

TRIBUNALE DI NAPOLI - SEZIONE CIVILE QUINTA BIS

Procedura:

R.G.E. n° 213/2011

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E.: dott.ssa Cacace

I. PREMESSA:

L'Ill.mo G.E., dott.ssa Cacace, nominava C.T.U., in data 14/09/2011 nel procedimento in epigrafe, lo scrivente ing. Biagio Liguori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°11973, con studio in S. Antimo (NA), alla Via Lambrakis, 20;

-in data 25/01/2012, il sottoscritto prestava il giuramento di rito ricevendo il seguente mandato:

Provveda l'esperto a:

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, comma 2° c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento; acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui

all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio, di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie, calpestabile in metri quadrati, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio;

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;*

7) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

8) *dire, se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, alla identificazione dei nuovi confini nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

9) *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se*

risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli Atti Privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale Autorità di Pubblica Sicurezza, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in legge 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubblica) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa comunale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei Pubblici Registri ed

anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14) inviare a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 45 gg. prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 gg. Prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

16) depositare, almeno 10 gg. prima dell'udienza fissata ex art 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (cd rom –pen drive) con programmi compatibili con Microsoft word;

17)allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti

(terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

18)allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19)segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;

20)provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta identificazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento;

21)estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione, eventualmente anche su supporto informatico.

1.1.) VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.

Dalla relazione notarile del dott.del 9/05/2011 in atti, risultano le visure catastali e dei Registri Immobiliari effettuate relativamente agli immobili in oggetto a partire dal 14/10/1956 (data del primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento) ed a tutto il giorno 23/03/2011 (data di trascrizione del pignoramento). In detta relazione sono riportati i seguenti dati catastali inerenti gli immobili pignorati in oggetto:

- Appartamento in Napoli, alla Via V. Emanuele III, n.ro 11, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, alla sez. SCA, foglio 9, p.lla 142, sub. 44, z.c. 2, categ. A/3, cl. 3, vani 4,5, Rendita Catastale € 395,09, int. 3, piano T.

-Autorimessa in Napoli, alla Via V. Emanuele III, n.ro 11, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, alla sez. SCA, foglio 9, p.lla 142, sub. 34, z.c. 2, categ. C/6, cl. 3, mq 14, Rendita Catastale € 54,23, int. 3, piano S1.

1.2.) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

PREGIUDIZIEVOLI.

Dalle risultanze della predetta relazione notarile, gli immobili oggetto del pignoramento risultano di proprietà dei debitori eper diritti pari ½ ciascuno della piena proprietà.

Gli immobili oggetto della procedura sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

- 1) pignoramento immobiliare a favore dellaS.p.A., con sede in Parma e contro i signorie, notificato in data 11 febbraio 2011 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, in data 23 marzo 2011 ai n.ri/.....;
- 2) ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, in data 20 febbraio 2009 ai n.ri/... , per € 9.792,20 (novemilasettecentonovantadue/20) contro il sigper i diritti pari a ½ della piena proprietà, ed a favore dell'Equitalia Polis S.p.A. con sede in Napoli, a garanzia di un capitale di € 4.986,10 (quattromilaottocentonovantasei/10), in virtù di atto

amministrativo dell'Equitalia Polis S.p.A. con sede in Napoli in data 6 febbraio 2009;

- 3) ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, in data 20 dicembre 2005 ai n.ri/....., per € 193.500,00 (centonovantatremilacinquecento/00), della durata di 25 anni concesso alla medesima banca, con atto a rogito del notaio n data 16/12/2005.

1.3.) DOCUMENTI CATASTALI.

Lo scrivente ha acquisito e allegato alla presente piantine catastali e relative visure degli immobili in oggetto:

- Appartamento in Napoli, alla Via V. Emanuele III, n.ro 11, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, alla sez. SCA, foglio 9, p.lla 142, sub. 44, z.c. 2, categ. A/3, cl. 3, vani 4,5, Rendita Catastale € 395,09, int. 3, piano T.

