

## **PREMESSA INTRODUTTIVA**

Consulenza tecnica d'ufficio, richiesta dal G.E. Dott. Iacone con incarico conferito con giuramento di rito nell'udienza del giorno 27 aprile 2006 alla sottoscritta Emilia Bonfiglio, con studio in Pozzuoli alla via Giacomo Matteotti n°7, architetto, iscritta presso l'Ordine degli Architetti di Napoli con matr.6128.

Il G.E. affida al consulente nominato, visto l'art.173 bis disp.att. c.p.c., il seguente incarico:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative 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;

- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, 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'articolo 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;
- 3) acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti);
- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini, verificando i dati contenuti nel pignoramento evidenziando, in

caso di rilevata difformità:a)se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;b)se i dati indicati 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 pignorato;

- 5) proceda, 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;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) indichi 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 urbanistico-

edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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(e successive modifiche);

- 8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione)alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale);
- 9) dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegndo 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 comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda 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.p dall'art.846 c.c e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

- 10) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L.21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto
- 13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio 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 coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 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).

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii 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 quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) intervenga 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;

d) depositi, almeno dieci giorni 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 su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

e) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini ecc.);

f) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del

permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

g) segnali tempestivamente al custode o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

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

Il G.E fissa nuova udienza il giorno 3 ottobre 2006.

## **2.RISPOSTE AI QUESITI**

1) La relazione notarile eseguita dal Notaio Luigi Mauro (All.1), risulta essere completa, sia dei dati catastali identificativi dell'immobile, sia



3) La sottoscritta, ha acquisito la copia del titolo d'acquisto in favore del debitore **(All.2)**. Il cespite oggetto del pignoramento è pervenuto in data nove settembre duemiladue al sig. :

..., che acquistava dai coniugi  
..., atto di compravendita Notar Mario Iazzetti, Sant'Antonio Abate. Numero del repertorio trascrizione RR.II Napoli 1 del ? ai n. ;

4) Il cespite oggetto del pignoramento è situato nel comune di Napoli, quartiere Stella, alla via San Vincenzo alla Sanità n.38, piano primo, interno 11, confinante con la predetta via, con vano scala e con cortile. Dati catastali: nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sez. STE., s. 7, ctg. A/4, classe 5, vani 3,5 **(All.3)**.

Dalla verifica dei dati contenuti nel pignoramento si evince che questi consentono l'univoca individuazione del cespite;

5) Il cespite risulta essere accatastato con regolare planimetria **(All.4)**;

6) Lo strumento urbanistico comunale prevede l'utilizzazione dell'immobile per civile abitazione, cat. A/4;

7) Dall'analisi della tipologia strutturale la scrivente ha rilevato che l'immobile è parte di un fabbricato costruito in epoca remota, di base preottocentesca di ristrutturazione a corte, individuato in estratto di mappa (All.5), per cui, poiché è stato realizzato antecedentemente al 1942, come è noto non è possibile rintracciare la licenza edilizia o concessione. Inoltre non esiste dichiarazione di agibilità. L'immobile attualmente si presenta con una difformità. E' stato costruito infatti recentemente un balcone (All.7), (All.8 - **documentazione fotografica foto n.9**). Inoltre vi è la presenza di una piccola veranda (di vecchia costruzione), presente già nella planimetria catastale. Sia il balcone di nuova costruzione, sia la veranda di vecchia costruzione sono costruzioni realizzate in violazione della normativa urbanistico-edilizia.

Da accertamenti esperiti presso l'ufficio del Comune di Napoli, edilizia privata, non risultano presentate istanze di sanatoria. Gli abusi di cui sopra, non sono sanabili. Il cespite pignorato ricade infatti nel centro storico, individuato dalla variante al piano regolatore generale approvato con D.P.R. della Campania n°323 dell'11

giugno 2004. Quest'ultimo contiene le norme d'attuazione che disciplinano il centro storico: il bene pignorato è individuato dall' art. 64 (unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte), che prevede: "6. La eliminazione delle superfetazioni , intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa". E' prevista, quindi la demolizione degli elementi di cui sopra. La scrivente ha calcolato che per la demolizione degli abusi ed il ripristino si determina un costo pari a euro 3.800,00, che sarà detratto dalla stima dell'immobile;

8) Trattandosi di una sola unità immobiliare, è possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto;

9) Si procede alla stima dell'immobile il cui proprietario sig. \_\_\_\_\_ risulta pieno ed assoluto proprietario del cespite;

10) Il cespite pignorato è occupato attualmente dalla madre del debitore sig. \_\_\_\_\_

la quale dichiara durante il sopralluogo, di occupare l'immobile gratuitamente, che non è stato stipulato alcun contratto di locazione tra la stessa e il figlio. Dalle indagini svolte presso l'ufficio del registro degli atti privati non risulta registrato nessun contratto di locazione, né risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza;

