

Tribunale di Napoli

Procedimento n° 5728/2009 R.G.A.C.C.,
promosso da *** in Liquidazione
contro *****

Relazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Incarico conferito con giuramento di
rito il 13.06.2017

Dal G.E. Dott.
Fedele

Al Consulente Tecnico d'Ufficio
Ingegnere Antonio Sicignano



TRIBUNALE DI NAPOLI
5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Tribunale di Napoli -
5a Sezione Civile Espropriazioni

Procedimento n° 5728/2009 R.G.A.C.C.,
promosso da *** in Liquidazione

contro ***

I parte **"Relazione"**



Tribunale di Napoli - 5a Sezione Civile Espropriazioni

Procedimento n° 5728/2009 R.G.A.C.C.,
promosso da *** in Liquidazione

contro ****

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal Giudice Dott. Fedele; incarico conferito con Giuramento di rito nell'udienza del giorno 13/06/17, al sottoscritto Sicignano Antonio, ingegnere, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n° 13724.

Lo svolgimento della consulenza.

Tale consulenza si è resa necessaria per le seguenti motivazioni (riprese integralmente dal verbale d'udienza del 28 marzo 2017):

- *la perizia di stima dell'immobile meglio specificato sub 1°) redatta dall'esperto nominato di ufficio, ing. Antonio Sicignano, nella procedura esecutiva immobiliare n. 74/2005 del R. G. E. è stata redatta prima dell'entrata in vigore del D. L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132, che ha introdotto modifiche alle norme del codice di rito individuando nuovi criteri e modalità con cui procedersi alla stima del bene immobile a vendersi;*
- *considerato che, giusta l'art. 788, comma 1, c.p.c., dovendo procedersi alla vendita "a norma dell'art. 569, terzo comma", si rende necessario procedere a nuova stima valutativa dell'immobile a vendersi, stante -il lungo lasso di tempo decorso dalla primitiva valutazione operata dall'incaricato perito di ufficio del bene immobile "de quo" a vendersi e, si ripete, -le modifiche apportate dal D. L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, all'art. 568 c.p.c. (Determinazione del valore dell'immobile) ed all'art. 173-bis (Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto) disp. att. c.p.c.*

pertanto, prestato giuramento nella seduta del 13 giugno 2017 lo scrivente tecnico procedeva ad un primo sopralluogo presso i beni oggetto di perizia già in data 28 giugno 2017 ove furono effettuati rilievi metrici grafici e fotografici dei beni a stimarsi.

Le operazioni di consulenza, iniziate con la dovuta celerità hanno subito, purtroppo un brusco arresto a causa di problemi personali dello scrivente che non ha potuto per mesi



TRIBUNALE DI NAPOLI
5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

provvedere alle necessarie ricerche e valutazioni, tant'è che con istanza del 29 settembre si richiedeva a mezzo pec un rinvio dopo aver preparato la relativa istanza tramite la piattaforma slpct.

In ogni caso in data 16/04/2018 si terminava e consegnava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli la pratica per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica del cespite staggito (così come previsto dall'art. 173 bis comma 6 del C.P.C.) e si riprendevano le operazioni di perizia per completare la nuova valutazione del bene secondo quanto previsto dalla normativa cogente. Non è superfluo evidenziare che il competente ufficio ha risposto allo scrivente CTU con pec solo in data 25 giugno 2018 rimarcando che non è possibile procedere alla evasione della richiesta del CTU in quanto lo stabile è stato realizzato negli anni '20 del secolo scorso quindi in assenza di licenza edilizia o permesso a costruire.

In ogni caso, relativamente al cespite staggito, si procede evidenziando che:

L'Unità Immobiliare oggetto di procedura espropriativa si trova in Napoli, alla via Nicola Nicolini n° 51 ed è individuata catastalmente nel NCEU del Comune censuario di Napoli alla sezione SCA, foglio 16, particelle 240 e 404, sub 1

Detta U.I. che confina con via N. Nicolini, prop. ***, prop. ***, ed è un capannone industriale completo di pertinenze, uffici ed accessori.

- Il capannone oggetto di procedura espropriativa è composto da due corpi di fabbrica contigui, il primo da cui si ha accesso dal n° 51 di via Nicolini ha una larghezza media di circa 11 m un'altezza sfruttabile di circa 8 m ed una lunghezza di circa 53 m, accanto a quest'area lavorativa e per tutta la lunghezza del capannone sono stati realizzati degli uffici per circa 80 mq; un deposito merci di dimensioni 6,10 x 35 m; un piccolo ufficio operativo di circa 18 mq.
- il secondo corpo di fabbrica, contiguo e fuso al primo ha dimensioni massime 22 x 51 m, altezza pari al primo corpo di fabbrica e stesso tipo di copertura che è realizzata in lamiera d'acciaio a doppia falda con lucernai superiori per una corretta illuminazione naturale zenitale.



TRIBUNALE DI NAPOLI
5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Ai fini della conformità della costruzione agli strumenti urbanistici, è stato accertato che l'intero territorio di comunale è soggetto al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, nel Piano Regolatore Generale il manufatto ricade nella zona denominata A (Insediamenti di interesse storico).

