

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
1482.2012 RGE

PROCEDIMENTO	n. 1482/2012 RGE
CREDITORE PROCEDENTE	MELIOR BANCA SPA
DEBITORI ESECUTATI	
ELABORATO	RELAZIONE CTU
GIUDICE ESECUTORE	Dott. Antonio Attanasio
CTU	Arch. Donatella Parlato
LUOGO E DATA	Napoli, 28.04.2014

INDICE

<i>PREMESSA</i>	3
1. QUESITI	3
2. INDAGINI PERITALI	5
3. RELAZIONE	6
3.2 SECONDO QUESITO	7
3.3 TERZO QUESITO	7
3.4 QUARTO QUESITO	9
3.5 QUINTO E SESTO QUESITO	10
3.6 SETTIMO QUESITO	10
3.7 OTTAVO QUESITO	11
3.8 NONO QUESITO	12
4. CONCLUSIONI	14

PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Antonio Attanasio ha convocato per il giorno 20 marzo 2014 la sottoscritta arch. Donatella Parlato, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Napoli con il n. 7469, per conferirle, previo giuramento di rito, l'incarico di consulente tecnico di ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n. 1482/2012 R.G.E. promossa da MELIOR BANCA SPA contro

In quella sede, il G.E. ha formulato i quesiti più innanzi riportati e ha invitato la sottoscritta a trasmettere l'elaborato peritale alle parti e a depositare lo stesso nel termine indicato nella nota d'incarico, ovvero entro 45 giorni antecedenti l'udienza fissata per il 12 giugno 2014 cioè entro il 30 aprile 2014.

1. QUESITI

1. L'esperto controlli, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei con conferma o meno della provenienza certificata in atti fino a quella ante ventennio;
2. provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.: l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
3. una sommaria descrizione del bene;
4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
6. l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
7. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre, se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata.
8. proceda previa specifica autorizzazione di questo G.E., all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati i soli dati del suolo su cui la costruzione risulta edificata ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento;

9. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni

2. INDAGINI PERITALI

La sottoscritta, in esito al mandato ricevuto, ha effettuato le operazioni di seguito riportate in ordine cronologico:

25.03.2014: indagini presso il N.C.E.U. volte ad acquisire la visura storica e la planimetria aggiornata del bene sottoposto a pignoramento;

25.03.2014: visure ipotecarie relative al cespite pignorato e ai debitori eseguiti;

31.03.2014: istanza al Comune di Napoli – Servizio Condono edilizio volta a verificare l'esistenza di domande di sanatoria relative al cespite pignorato e, in caso affermativo, a conoscere lo stato della pratica;

27.03.2014: istanza all'Agenzia delle entrate protocollo n. 42869 volta a verificare l'esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile pignorato;

27.03.2014: acquisizione dell'atto di proprietà presso l'Archivio notarile di Napoli;

04.04.2014: istanza a mezzo raccomandata A.R., all'amministrazione condominiale al fine di conoscere l'esistenza di vincoli e/o oneri gravanti sul cespite pignorato;

15.04.2014: sopralluogo al cespite pignorato come da convocazione inviata alle parti a mezzo raccomandata A.R.

3. RELAZIONE

L'immobile sito in Napoli alla via Sanità n. 47, piano I, interno 5, al NCEU alla Sez. STE, foglio 4, p.lla 252, sub 26, cat. A/4 è sottoposto a pignoramento per l'intero. Questo è proprietà dei signori

3.1 PRIMO QUESITO

L'esperto controlli, la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inadeguati con conferma o meno della provenienza certificata in atti fino a quella ante ventennio

La documentazione presente agli atti include i certificati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio relativi alle formalità a favore e contro gli attuali proprietari del cespite pignorato, e

.. e i precedenti proprietari,

(cfr. all.1).