12) Il bene oggetto del pignoramento, nella variante generale al P.R.G. (D.P.G.R.C. n. 323 dell'11.06.2004 ricade in zona A, centro storico, e rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico, Art. 58. Per interventi che ricadono in detta perimetrazione è necessario acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica di Napoli e Caserta.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, dal titolo di proprietà (All.2), si evince "**che restano a totale carico della parte acquirente (sig.**

*)*, giacchè di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita, tutti gli oneri condominiali ordinari e straordinari relativi all'immobile in oggetto futuri ovvero relativi al periodo antecedente la presente vendita, ivi compresi in particolare gli eventuali oneri

derivanti dalla controversia giudiziaria tra il condominio in oggetto ed i sgg. e i (già custodi del fabbricato in oggetto);

### **13) STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE**

**IMMOBILE SITO IN NAPOLI, ALLA SAN VINCENZO ALLA SANITA' N.38.**

La stima è redatta seguendo il criterio del "valore di mercato", essendo questo il prezzo minimo e più probabile al quale l'immobile potrà essere venduto. Saranno utilizzati nel calcolo il procedimento diretto sintetico e il procedimento indiretto per capitalizzazione dei redditi; i valori saranno infine mediati.

#### **Descrizione della zona**

L'immobile, è situato in Napoli, sulla San Vincenzo alla Sanità. Si tratta di una strada posta nel popolare quartiere Stella in prossimità della Piazza Cavour, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di alcune attività artigianali, e da altre generali di commercio. Il trasporto pubblico è assicurato dalla linea Metropolitana e diverse linee urbane. La categoria di edilizia prevalente è la A/4.

#### **Procedimento diretto sintetico**

Il costo medio attualmente in via San Vincenzo alla Sanità è indicato nell'intervallo compreso tra € 2.500,00/3.200,00. Il valore di € 2.800,00 può ritenersi congruo rispetto all'immobile, per esposizione e stato conservativo, considerando inoltre che il limite inferiore è applicabile a locali ubicati nella parte centrale della via e il limite massimo è applicabile invece per locali con migliore posizione e stato conservativo. Costo base corretto: € 2.800,00 al mq.

Superficie utile	mq.	62,00
Balconi (5,02 x 0,25)	mq.	1,25
Incidenza muri	mq.	10,00
Totale della superficie di mercato	mq.	73,25
Valore dell'immobile è di € 2.800,00 X 73,25 mq. =		
€ 205.100,00.		

#### **Procedimento indiretto analitico**

La stima eseguita mediante il procedimento indiretto per capitalizzazione dei redditi può essere così desunta : assumiamo un saggio di capitalizzazione  $r$  (individuato con riferimento a quello riscontrato nella zona ed opportunamente corretto attraverso fattori incrementativi o

decrementativi per il cespite in esame). Il tasso di capitalizzazione da applicare è  $r = 4,0\%$ .

La valutazione è legata sia alle caratteristiche dell'immobile, sia alla valutazione dei canoni di fitto riscontrati nella zona per immobili con caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto della procedura. Preposto che il canone mensile è opportunamente valutato in € 900,00, si avrà un canone annuo lordo di € 10.800,00.

Reddito lordo annuo            € 10.800,00

Spese annue

Manutenzione annua            1%

Sfitti ed insolvenze          0,5%

Imposte e tasse                38,0%

Spese generali                 1,0%

---

30,5% del RL = € 3.294,00

Valore di mercato  $V_m =$

$$\frac{RN}{r} = \frac{7.506,00}{0,04} =$$

€ 187.650,00.

Facendo la media aritmetica tra il valore desunto dalla stima sintetica ed il valore desunto dalla stima analitica avremo il più probabile valore di

mercato dell'immobile pignorato: €( 205.100,00 + 187.650,00)/2 = € 196.375,00.

Al valore di stima ottenuto, si detrae l'importo di € 3.800,00 per la demolizione degli abusi e il conseguente ripristino della condizione originaria. La stima dell'unità immobiliare, per una superficie di mercato complessiva di mq.73,25 è pari ad € 192.575,00.

La sottoscritta assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza per far pervenire, presso di Lei note di osservazione al proprio elaborato.

Con la presente relazione di stima, scritta personalmente con sistema elettronico, a cui si fanno seguire gli allegati, che si compone di n°18 pagine in fogli sciolti, rilegati e numerati da 1 a 18 insieme, rassegno il mandato e rimango a disposizione della S.V.Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento e nel ringraziarLa per la fiducia accordatami, porgo distinti saluti.

Napoli, lì agosto 2006.

IL CTU

Arch.Emilia Bonfiglio