla presente secondo l'elenco allegati riportato a pag. 3; esiste licenza edilizia e sussiste procedura di condono in itinere (cfr. punto c) in premessa) per

l'appartamento, mentre non vi è licenza né richiesta di condono per la bottega, che è ubicata in fabbricato d'epoca e risale al '600.

risposta al punto n.27 del verbale di nomina: alla presente relazione è allegato a parte in triplice copia per ogni immobile il foglio con gli elementi richiesti;

risposta al punto n.28 del verbale di nomina: ho ritirato, compilato e depositato in Cancelleria per ciascun immobile l'apposita scheda insieme alla relazione;

risposta al punto n.29 del verbale di nomina: il CTU ha provveduto ad estrarre copia degli atti ritenuti utili, *in primis* la certificazione notarile e il pignoramento;

risposta al punto n.30 del verbale di nomina: come narrato nei verbali dell'accesso, non è stato necessario servirsi della Forza Pubblica;

risposta al punto n.31 del verbale di nomina: il debitore ha provveduto, per quanto possibile, ad agevolare l'accesso;

risposta al punto n.32 del verbale di nomina: non si è mai verificata alcuna sospensione delle operazioni;

risposta al punto n.33 del verbale di nomina: Il CTU ritiene di aver ottemperato al mandato ricevuto; di conseguenza il CTU allega alla presente relazione la parcella relativa all'incarico svolto come sopra.

risposta al punto n.34 del verbale di nomina: per quanto concerne il sottoscritto CTU, tutti i documenti richiesti sono stati forniti dal creditore precedente.

Napoli, 16 maggio 2014

il C.T.U.

ing. Sergio Terracciano