Dai suddetti certificati risulta che l'immobile pignorato:

- è sito in Napoli alla via Sanità n. 47, piano I, interno 5;
- è censito al N.C.E.U. alla Sez. STE, foglio 4, p.lla 252, sub 26, cat. A/4 (cfr. all. 2).
- è di proprietà dei signori

ai quali è pervenuto in forza dei seguenti titoli (cfr. all. 3):

1. **atto per Notaio Giustino Rossi del 19.05.2005** rep. 54251/18447, trascritto a Napoli il 14.06.2005 ai nn. 21185/10236 con il quale i sigg. _____ hanno acquistato l'immobile oggetto della presente relazione da _____) coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni;
2. **atto per Notaio Monica Gazzola del 05.02.2002**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 06.02.2002 ai nn. 3466/2633 con il quale _____ hanno acquistato il cespite da _____
3. **atto per Notaio Vittorio Iazzetti del 07.02.1989**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 21.02.1989 ai nn. 3977/634, col quale _____ hanno acquistato l'immobile da _____

_____ in proprio e quale rappresentante legale esercente la potestà in via esclusiva sui figli minori _____ e _____

- Su di esso gravano le seguenti formalità (cfr. all. 4):

ISCRIZIONI

Ipoteca iscritta il 14.06.2005 ai nn. 8444/21186 a favore di MELIOR BANCA SPA contro , a garanzia di un mutuo di € 90.000,00 concesso con atto per Notaio Giustino Rossi in data 19.05.2005, repertorio n. 54252/18448;

Ipoteca iscritta in data 29.06.2007 ai nn.28611/10011 a favore di GEST LINE SPA e contro DE MARTINO VINCENZO, ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS 46/99 e dal D.LGS 193/01 – Documenti correlati: Annotazione n. 3079 del 21.02.2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONI

Trascrizione di pignoramento in data 12.11.2012 ai nn. 20921/28184 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 24645 del 02.10.2012 contro

3.2 SECONDO QUESITO

Provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.: l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

Nell'atto di pignoramento risulta che l'immobile è costituito da un appartamento in Napoli, facente parte del fabbricato alla via della Sanità n. 47, ubicato al primo piano, distinto dall'interno cinque, composto da due vani ed accessori, confinante con proprietà aventi causa, con via della Sanità e con cortile. Questo è censito al N.C.E.U. alla sezione STE, foglio 4, particella 252, sub. 26, via della Sanità n. 47, piano 1, categoria A/4, classe 4, vani 3,5.

I dati sopra riportati sono conformi alla attuale descrizione del bene e consentono la sua univoca identificazione.

3.3 TERZO QUESITO

Descrizione del bene

L'immobile proprietà dei debitori eseguiti ricade nel quartiere Sanità, situato nel centro storico della città a ridosso di piazza Cavour e di via Foria, in un ambito territoriale che, sebbene di notevole pregio storico-architettonico, risulta alquanto popolare e degradato. L'area, vicina alle stazioni Museo e Cavour delle linee metropolitane 1 e 2, è dotata dei principali servizi cittadini e presenta un carattere prettamente commerciale.

Il fabbricato di cui è parte il cespite pignorato è situato proprio in corrispondenza del ponte della Sanità di fronte alla Basilica di Santa Maria della Sanità. E' un edificio in muratura portante a corte di costruzione antecedente all'800 composto complessivamente di 5 livelli fuori terra. Senza ascensore, il fabbricato, privo di particolare valore architettonico palese, nei caratteri distintivi che ne evidenziano l'epoca di costruzione, notevoli segni di degrado e scarsa manutenzione. La facciata e la corte interna, rifinite ad intonaco tinteggiato in gran parte ammalorato e distaccato, sono nel tempo state oggetto di superfetazioni che ne hanno

distorto l'immagine originaria contribuendo a restituire il senso di decadenza e abbandono che connota tale edificio come tanti altri della zona.

All'appartamento oggetto della presente relazione si giunge attraverso le scale ubicate sulla sinistra della corte del fabbricato di via della Sanità 47 dopo aver superato l'androne di accesso.