I capannoni oggetto di procedura espropriativi, comprensivi degli accessori e tutte le pertinenze e servitù sono stati quindi realizzati molto prima del primo gennaio 1967 in assenza di licenza e/o concessione edilizia (niente è stato rinvenuto negli archivi del Comune di Napoli, da qui la risposta di improcedibilità alla richiesta di estrazione di certificato di destinazione d'uso/urbanistico del cespite), pertanto sono perfettamente conformi a quanto previsto dallo strumento urbanistico napoletano.

Non si sono rilevate tracce di abusi edilizi commessi in spregio alla normativa vigente in materia purtroppo non è possibile allegare alla presente CTU il certificato di destinazione del cespite oggetto di perizia stante la risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli.

Relativamente alla attualizzazione della stima economica del bene staggito l'adeguamento all'aggiornato articolo del CPC prevede una più articolata valutazione del bene con particolare riferimento ai calcoli della superficie commerciale dell'immobile, del valore a metro quadro e del valore complessivo.

Orbene all'attualità il valore a mq di depositi, uffici e capannoni industriali nella zona dei Ponti Rossi a Napoli varia da:

	Quotazioni (min.- max)	Prezzo medio a mq
Uffici	862,00 – 1971,00 €/mq	1.521,00 € per mq
Deposit	524,00 – 633,00 €/mq	570,33 € per mq
Capannoni	457,00 – 940,00 €/mq	606,60 € per mq

Pertanto, vista la proprietà e lo stato d'uso, considerate le superfici commerciali si ha il seguente valore di stima dell'intera proprietà:



TRIBUNALE DI NAPOLI
5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Cespiti	Superficie	Valore
Capannoni	2100 mq	1.273.860,00
Depositi	207 mq	118.058,31
Uffici	80 mq	121.680,00
TOTALE		1.513.598,31
Totale in C.T.		1.513.600,00

Pertanto, gravando il pignoramento su metà della proprietà, il valore della proprietà pignorata è pari a € 756.800,00 in c.t.

Infine, da ricerche effettuate è risultato che la *** in liquidazione è tenuta al versamento di una indennità di occupazione, su di un libretto intestato alla procedura esecutiva 74/2005, pari a € 1.000,00 al mese.

Al 30 aprile 2018 la società risultava morosa per canoni non versati per la somma di € 20.000,00 anche se, giusto piano di rientro approvato dal G.I. , a partire dal mese di maggio 2018 la società ha versato:

- € 5.000,00 per abbattere il monte quote di indennità occupazione non versate;
- € 1.000,00 per indennità di occupazione relativa al mese di maggio 2018;

e si è impegnata a versare dal mese di giugno 2018 le quote mensili stabilite oltre la somma di € 500,00 al mese così da restituire la somma residua di € 15.000,00 in 30 rate mensili.

Conclusioni

Oggetto di perizia è la quota parte pari alla metà della proprietà di un capannone industriale sito in via N. Nicolini n° 51 in Napoli individuato catastalmente nel NCEU del Comune censuario di Napoli alla sezione SCA, foglio 16, particelle 240 e 404, sub 1.

Il valore attuale di tutta la proprietà oggetto di pignoramento complessivamente calcolato, arrotondato, è fissato in € 1.513.600,00 in c.t.

La quota parte di proprietà esclusiva del sig. * ha un valore attuale pari ad € 756.800,00 in c.t.**



TRIBUNALE DI NAPOLI
5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

La *** in liquidazione, società che conduce l'immobile, risultava al 30 aprile 2018 morosa per canoni di occupazione non corrisposti per € 20.000,00. Tale somma è stata abbattuta del 25% nel mese di maggio 2018 col versamento di € 5.000,00 e, a partire dal mese di giugno 2018 la *** in liquidazione si è impegnata a rispettare un piano di rientro che prevede il versamento oltre che della quota mensile di € 1.000,00 a titolo di indennità di occupazione anche della somma di € 500,00 (restituzione della somma di € 15.000,00 in 30 rate mensili).

Ill.mo Sig. Giudice, nel rassegnare il mandato, rimango a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento e Le trasmetto le risultanze del lavoro fin qui svolto che ho esteso nella presente relazione di stima. Essa è scritta personalmente con sistema elettronico, seguita dagli allegati; si compone di n° 6 pagine e righe 11, fino a questo punto.

Nel ringraziarLa per la fiducia accordata, porgo distinti saluti,

Napoli, li 27/06/2018

Ing. Antonio Sicignano



Tribunale di Napoli -
5a Sezione Civile Espropriazioni

Procedimento n° 74/2005 R.G.E.,

promosso da ***.