-Autorimessa in Napoli, alla Via V. Emanuele III, n.ro 11, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, alla sez. SCA, foglio 9, p.lla 142, sub. 34, z.c. 2, categ. C/6, cl. 3, mq 14, Rendita Catastale € 54,23, int. 3, piano S1.

Le piantine reperite presso il Catasto di Napoli sono conformi allo stato dei luoghi.

2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo ubicata, all'interno di un cortile di un fabbricato di antica costruzione, sita nel Comune di Napoli, alla Via V. Emanuele III, n.ro 11.

Lo stabile versa in normale stato di conservazione. L'appartamento si sviluppa su due livelli:

-piano terra, vi è un unico ambiente ingresso-soggiorno con angolo cottura, e un bagno;

-primo livello, cui si accede tramite una scala a chiocciola, è composto da due camere e bagno.

Tutte le rifiniture, quali pavimenti, infissi interni ed esterni, rivestimenti, pitture, ecc. sono di tipo ordinario ed in normale stato di conservazione.

Ciascun livello ha una superficie di mq 36,15. Al livello superiore vi è in più un terrazzino della superficie reale di mq 4,00.

Sviluppo della superficie dell'autorimessa mq 14,00

Pertanto, la superficie convenzionale della unità immobiliare è pari a:

$$2 \times \text{mq } 36,15 = \text{mq } 72,30$$

$$0,25 \times \text{mq } 4,00 = \text{mq } 1,00$$

$$\text{Posto auto } 0,20 \times \text{mq } 14,00 = \underline{\text{mq } 2,80}$$

Totale mq 76,10

Confini catastali appartamento : con appartamento distinto dal n.2, con appartamento distinto dal n.4, cortile interno e proprietà aliena.

Confini catastali posto auto : con box auto distinto dal n.2, con box auto distinto dal n.4 e area di manovra.

3) CONFORMITA' DEL BENE ALLA DESCRIZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

La descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento è conforme allo stato dei luoghi. Anche i dati catastali che gli identificano sono rispondenti alle visure effettuate.

4) AGGIORNAMENTI CATASTALI.

Non si è reso necessario procedere ad alcun aggiornamento catastale.

5) PREVISIONE STRUMENTO URBANISTICO.

6) LEGITTIMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE.

Dall'art. 4 "Dichiarazioni urbanistiche" dell'atto di compravendita per notar, che si allega in copia, del 16/12/2005 rep., si rileva che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 e che successivamente sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 7, comma a) ed m) del D.L. 285/86 previo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientale e Architettonici di Napoli e Provincia del 5 agosto 1996, prot. N.

7) VENDITA DEL BENE IN LOTTI.

Non è necessario procedere alla divisione del bene, in quanto lo stesso risulta pignorato per l'intero. Né sarebbe possibile per la sua esigua superficie.

8) DIVISIBILITA' DEL BENE.

Non è possibile, né necessario, suddividere il bene pignorato in più lotti, in quanto lo stesso è stato pignorato nella sua totalità.

9) VERIFICA SULLO STATO DEL BENE (OCCUPATO O LIBERO).

L'immobile è occupato dagli esecutati, sig.ra e, così come risulta da verbale di immissione in possesso che si allega in copia.

10) OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DAL CONIUGE SEPARATO.

L'immobile è occupato, come specificato al capo che precede, dagli esecutati sigg.rie

11) VINCOLI SUL BENE PIGNORATO.

Dagli atti non risulta la sussistenza di vincoli sul bene pignorato.

12) STIMA DELL'IMMOBILE.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è optato per il procedimento di stima sintetica comparativa. Si è accertato un valore medio per immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Napoli, alla Via V. Emanuele III, di €/mq 2.400,00 da computarsi per la superficie omogenea.

Applicando il prezzo unitario sopra indicato alla superficie sopra indicata, avremo: $\text{mq } 76,10 \times \text{€/mq } 2.400,00 = \text{€ } 182.640,00$

Che in cifra tonda sono pari ad **€ 183.000,00 (euro centottantatremila).**

Napoli, 31 marzo 2012

Il C.T.U.

ing. Biagio Liguori

• .