Salite le rampe a voltine con gradini in pietra, anche questi in cattivo stato di manutenzione, si perviene al ballatoio su cui si apre l'ingresso del cespite pignorato. Questo è costituito da un ingresso dal quale si accede, sulla sinistra di chi entra, ad un piccolo bagno privo di vasca o doccia, di fronte al soggiorno, a destra ad una veranda ove sono ricavati un angolo cottura e, separata da una porta in alluminio dello stesso tipo con il quale è realizzata la veranda, ad una cabina doccia. Dal soggiorno si accede all'unica camera da letto dell'unità abitativa.

Il pavimento è piastrelle ceramiche dello stesso tipo e colore in tutto l'appartamento ad eccezione del bagno e della doccia che hanno pavimento in mattonelle bianche.

Anche il rivestimento del bagno, della doccia e di tutta la veranda è realizzato con mattonelle di colore bianco. Nell'angolo cottura è presente una fascia di mattonelle colorate all'altezza del piano di lavoro dei mobili della cucina.

Le pareti dell'ingresso sono finite ad intonaco tinteggiato di colore bianco mentre quelle del soggiorno e della camera da letto sono rivestite con parati di diverso colore.

Al di sopra del bagno è presente un piccolo mezzanino ad uso deposito.

Le porte interne sono in legno color noce e vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con tapparelle in pvc e persiane alla napoletana in ferro di colore grigio chiaro.

L'altezza interna di tutti gli ambienti è di 3.00 metri ad eccezione del bagno e della veranda ove è di circa 2,40 metri.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento. Il livello di manutenzione è sufficiente (cfr. all5,6,7).

Tabella A1. Caratteristiche appartamento

pavimentazione locali principali	mattonelle in ceramica color beige chiaro
pavimentazione bagno/doccia	mattonelle in ceramica di colore bianco
rivestimento bagno/doccia	piastrelle ceramiche color bianco
finitura pareti soggiorno e camera da letto	parato
infissi esterni	infissi in alluminio preverniciato bianco tapparelle in pvc persiane alla napoletana in ferro di colore grigio
Infissi interni	porte in legno color noce e vetro

Tabella B. Dati dimensionali

altezza interna	m	3.00
a. superficie vani principali	mq	66.80
b. superficie balcone e veranda	Mq. (1.75+5.65)x0.30*	mq 2.22
superficie commerciale	mq	69.02

*nel computo dei balconi è stata inserita anche la superficie della veranda che come si dirà più avanti è stata realizzata in assenza del titolo abilitativo e non è sanabile.

3.4 QUARTO QUESITO

Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

L'immobile pignorato è di proprietà dei signori ai quali è pervenuto in forza dei seguenti titoli (cfr. all. 3):

• **atto per Notaio Giustino Rossi del 19.05.2005** rep. 54251/18447, trascritto a Napoli il 14.06.2005 ai nn. 21185/10236 con il quale i sigg. _____ hanno acquistato l'immobile oggetto della presente relazione da _____

_____ coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni;

• **atto per Notaio Monica Gazzola del 05.02.2002**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 06.02.2002 ai nn. 3466/2633 con il quale _____ hanno acquistato il cespite da _____

• **atto per Notaio Vittorio Iazzetti del 07.02.1989**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 21.02.1989 ai nn. 3977/634, col quale _____ hanno acquistato l'immobile da _____

_____ n proprio e quale rappresentante legale esercente la potestà in via esclusiva sui figli minori

La sottoscritta ha inoltrato istanza all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Napoli 2, al fine di accertare se risultano registrati contratti di locazione a nome del proprietario (cfr. all.9).

Dalle schede allegate alla certificazione emessa dall'Agenzia delle Entrate non risulta a nome dei debitori eseguiti alcun contratto di locazione relativo al cespite pignorato.

La sottoscritta ha, altresì, verificato, nel corso del sopralluogo, che l'immobile è abitato dai debitori eseguiti con la propria famiglia.

3.5 QUINTO E SESTO QUESITO

L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Inoltrata istanza a mezzo raccomandata A.R. all'amministrazione condominiale del fabbricato di cui è parte il cespite non si è avuta, ad oggi, alcuna risposta.