Contro ***

Il parte **"Allegati"**

1. Verbale d'accesso;
2. Nuovo Rilievo fotografico della unità immobiliare;
3. Visura Catastale Storica della U.I. oggetto di perizia;
4. Planimetria catastale della proprietà staggita;
5. Rilievo aerofotogrammetrico;
6. Rilievo satellitare GPS;
7. Estratto dal Foglio di Mappa n° 16;
8. Verbale di udienza del 13 giugno 2017;
9. Verbale di accesso del 28 giugno 2017;
10. Istanza del 29 settembre 2017;
11. Valutazioni immobiliari per capannoni industriali aggiornate;
12. Istanza avv. Majello 21/07/2017;
13. Istanza richiesta Certificato Destinazione D'Uso del 16 aprile 2018;

Procedimento n° 5728/2009
*Soc. *** in liquidazione **contro** * * * più altri*



TRIBUNALE DI NAPOLI
5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

14. Decreto del G.E. dott. Cataldi del 28/04/2018;
15. Disposizione Dirigenziale Comune di Napoli 590 del 11 maggio 2018 trasmessa a mezzo pec in data 25 giugno 2018.



Tribunale di Napoli

Procedimento n° 5728/2009 R.G.A.C.C.,
promosso da *** in Liquidazione contro
*** più altri

Integrazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Incarico conferito con giuramento di
rito il 13.06.2017

Dal G.E. Dott.
Fedele

Al Consulente Tecnico d'Ufficio
Ingegnere Antonio Sicignano



Tribunale di Napoli - 5a Sezione Civile Espropriazioni

Procedimento n° 5728/2009 R.G.A.C.C.,
promosso da *** in Liquidazione contro
*** più altri

Integrazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal Giudice Dott. Ciccarelli nell'udienza del giorno 13/03/19, su istanza dell'avv. ***, al sottoscritto Sicignano Antonio, ingegnere, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n° 13724.

E' stato chiesto allo scrivente CTU di specificare meglio:

1. se esiste un contratto di locazione e se lo stesso è opponibile alla procedura;
2. se esistono vincoli o pesi sull'immobile;
3. se il bene è nel complesso urbanisticamente in regola;
4. se esistono pratiche di condono e/o urbanistiche presentate post costruzione;
5. con quali criteri si è giunti alla nuova valutazione del valore di mercato del cespite oggetto di procedura espropriativa.

Chiarimento 1)

Esistono due contratti di locazione tra il defunto *** ed il sig. *** relativi allo stabile di via Nicola Nicolini 51. Il primo è del 11/05/2004 ed è stato risolto nel mese di giugno 2008; il secondo è del 11/05/2008, registrato il 09/06/2008, valido fino al 10/05/2014 e rinnovabile per altri 6 anni, tale contratto essendo precedente è quindi opponibile alla procedura che è del 2009. Risultano versamenti alla Agenzia delle Entrate per questi contratti fino al 2013.



Chiarimento 2)

L'immobile non è gravato da alcun vincolo di tipo archeologico, storico o paesaggistico, le Norme di Attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli all'art. 151 – ambito n° 20 “Ponti Rossi” all'articolo 1) comma a) prevede il <<il recupero dei manufatti di architettura industriale che rivestono interesse storico testimoniale>>, il manufatto industriale oggetto di procedura espropriativa non rientra tra quelli menzionati nella sopra citata variante ed indicati con le lettere A, B, C, D, E nella scheda 79 del PRG del Comune di Napoli. Da un punto di vista geomorfologico l'immobile insiste su di un'area:

- a bassa instabilità,
- in cui non c'è nessuna pericolosità di tipo idraulico,
- non esposta al pericolo di frane.

Chiarimento 3)

Il bene è urbanisticamente in regola, è stato edificato nei primi anni '20 del XX° secolo, diverse ricerche presso gli uffici del Comune di Napoli non hanno avuto esito positivo in merito a permessi a costruire e/o licenze edilizie. Tuttavia, basta considerare il dettato dalla Legge 675/1967, e verificare che non si riscontrano variazioni di sagoma del cespite in tutte le mappe presenti in Catasto e nel PRG oltre che nei relativi allegati aerofotogrammetrici per stabilire che tale immobile industriale è aderente allo Strumento Urbanistico del Comune di Napoli.

Chiarimento 4)

Non esistono pratiche di condono e/o urbanistiche post costruzione a nome di ***** relative al cespite staggito.



TRIBUNALE DI NAPOLI
5° Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliari

Chiarimento 5)

I criteri relativi alla procedura di valutazione dell'immobile staggito sono quelli riportati nella UNI 11612/2015 "STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI" utilizzando il "metodo del confronto di mercato" riportato al punto 4.1 della stessa norma. Le superfici sono state calcolate utilizzando la UNI EN 15733/2011.

Napoli, li 28/03/2019

Ing. Antonio Sicignano



Tribunale di Napoli -
5a Sezione Civile Espropriazioni

Procedimento n° 74/2005 R.G.E.,

promosso da ***.

Contro ***

Il parte **"Allegati"**

1. Controlli Agenzia Entrate su contratti di fitto;
2. Nota di Trascrizione RP 413 del 1985 tra Marotta e Damiani;
3. Scheda PRG Comune di Napoli relativa a vincoli di tipo archeologico;
4. Scheda PRG Comune di Napoli relativa alle aree a rischio;