3.6 SETTIMO QUESITO

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre, se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata.

L'immobile oggetto di relazione ricade **nella zona A – insediamenti di interesse storico** di cui all'art. 26 delle norme di attuazione della Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

L'immobile è classificato come UNITA' EDILIZIA DI BASE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A CORTE disciplinata dall'art. 64 delle citate norme, rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico, è classificato come area a bassa instabilità come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici.

Inoltre, l'immobile non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo", né nella nuova perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei e del Parco Metropolitan delle Colline di Napoli.

Il cespite in oggetto è stato edificato in epoca antecedente all'entrata in vigore delle leggi in materia edilizia ed urbanistica.

Nell'atto di provenienza ultraventennale per Notaio Vittorio Iazzetti del 07.02.1989, col quale hanno acquistato l'immobile da

_____ in proprio e quale rappresentante legale esercente la potestà in via esclusiva sui figli minori

_____ si rimanda per la relativa provenienza all'atto per Notaio Quest'ultimo, infine richiama l'atto per Notaio Alberto Casaula

del 06.10.1926 col quale) acquistò l'immobile pignorato da ed

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una veranda rappresentata anche sulla planimetria catastale, datata anno 2001. Nelle descrizioni del cespite riportata negli atti di proprietà si legge "appartamento al primo piano, distinto dal numero interno 5 di due vani ed accessori" ed ancora ".....un quartino diviso in due sito in Napoli alla via Sanità n. 47...".

Tali descrizioni non chiariscono sull'effettiva presenza della veranda nell'appartamento ovvero sulla sua datazione necessaria ai fini di verificare la legittimità di tale ambiente.

La sottoscritta ha effettuato, pertanto, ulteriori ricerche presso il NCEU dove ha reperito il MODELLO 5 del catasto Edilizio Urbano relativo all'immobile oggetto di pignoramento. Tale documento veniva redatto negli anni tra il '39 ed il '50 per il censimento delle unità immobiliari ed in esso erano riportati la consistenza, il classamento nonché uno schizzo planimetrico del cespite (cfr. all.2).

Da tale documento si evince che quella che oggi è una veranda era un balcone coperto da pensilina. Anche se tale documento non riporta data certa possiamo asserire, come detto in precedenza, che è stato redatto negli anni precedenti al 1950.

La sottoscritta ha, infine, inoltrato istanza al Comune di Napoli – Unità di Progetto Condono Edilizio accertando che non risultano istanze di condono per il cespite in esame né a nome degli attuali né a nome dei precedenti proprietari (cfr. all.8).

La normativa urbanistica relativa alle aree in cui ricade il fabbricato non consente l'aumento di volume. Pertanto poiché la veranda è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo non sarà possibile richiedere una sanatoria delle opere realizzate. La non sanabilità emerge anche dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto l'art. 40, comma 6, della 47/85 riporta "purchè le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". Nella fattispecie le ragioni del credito non risultano essere precedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono n. 326 del 2003.

In tal caso l'abuso individuato dovrà essere rimosso e dovrà essere ripristinato lo stato quo ante tramite l'eliminazione della veranda.

Per l'eliminazione dell'abuso ed il ripristino dello stato originario dei luoghi è necessaria l'eliminazione della veranda e quanto in essa contenuto: angolo cottura e doccia. E' necessaria la posa in opera di un infisso di chiusura, oggi inesistente, tra veranda ed ingresso dell'appartamento ed, inoltre, il ripristino, negli ambienti dell'appartamento dell'impianto idrico, del gas ed elettrico per il posizionamento di un angolo cottura. Il costo di tali interventi è stimato forfettariamente in € 10.000,00.

3.5 OTTAVO QUESITO

Proceda previa specifica autorizzazione di questo G.E., all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati i soli dati del suolo su cui la costruzione risulta edificata ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento.

Dal rilievo effettuato nel corso del sopralluogo e dal confronto con la planimetria catastale risulta non risulta necessario alcun aggiornamento della planimetria.

3.6 NONO QUESITO

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni

Per determinare il valore degli immobili, la sottoscritta ha proceduto a calcolare la superficie commerciale, rifacendosi alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare* redatte dall'Agenzia del Territorio nel rispetto del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, *Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662.*

Tale decreto assume il metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il valore dell'immobile è calcolato in riferimento alla superficie commerciale e alla superficie utile.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc.).

Il rilevamento dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

In assenza di pertinenze la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Per i coefficienti di omogeneizzazione ci si riferisce ai seguenti parametri:

balconi, terrazzi e similari se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30% fino a mq. 25 e del 10 per cento per la quota eccedente, soffitte computate nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali, nella misura del 25 per cento qualora non comunicanti.

Nel computo della superficie commerciale anche la veranda è stata computata come un balcone in quanto, come detto, questa non potrà essere oggetto di sanatoria.

La superficie commerciale (Sc) è pari a:

a. superficie vani e accessori		mq	66.80
b. superficie balcone e veranda	(1.75+5,65)x0.30	mq	2.22
superficie commerciale		mq	69.02

Tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ed estrinseche del contesto nel quale questa si inserisce, per individuare il più probabile valore di mercato la sottoscritta ha proceduto con una stima sintetica-comparativa riferendosi al valore di mercato che beni di caratteristiche analoghe a quelle del cespite da stimare hanno ottenuto in libere trattative di compravendita.

A tal fine si è proceduto a:

- condurre in sito apposita indagine, presso operatori del settore immobiliare e consultati i dati riportati nelle pubblicazioni specializzate con riferimento alle quotazioni del Comune di Napoli.
- rilevare le quotazioni parametriche dell'Agenzia del territorio per gli immobili a destinazione commerciale II semestre 2013;
- consultare il Listino Ufficiale Borsa Immobiliare di Napoli anno 2013 per immobili a destinazione commerciale (cfr. allegato 12).

Dalle indagini espletate risulta:

f

INDAGINI DI MERCATO	min. 1000,00	max 1800,00
O.M.I.	min. 1.200,00 €	max 1.800,00
B.I.N.	min. 1.800,00 €	

I valori sopra indicati si riferiscono a zone più o meno ampie del tessuto costruito e gli intervalli individuati nelle pubblicazioni ufficiali di settore omogeneizzano gli immobili ricadenti in strade di importanza primaria a strade di importanza secondaria.

Per quanto fin qui esposto ed in considerazione della particolare situazione economica a livello internazionale che ha comportato una contrazione del mercato immobiliare e conseguentemente l'ulteriore riduzione delle transazioni e abbassamento dei prezzi al mq è stato individuato il più probabile valore di mercato del cespite in esame in € 1000,00/mq.

Il valore dell'immobile si è ottenuto applicando alla superficie commerciale la quotazione in precedenza dedotta, e, pertanto, risulta:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 1000,00 \times 69.02 \text{ mq} = \text{€ } 69.000,00 \text{ in cifra tonda} \\ & \text{(euro sessantanovemila/00)} \end{aligned}$$

Dal valore stimato del cespite sono da detrarre le spese per l'eliminazione della veranda e per il ripristino dello stato originario dell'appartamento valutate forfettariamente in € 10.000,00.

4. CONCLUSIONI

l'immobile pignorato:

- è sito in Napoli alla via Sanità n. 47, piano I, interno 5;
- è censito al N.C.E.U. alla Sez. STE, foglio 4, p.lla 252, sub 26, cat. A/4 (cfr. all. 2).
- è di proprietà dei signori

..... ai quali è pervenuto in forza dei seguenti titoli (cfr. all. 3):

4. atto per Notaio Giustino Rossi del 19.05.2005 rep. 54251/18447, trascritto a Napoli il 14.06.2005 ai nn. 21185/10236 con il quale i sigg.

hanno acquistato l'immobile oggetto della presente relazione da

..... coniugati tra loro in regime di

comunione legale dei beni;

5. atto per Notaio Monica Gazzola del 05.02.2002, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 06.02.2002 ai nn. 3466/2633 con il quale

..... hanno acquistato il cespite da

6. atto per Notaio Vittorio Iazzetti del 07.02.1989, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 21.02.1989 ai nn. 3977/634, col quale

..... hanno

acquistato l'immobile da

..... in proprio e quale rappresentante legale esercente la potestà in via esclusiva sui figli minori

- Su di esso gravano le seguenti formalità (cfr. all. 4):

ISCRIZIONI

ipoteca iscritta il 14.06.2005 ai nn. 8444/21186 a favore di MELIOR BANCA SPA contro a garanzia di un mutuo di € 90.000,00 concesso con atto per Notaio Giustino Rossi in data 19.05.2005, repertorio n. 54252/18448;

Ipotecca iscritta in data 29.06.2007 ai nn.28611/10011 a favore di GEST LINE SPA e contro DE MARTINO VINCENZO, ipotecca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS 46/99 e dal D.LGS 193/01 – Documenti correlati: Annotazione n. 3079 del 21.02.2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONI

Trascrizione di pignoramento in data 12.11.2012 ai nn. 20921/28184 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 24645 del 02.10.2012 contro

L'immobile proprietà dei debitori esecutati ricade nel quartiere Sanità, situato nel centro storico della città a ridosso di piazza Cavour e di via Foria, in un ambito territoriale che, sebbene di notevole pregio storico-architettonico, risulta alquanto popolare e degradato. Il fabbricato di cui è parte il cespite pignorato è situato proprio in corrispondenza del ponte della Sanità di fronte alla Basilica di Santa Maria della Sanità. E' un edificio in muratura portante a corte di costruzione antecedente all'800 composto complessivamente di 5 livelli fuori terra. Senza ascensore, il fabbricato, privo di particolare valore architettonico palese, nei caratteri distintivi che ne evidenziano l'epoca di costruzione, notevoli segni di degrado e scarsa manutenzione. Questo è costituito da un ingresso dal quale si accede, sulla sinistra di chi entra, ad un piccolo bagno privo di vasca o doccia, di fronte al soggiorno, a destra ad una veranda ove sono ricavati un angolo cottura e, separata da una porta in alluminio dello stesso tipo con il quale è realizzata la veranda, ad una cabina doccia. Dal soggiorno si accede all'unica camera da letto dell'unità abitativa.

L'altezza interna di tutti gli ambienti è di 3.00 metri ad eccezione del bagno e della veranda ove è di circa 2,40 metri.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento. Il livello di manutenzione è sufficiente (cfr. all.5,6,7).

Al momento del sopralluogo il cespite era abitato dai debitori esecutati con la loro famiglia.

La sottoscritta ha inoltrato istanza all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Napoli 2, al fine di accertare se risultano registrati contratti di locazione a nome del proprietario (cfr. all.9).

Dalle schede allegate alla certificazione emessa dall'Agenzia delle Entrate non risulta a nome dei debitori esecutati alcun contratto di locazione relativo al cespite pignorato.

L'immobile oggetto di relazione ricade **nella zona A – insediamenti di interesse storico** di cui all'art. 26 delle norme di attuazione della Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

Il cespite in oggetto è stato edificato in epoca antecedente all'entrata in vigore delle leggi in materia edilizia ed urbanistica.

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una veranda rappresentata anche sulla planimetria catastale, datata anno 2001.

Nelle descrizioni del cespite negli atti di proprietà si legge "appartamento al primo piano, distinto dal numero interno 5 di due vani ed accessori" ed ancora ".....un quartino diviso in due sito in Napoli alla via Sanità n. 47...".

Tali descrizioni non chiariscono sull'effettiva presenza della veranda nell'appartamento ovvero sulla sua datazione necessaria ai fini di verificare la legittimità di tale ambiente.

La sottoscritta ha effettuato, pertanto, ulteriori ricerche presso il NCEU dove ha reperito il MODELLO 5 del catasto Edilizio Urbano relativo all'immobile oggetto di pignoramento. Tale documento veniva redatto negli anni tra il '39 ed il '50 per il censimento delle unità immobiliari ed in esso erano riportati la consistenza, il classamento nonché uno schizzo planimetrico del cespite (cfr. all.2).

Da tale documento si evince che quella che oggi è una veranda era un balcone coperto da pensilina. Anche se tale documento non riporta data certa possiamo asserire, come detto in precedenza, che è stato redatto negli anni precedenti al 1950.

La sottoscritta ha, infine, inoltrato istanza al Comune di Napoli – Unità di Progetto Condono Edilizio accertando che non risultano istanze di condono per il cespite in esame né a nome degli attuali né a nome dei precedenti proprietari (cfr. all.8).

La normativa urbanistica relativa alle aree in cui ricade il fabbricato non consente l'aumento di volume. Pertanto poiché la veranda è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo non sarà possibile richiedere una sanatoria delle opere realizzate. La non sanabilità emerge anche dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto l'art. 40, comma 6, della 47/85 riporta "purchè le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". Nella fattispecie le ragioni del credito non risultano essere precedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono n. 326 del 2003.

In tal caso l'abuso individuato dovrà essere rimosso e dovrà essere ripristinato lo stato quo ante tramite l'eliminazione della veranda.

La superficie commerciale (Sc) è pari a:

a. superficie vani e accessori		mq	66.80
b. superficie balcone e veranda	(1.75+5,65)x0.30	mq	2.22
superficie commerciale		mq	69.02

Tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ed estrinseche del contesto nel quale questa si inserisce, per individuare il più probabile valore di mercato la sottoscritta ha proceduto con una stima sintetica-comparativa riferendosi al valore di mercato che beni di caratteristiche analoghe a quelle del cespite da stimare hanno ottenuto in libere trattative di compravendita.

A tal fine si è proceduto a:

- condurre in sito apposita indagine, presso operatori del settore immobiliare e consultati i dati riportati nelle pubblicazioni specializzate con riferimento alle quotazioni del Comune di Napoli.
- rilevare le quotazioni parametriche dell'Agenzia del territorio per gli immobili a destinazione commerciale II semestre 2013;
- consultare il Listino Ufficiale Borsa Immobiliare di Napoli anno 2013 per immobili a destinazione commerciale (cfr. allegato 12).

Dalle indagini espletate risulta:

f

INDAGINI DI MERCATO	min. 1000,00	max 1800,00
O.M.I.	min. 1.200,00 €	max 1.800,00
B.I.N.	min. 1.800,00 €	

I valori sopra indicati si riferiscono a zone più o meno ampie del tessuto costruito e gli

intervalli individuati nelle pubblicazioni ufficiali di settore omogeneizzano gli immobili ricadenti in strade di importanza primaria a strade di importanza secondaria.

Per quanto fin qui esposto ed in considerazione della particolare situazione economica a livello internazionale che ha comportato una contrazione del mercato immobiliare e conseguentemente l'ulteriore riduzione delle transazioni e abbassamento dei prezzi al mq è stato individuato il più probabile valore di mercato del cespite in esame in € 1000,00/mq.

Il valore dell'immobile si è ottenuto applicando alla superficie commerciale la quotazione in precedenza dedotta, e, pertanto, risulta:

€ 1000,00x 69,02 mq = € 69.000,00. in cifra tonda
(euro sessantanovemila/00)

Dal valore stimato del cespite sono da detrarre le spese per l'eliminazione della veranda e per il ripristino dello stato originario dell'appartamento valutate forfettariamente in € 10.000,00.

Napoli, 28.04.2014

Il CTU
arch. Donatella Parlato

5. ALLEGATI

- 1 Documentazione ipocatastale presente agli atti
- 2 Documentazione catastale
- 3 Atto di proprietà
- 4 Visure ipotecarie
- 5 Verbale di accesso
- 6 Rilievo fotografico
- 7 Rilievo metrico
- 8 Comune di Napoli
- 9 Agenzia delle Entrate
- 10 Amministrazione condominiale
- 11 Oneri di natura condominiale
- 12 Quotazioni parametriche